

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Berkel 2008, 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70A)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berkel 2008, 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70A)' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 27 december 2023 tot en met maandag 6 februari 2024. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld, met inachtneming van de onderstaande reacties op de zienswijzen, die hieronder samengevat wordt weergegeven, maar integraal zijn beoordeeld.

Deze nota wordt bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het bestemmingsplan. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. Om die redenen zijn geen NAW-gegevens vermeld.

Zienswijze Nr.	Kenmerk/zaaknummer
1.	2197044 – bewoners Dom S. Dubuissonstraat 68
2.	2201762 – bewoners Dom S. Dubuissonstraat 66
3.	2207429 – Waterschap De Dommel
4.	2212502 – bewoners Raadhuisstraat 19
5.	2212520 – bewoners Dom S. Dubuissonstraat 49
6.	2213244 – bewoners Dom S. Dubuissonstraat 41

Toets ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

1	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij, namens bewoners Dom S. Dubuissonstraat 68	
1.1	<i>Zicht</i>	Voor cliënten is belangrijk dat de bebouwing op enige afstand is gelegen van hun hoekwoning en dat de bebouwing in zuidelijke richting niet ver voorbij de achtergevel van hun woning uitsteekt. Zo blijft er open zicht vanuit de ramen in de westelijke zijgevel van hun woning.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het nieuwe complex staat op meer dan 6 meter afstand van de woning op Dom S. Dubuissonstraat. Een dergelijke afstand is heel gebruikelijk in een dorpse situatie en komt ook in deze straat veel voor. Verder staat het nieuwe complex op enige afstand van de straat. Hierdoor blijft er zicht vanuit de westelijke zijgevel van de woning van de indieners op de straat.
	<i>Conclusie</i>	De afstand tot de woning is aanvaardbaar en het zicht uit de woning blijft mogelijk. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.2	<i>Bouwvlak te dicht bij de woning</i>	Het bouwvlak komt aanmerkelijk dichterbij dan de huidige bebouwing en nadert de perceelgrens tot circa 2 meter op het smalste en circa 3 meter op het breedste punt.
	<i>Reactie gemeente</i>	De afstand tussen de bouwvlakken wordt kleiner, maar de resterende afstand is niet ongebruikelijk in een dorpse situatie. Ook in deze straat komen dit soort afstanden voor. Er is geen sprake van een onacceptabele afstand.
	<i>Conclusie</i>	De afstand tot de woning is aanvaardbaar en deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.3	<i>Bouwhoogte</i>	Het gebouw is met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter hoger dan de bestaande woningen aan de Dom S. Dubuissonstraat en sluit dan ook niet aan op de bestaande woningstructuur in de Dom S. Dubuissonstraat. Men verzoekt de bouwhoogte te laten aansluiten op de bestaande woningen, zijnde goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het nieuwe gebouw ligt op de hoek van 2 straten. Op deze hoeksituatie is een hogere goot- en nokhoogte passend. Door de ligging van dit perceel tegenover de entree van het klooster en aan het groen van de Raadhuisstraat is een gebouw met enige accentwerking hier op zijn plaats. Het plan mag om die reden iets hoger zijn dan de woningen aan de Dom S. Dubuissonstraat, maar staat nog wel in verhouding tot deze woningen. De afwijking ten opzichte van de hoogte van de woning van indiener van zienswijze is beperkt.
	<i>Conclusie</i>	De voorgestelde hoogte is op deze plek aanvaardbaar. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.4	<i>Verlaat ritme van de bebouwing</i>	De ruimtelijke structuur wordt volledig verlaten en het plan wordt niet ingepast maar kennelijk geheel los van de bestaande ruimtelijke omgeving ingetekend. Het ritme van de huidige bebouwing in de straat wordt verlaten. De voorkant van de nieuwbouw zou gelijk moeten staan met de achterkant van de huidige bebouwing van de woonhuizen. Men verzoekt het bouwvlak te wijzigen zodat de voorgevel van de nieuwbouw in lijn loopt met de achtergevel van de woning van cliënten,
	<i>Reactie gemeente</i>	De woningen aan de westzijde van de Dom S. Dubuissonstraat staan met verspringende rooilijn opgesteld ten opzichte van elkaar. Om die reden is het zuidoostelijke bouwdeel van het complex, dat door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gedraaid, zodat het meedoet met deze structuur. Dit bouwdeel komt verder naar voren dan het bestaande gebouw, maar ligt wel terug ten opzichte van de woningen op nr. 66 en 68. De gekozen afstand staat in verhouding tot de andere sprongen in de voorgevelrooilijn.
	<i>Conclusie</i>	Het complex past in de stedenbouwkundige opzet. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.5	<i>Geen afstemming</i>	Medio 2021 is met een andere ontwikkelaar een afstemming bereikt tussen de ontwikkeling van het gebied enerzijds en het behoud van de gunstige ligging van de hoekwoning anderzijds. In het nu voorliggende ontwerpplan is die afstemming met de omgeving verlaten. Indieners hebben de indruk dat de bebouwing zonder grens en zonder inspraak oprukt en dat geen sprake is van een ruimtelijke keuze waarbij hun belangen worden meegewogen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is op zijn eigen merites beoordeeld. Geoordeeld is dat dit plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en bijdraagt aan de woningbehoefte die ook in Berkel-Enschot aanwezig is. Door de initiatiefnemer is ter consultatie van omwonenden een omgevingsdialoog gehouden. En er is de mogelijkheid geboden om op het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen in te dienen en daarvan is gebruik gemaakt.
	<i>Conclusie</i>	De bebouwing dient aan voorwaarden te voldoen. De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de omgeving. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.6	<i>Aantasting privacy</i>	Het plan is zo ontworpen dat de buitenruimtes van alle 10 nieuwe woningen concentreren rond de achtertuin van de indieners van de zienswijze. En bovendien op zeer korte afstand van de perceelgrens wat betreft de balkons, en direct aansluitend wat betreft de tuin. Personen kijken van ongeveer 3-5 meter hoogte op een afstand van 7-8 meter in de aangrenzende achtertuinen van de woningen aan de Dom S. Dubuissonstraat en vooral in de achtertuin van nr. 68. Op geen enkele manier is rekening gehouden met de belangen van de bestaande grondgebonden woningen. Indieners menen dat de galerij en balkons naar de voorzijde van de panden kunnen worden verplaatst. Dan hebben deze woningen een prachtig uitzicht op het klooster en is inijk vanaf

		de galerij/ vanaf de balkons naar de tuinen van de burens grotendeels opgeheven. Men verzoekt geen buitenruimtes toe te laten gericht naar het perceel Dom S. Dubuissonstraat 68. De buitenruimtes kunnen aan de straatzijdes worden aangebracht. Een bomenplan te verlangen om het verlies van uitzicht, privacy en geluidsniveau te mitigeren en dat bomenplan als voorwaardelijke verplichting in de planregels te borgen. Als verplichting op te nemen dat op de balustrades privacy-schotten worden geplaatst.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het plan omvat 10 appartementen. 4 appartementen hebben een balkon dat aan de kant van de tuin van de indiener van zienswijzen ligt. De zichtlijnen vanaf deze balkons naar de tuin van de indiener van de zienswijzen wordt beperkt door de bouw van bergingen op de perceelsgrens van het plangebied en door het reeds aanwezige bijgebouw op het perceel van de indiener van zienswijzen en de aanwezige laurierhaag in de tuin van de indiener van zienswijzen. Door het inperken van het dakterras wordt inkijk in de tuin voorkomen.
	<i>Conclusie</i>	Door het inperken van het dakterras is geen onevenredige inkijk in de tuin. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het beperken van de maximum bebouwd oppervlak van bijgebouwen van 156 naar 145 m ² .
1.7	<i>Planregels onredelijk</i>	Ondergeschikte delen van een bouwwerk buiten het bouwvlak zoals balkons zijn onbeperkt in afmeting en zonder nadere verplichtingen toegestaan. Op grond van geen enkele regel is het (voorwaardelijk) verplicht om bomen te hebben die het verlies van privacy voor een deel kunnen mitigeren, maar op alle verbeeldingen zijn wel bomen ingetekend.
	<i>Reactie gemeente</i>	Ondergeschikte bouw delen mogen inderdaad buiten het bouwvlak uitsteken. De term ondergeschikt geeft al een beperking aan.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.8	<i>Vrees voor geluidsoverlast</i>	Er is niet onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd, ondanks de concentratie van buitenruimtes aan één perceel, ondanks het peilverschil en ondanks de gestapelde bebouwing direct naast een grondgebonden woning. Ook heeft geen belangeninventarisatie en belangenafweging plaatsgevonden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Woningen kennen geen geluidemissie die beoordeeld dient te worden in het kader van de Wet Geluidhinder en/of het Activiteitenbesluit. Geluidsoverlast als gevolg van woningen valt onder de APV. Bij eventuele overlast kan op basis van de APV gehandhaafd worden. Reguliere geluiden van in het gebied aanwezige bewoners zijn onlosmakelijk samengaan aan de realisatie van woningen in een gebied. Er is hier sprake van een woonomgeving. Het toevoegen van woningen past hierin. Er heeft wel een belangenafweging plaatsgevonden. Ter plaatse was een winkel met bovenwoning aanwezig die leeg stond. Renovatie van het pand was financieel niet mogelijk. Met de ontwikkeling van appartementen op deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte vanuit het dorp om meer woningen te maken geschikt voor ouderen en de gewenste doorstroming op de woningmarkt op te wekken. Het gebouw past stedenbouwkundig.
	<i>Conclusie</i>	De impact van de nieuwe bebouwing is onderzocht en onderbouwd en er heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.9	<i>Parkeren niet goed geregeld</i>	De parkeernorm is niet onderbouwd. Bij een parkeernorm van 1,6 en 10 woningen is de parkeerbehoefte waarin het plan moet voorzien 16 parkeerplekken en niet 12,2. Vier van de vereiste 16 parkeerplekken worden in de openbare ruimte voorzien waarbij dus wordt afgeweken van het basisprincipe in de Nota dat een nieuwe ontwikkeling de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost, terwijl dat niet is vermeld of overwogen. Niet is gebleken dat de parkeereis niet op eigen terrein kan worden opgelost. Het plan kan worden aangepast door een woning minder in te tekenen, bijvoorbeeld aan

		de oostzijde van het plangebied, waardoor parkeerruimte ontstaat en overigens de parkeerbehoefte daalt. Niet is geïllustreerd dat de parkeervakken voldoen aan de eisen in de Nota, welke verwijst naar de gestelde parkeernormen in de NEN-richtlijn (NEN-2443) en de richtlijnen opgenomen in de CROW Kennisbank in ASW 2012. Indien er extra parkeervakken worden gerealiseerd, zouden indieners graag zien dat deze nabij de parallelweg van de Raadhuisstraat worden ingetekend.
	<i>Reactie gemeente</i>	De woningen in het plangebied worden ontsloten via de Raadhuisstraat en de Dom S. Dubuissonstraat. De toename van het aantal woningen levert niet direct een toename van het aantal verkeersbewegingen op aangezien de functie van de kledingwinkel met bijhorende verkeer aantrekkende werking komt te vervallen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' (zone c). Uit de berekening blijkt dat voor de woningen 11 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Het uitgangspunt van het beleid is dat dit in eerste instantie op eigen terrein opgelost moet worden tenzij dit niet mogelijk is. Op eigen terrein kunnen gelet op de beschikbare ruimte maximaal 7 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast kunnen ten behoeve van het plan 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (Raadhuisstraat) worden aangelegd. Over de aanleg van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor vaststelling van het plan met de initiatiefnemer afspraken gemaakt en is een anterieure overeenkomst gesloten over uitbreiding van een bestaande parkeervoorziening op gronden bedoeld voor verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer. In het voorlopig stedenbouwkundig plan is gelet op de beschikbare ruimte en het aantal ingetekende parkeerplaatsen voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Middels regels in het bestemmingsplan is geborgd dat voor het plan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De definitieve toetsing aangaande het parkeren zal plaats vinden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Conform de Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' kan het plan voorzien middels de aanleg van capaciteit in de openbare ruimte in de parkeerbehoefte.
	<i>Conclusie</i>	Voldaan wordt aan de parkeereis. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	Zienswijze 2- bewoners Dom S. Dubuissonstraat 66	
2.1.	<i>Dialoog minimaal</i>	De buurtdialoog is minimaal geweest, waardoor geen goed inzicht bestaat hoe de nieuwbouw er uitkomt te zien en de effecten zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	De dialoog is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de gemeente. Voor de omgevingsdialoog is gekozen voor een schriftelijke vorm. Alle adressen, genoemd in het verslag omgevingsdialoog zijn schriftelijk geïnformeerd, hebben kunnen reageren en hebben antwoord gekregen op hun vragen. Daarnaast is aangegeven dat als er nog extra informatie gewenst was ze die konden vragen. Aanvullende vragen na de schriftelijke dialoog zijn door initiatiefnemer/ontwikkelaar niet meer ontvangen. De reacties uit de dialoog hebben tot aanpassing van de plannen geleid. Er is persoonlijk overleg geweest met de ontwikkelaar, architect en de bewoners van Dom S. Dubuissonstraat 68. Daarbij was ook de bewoners van Dom S. Dubuissonstraat 66 aanwezig. De volgende wensen/aandachtspunten zijn in het ontwerp van het plan verwerkt: • aandacht voor privacy en inkijk in de tuin • parkeren liever aan de Dom S. Dubuissonstraat dan achter het gebouw Een andere belangrijke wens was om zoveel mogelijk uitzicht vanuit de zijramen van de woning te behouden, hieraan is door de initiatiefnemer

		geen gehoor kunnen geven, omdat dat te veel beperkingen voor het project gaf. Op basis hiervan is het plan aangepast zonder balkons/galerijen op de 2e verdieping, is gekozen voor parkeren aan de Dom S. Dubuissonstraat en worden er geen dakkapellen aan de achterzijde toegepast.
	<i>Conclusie</i>	De dialoog is gehouden conform en in overleg met de gemeente en de uitkomsten hebben geleid tot het nu voorliggende plan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.2.	<i>Vrees voor geluidsoverlast</i>	Onduidelijk is waar de airco's c.q., verwarmingsunits komen. Deze kunnen alleen aan de achterkant komen en dat geeft veel geluidsoverlast richting de tuin van de indieners. Ook heeft men inkijk vanaf de balkons in de tuin van de indieners
	<i>Reactie gemeente</i>	Op dit moment is er nog geen installateur betrokken bij het project. Vandaar dat er nu ook nog niet te zeggen is voor welk verwarmingssysteem er gekozen gaat worden en of er sprake zal zijn van buitenunits. Mochten er buitenunits komen dan zal daarbij rekening gehouden worden met het voorkomen voor overlast voor de burens en zullen deze voldoen aan de daaraan gestelde akoestische eisen. De inkijk in de tuin vanaf de balkons/galerij op de 1e verdieping is minimaal. Met de te kiezen bomen in de achtertuin van het project kan aan de privacy extra aandacht geschonken worden. Daarnaast heeft de eigenaar van Dom S. Dubuissonstraat 66 naast een groot deel van de schutting een ca. 5 meter hoge groenblijvende Laurierhaag staan.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.3.	<i>Parkeren niet veilig</i>	De auto's op de parkeerplaatsen hebben onvoldoende zicht om veilig weg te rijden. 1 inrit zou veiliger zijn. Auto's van bezoekers die geparkeerd worden aan de overkant van de weg zullen voor overlast zorgen. Er resteert onvoldoende ruimte om met een rolstoel over het trottoir te gaan. Waar worden de klike's geplaatst?
	<i>Reactie gemeente</i>	Parkeren van zowel bewoners als bezoekers vindt op eigen terrein plaats en langs de parallelweg van de Raadhuisstraat. Er is te weinig ruimte op het voorterrein om het zodanig in te richten dat er maar 1 inrit ontstaat. Haakse parkeervakken met daarachter een trottoir is een veel voorkomende situatie in Tilburg en Berkel-Enschot die zeker niet meteen gevaarlijke situaties oplevert. Er vinden per woning maar enkele verkeersbewegingen per dag plaats en er bevindt zich geen constante voetgangersstroom op dit trottoir. De plaats van de klike's wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.
	<i>Conclusie</i>	Er ontstaat geen onveilige situatie. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3	Waterschap de Dommel	
3.1	<i>Aanpassing regels</i>	In de lijst met begrippen van artikel 1 ontbreekt het begrip "water en waterhuishoudkundige voorzieningen". In de voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging in artikel 3.2.6 ontbreekt de instandhoudingsverplichting voor de regenwaterbergingsvoorziening. Daarnaast verzoek ik om "bouwen van bouwwerken" in het 1e lid te vervangen door "realiseren van verhard oppervlak"
	<i>Reactie gemeente</i>	Het begrip water en waterhuishoudkundige voorzieningen zal aan artikel 1 toegevoegd worden. Ook zal er een instandhoudingsverplichting opgenomen worden. Echter in de wijziging van bouwen van bouwwerken in realiseren van verhard oppervlakte kan de gemeente niet meegaan. Er geldt namelijk geen vergunningplicht aan het realiseren van verhard oppervlak in bestaand stedelijk gebied en dat gebeurt heel bewust. De gemeente kan namelijk de inwoners hier niet zomaar mee confronteren en dat is ook niet te controleren of handhaafbaar.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.

3.2	<i>Actualiseren beleidsbeschrijving</i>	De beschrijving van het provinciale waterbeleid en het waterschapsbeleid in hoofdstuk 5 van de plantoelichting is verouderd. Het waterschap vraagt om hier kort het actuele beleid te beschrijven.
	<i>Reactie gemeente</i>	De toelichting zal op dit punt aangepast worden.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.
4.	Koch Advocaten namens bewoners Raadhuisstraat 19	
4.1.	<i>Plan niet passend</i>	Indieners menen dat het woningbouwinitiatief voor wat betreft de maatvoering en schaal in zijn geheel niet past binnen de bestaande bebouwing aan de Dom S. Dubuissonstraat en de Raadhuisstraat en er zodoende geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ontwikkeling die binnen het welstandbeleid past. Indieners menen, gelet op de omgeving en de reeds bestaande bebouwing in en rondom het plangebied, dat de voorgenomen realisatie van 10 woningen/appartementen niet past in het open straatbeeld van geschakelde en vrijstaande woningbouw. In het huidige straatbeeld zijn namelijk geen gestapelde woningen te bekennen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op deze hoeksituatie is een hogere goot- en nokhoogte passend. Door de ligging van dit perceel tegenover de entree van het klooster en aan het groen van de Raadhuissstraat is een gebouw met enige accentwerking hier op zijn plaats. Het plan mag om die reden iets hoger zijn dan de woningen aan de Dom. S. Dubuissonstraat en Raadhuisstraat. Desondanks staat het nieuwe gebouw nog wel in verhouding tot deze woningen en zijn de gekozen goot- en nokhoogten niet ongebruikelijk voor een dorpse situatie.
	<i>Conclusie</i>	De voorgestelde hoogte is passend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4.2.	<i>Aantasting zicht en ongewenste inkijk</i>	Indieners kijken bij realisering van het plan vanuit de zijramen straks uit op een hoge muur van meer dan 10 meter hoog. Dit zorgt voor een vermindering van de lichtinval (daglichttoetreding) in hun woning en beperkt het uitzicht vanuit het keukenraam van indieners. Ook was aan indieners beloofd dat er geen raam in de muur aan de zijde van cliënten zou komen. In de tekeningen is echter te zien dat op de begane grond wel een raam is ingetekend. Hierdoor ontstaat ongewenste directe inkijk richting de woning en het perceel van indieners.
	<i>Reactie gemeente</i>	De goot- en nokhoogten van het nieuwe complex zijn niet ongebruikelijk voor een dorpse situatie. Daarnaast komt het nieuwe complex op ongeveer 6 meter afstand van de woning van de indieners van zienswijze. Een dergelijke afstand is heel gebruikelijk in een dorpse situatie en komt ook in deze straat veel voor. De aanbouw aan deze zijde wordt wel op de erfgrans gebouwd. Deze aanbouw staat echter zo'n 6 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is een ruime afstand. De impact van deze aanbouw is daarmee niet veel groter dan een erfafscheiding op de erfgrans. Het zijraam in de zijgevel is in deze dorpse context ook niet vreemd. De verschillende bestaande tweekappers in deze omgeving hebben heel vaak zijramen die uitkijken op de naastgelegen oprit. Hier is dus niet direct sprake van een onevenredig privacyprobleem.
	<i>Conclusie</i>	Het plan leidt niet tot onaanvaardbare aantasting van de privacy. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4.3.	<i>Aantasting privacy</i>	Door het plan ontstaat inkijk in woning en op het perceel. Men verzoekt om het muurtje aan het eind van de galerij te verhogen tot aan de dakrand en dit als voorwaardelijke verplichting op te nemen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Uit de bijlage met zichtlijnen blijkt dat er inderdaad beperkt inkijk op het perceel van de indieners van zienswijze kan zijn. De initiatiefnemer heeft toegezegd dat het muurtje aan het einde van de galerij wordt verhoogd
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bouwplan. Daarvoor is aanpassing van het bestemmingsplan niet nodig.
4.4.	<i>Parkeerplaats beperkt inrit en</i>	Door situering van een parkeerplaats pal naast de inrit van indieners ontstaat een risicovolle situatie. Men verzoekt om de parkeerplaats naar achteren te

	<i>trottoir wordt te smal</i>	leggen. Men heeft dit aan de initiatiefnemer voorgelegd maar deze is hier niet op ingegaan. Het lijkt erop dat een deel van het bestaande trottoir ingericht wordt als parkeerplaats waardoor het trottoir te smal wordt. Hierdoor komt de verkeersveiligheid in het gedrang.
	<i>Reactie gemeente</i>	Parkeren van zowel bewoners als bezoekers vindt op eigen terrein plaats en langs de parallelweg van de Raadhuisstraat. Er is te weinig ruimte op het voorterrein om het zodanig in te richten dat er maar 1 inrit ontstaat. Haakse parkeervakken met daarachter een trottoir is een veel voorkomende situatie in Tilburg en Berkel-Enschot die zeker niet meteen gevaarlijke situaties oplevert. Er vinden per woning maar enkele verkeersbewegingen per dag plaats en er bevindt zich geen constante voetgangersstroom op dit trottoir.
	<i>Conclusie</i>	Er ontstaat geen onveilige situatie. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4.5	<i>Parkeren</i>	Het is onduidelijk hoe initiatiefnemer tot een parkeerbehoefte van 12,2 parkeerplaatsen is gekomen. Indieners komen tot een behoefte van 14,8 parkeerplaatsen. Het bezoekersaantal van de voorheen aanwezige winkel is nooit dusdanig geweest dat er onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein van de winkel aanwezig. Er was dus geen sprake van een parkeertekort zoals door initiatiefnemer wordt verondersteld. Indieners menen dat indien en voor zover de benodigde parkeerbehoefte in onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet in zijn geheel op eigen terrein, maar richting openbaar gebied wordt afgewenteld, in beginsel een parkeerprobleem voor de directe woonomgeving wordt gecreëerd. Dit omdat er in de directe omgeving van het plangebied nu eenmaal weinig tot geen ruimte aanwezig is om deze parkeerbehoefte op te vangen. Reden waarom cliënten menen dat er een aanvullend onderzoek naar de parkeerproblematiek ter plaatse dient te worden uitgevoerd.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor de parkeerberekening is conform de Nota Parkeernormen 2017 rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. De normatieve parkeerbehoefte (parkeernorm) houdt geen rekening met de verschillende doelgroepen die functies aantrekken. Zij kunnen op andere tijden gebruik maken van dezelfde plaatsen. Dit heet dubbelgebruik. Door dubbelgebruik toe te passen wordt de spaarzame ruimte optimaal ingezet. In dit geval betreft dat bewoners en bezoekers. Op basis van de aanwezigheidspercentages van verschillende functies wordt berekend op welk moment er een piekvraag is voor de gehele ontwikkeling. Dit is het maatgevende moment. In de bijlage is de parkeerbalans opgenomen. Hieruit blijkt dat met 12 parkeerplaatsen voldaan wordt aan de eis voor voldoende parkeerplaatsen. In de strook naast de parallelweg Raadhuisstraat zullen extra parkeervakken worden aangelegd.
	<i>Conclusie</i>	Voorzien wordt in de parkeerhoeft. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.6.	<i>Plan voldoet niet aan klimaatbeleid</i>	Indieners hebben bezwaren tegen het onomkeerbaar opofferen van groen voor parkeerplaatsen. Indieners kunnen zich niet vinden in de wijze waarop de gemeente Tilburg meegaat in het oplossen van de door de initiatiefnemer zelf gecreëerde parkeerproblematiek en de afwenteling daarvan op openbaar gebied. Initiatiefnemer dient zich aan de Parkeernota te houden en voldoende parkeerplaatsen voor de door hem te realiseren woningen op eigen terrein te realiseren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op basis van de nota parkeernormen kan er ook gebruik gemaakt worden van de restcapaciteit in de omgeving of er kan parkeercapaciteit in de omgeving worden bijgemaakt. Dit laatste gebeurt regelmatig in bestaande situaties wanneer er klachten vanuit bewoners komen over een tekort aan parkeerplaatsen.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.7	<i>Vrees voor geluidhinder</i>	De tuinen en balkons van de nieuwbouw zullen direct grenzen aan het perceel van indieners, waardoor zij te maken krijgen met een significante toename van geluid dan wel geluidsoverlast. Hun tuin ligt namelijk in het verlengde van deze tuinen en balkons van de nieuw te bouwen woningen/appartementen, zodat de realisatie van deze buiten verblijfsruimten direct grenzend aan hun perceel, tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat van cliënten leidt.
	<i>Reactie gemeente</i>	De noordelijke zijde van het meeste noordelijke balkon zal worden dichtgezet. Op deze manier is er geen inkijk in de naastgelegen tuin en zal de geluidsoverlast zeer beperkt zijn.
	<i>Conclusie</i>	Het plan leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4.8.	<i>Bezonningsstudie ontbreekt</i>	Men vreest afname zonlicht / schaduwwerking. Dit is door initiatiefnemer niet onderzocht.
	<i>Reactie gemeente</i>	De toegestane hoogtes zijn in een dorpse situatie aanvaardbaar. De maximale bouwhoogte op grond van het geldende bestemmingsplan is ook 11 meter. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare afname van zonlicht / schaduwwerking. Er is geen verplichting om de schaduwwerking te onderzoeken. Deze verplichting geldt pas voor gebouwen boven de 15 meter.
	<i>Conclusie</i>	Het plan leidt niet tot onaanvaardbare schaduwwerking. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4.9.	<i>Balkons buiten de perceelsgrens</i>	Door de smalle ventweg bestaat het gevaar dat busjes en vrachtwagens tegen de overstekende balkons rijden. Hier is geen aandacht aan besteed.
	<i>Reactie gemeente</i>	De balkons aan de voorzijde van de Raadhuisstraat blijven binnen de perceelsgrens en steken dus niet over de rijweg.
	<i>Conclusie</i>	De vrees dat vrachtwagens tegen de balkons aanrijden is niet terecht. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4.10	<i>Omgevingsdialoog</i>	Er is geen sprake geweest van een echte dialoog. Indieners hebben meer dan tien verschillende opmerkingen gemaakt op de plannen. Echter heeft de initiatiefnemer maar op twee opmerkingen een antwoord gegeven en bij sommige buurtbewoners wordt helemaal geen antwoord gegeven op de ingediende opmerkingen
	<i>Reactie gemeente</i>	De dialoog is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de gemeente. Voor de omgevingsdialoog is gekozen voor een schriftelijke vorm die bedoeld is voor kleine ontwikkelingen. Alle adressen, genoemd in het verslag omgevingsdialoog zijn schriftelijk geïnformeerd, hebben kunnen reageren en hebben antwoord gekregen op hun vragen. Daarnaast is aangegeven dat als er nog extra informatie gewenst was ze die konden vragen. Aanvullende vragen na de schriftelijke dialoog zijn door initiatiefnemer/ontwikkelaar niet meer ontvangen. De reacties uit de dialoog hebben tot aanpassing van de plannen geleid. Er is persoonlijk overleg geweest tussen de ontwikkelaar, architect en de bewoners van Raadhuisstraat 19, de directe aangrenzende burens van dit plan; De volgende wensen en aandachtspunten zijn in het ontwerp verwerkt; • liefst niet te veel personen die langs hun woning zouden lopen/rijden • aandacht voor privacy en inkijk in de tuin • graag zoveel mogelijk zicht houden vanuit het keukenraam • liever niet parkeren achter het gebouw. Op basis hiervan is het plan aangepast/ontworpen zonder balkons/galerijen op de 2e verdieping, is de woning grenzend aan het perceel Raadhuisstraat 19 opgeschoven, is een privé parkeerplaats gecreëerd voor de woning tegen

		dat perceel, waardoor minimale verkeersbeweging naast hun woning ontstaan en zijn geen dakkapellen aan de achterzijde toegepast. Vanuit de schriftelijke dialoog kwamen de volgende opmerkingen; • Muurtje aan einde galerij aan die zijde wordt opgehoogd ivm beperken inkijk en als extra geluidsbarrière • Toezegging aandacht voor toe te passen boomkeuze om privacy nog beter te waarborgen.
	<i>Conclusie</i>	De dialoog heeft geleid tot aanpassingen van het oorspronkelijke plan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
5	<i>Dom S. Dubuissonstraat 49</i>	
5.1.	<i>Slechte omgevingsdialoog</i>	De uitgevoerde omgevingsdialoog is erg slecht geweest. Dit is niet uitgevoerd volgens 'Richtlijn Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke Plannen Gemeente Tilburg'. Er is geen mogelijkheid geweest om over het plan met beperkte informatie door ROVOO verstrekt van gedachten te wisselen en het plan zonodig voor de omgeving te verbeteren.
	<i>Reactie gemeente</i>	De dialoog is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de gemeente. Voor de omgevingsdialoog is gekozen voor een schriftelijke vorm die bedoeld is voor kleine ontwikkelingen. Alle adressen, genoemd in het verslag omgevingsdialoog zijn schriftelijk geïnformeerd, hebben kunnen reageren en hebben antwoord gekregen op hun vragen. Daarnaast is aangeven dat als er nog extra informatie gewenst was ze die konden vragen. Aanvullende vragen na de schriftelijke dialoog zijn door initiatiefnemer/ontwikkelaar niet meer ontvangen.
	<i>Conclusie</i>	De dialoog is gehouden conform en in overleg met de gemeente en de uitkomsten hebben geleid tot het nu voorliggende plan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
5.2.	<i>In strijd met eerdere stedenbouwkundige uitgangspunten</i>	Het nieuwe pand komt veel dichter bij de weg te liggen dan het huidige pand. Alle woningen liggen als het ware geschakeld naast elkaar zodat er zij-uitzicht voor de woningen blijft. Dat is met het nieuwe plan niet meer het geval.
	<i>Reactie gemeente</i>	De woningen aan de westzijde van de Dom S. Dubuissonstraat staan met verspringende rooilijn opgesteld ten opzichte van elkaar. Om die reden is het zuidoostelijke bouwdeel van dit complex gedraaid, zodat het meedoet met deze structuur. Dit bouwdeel komt verder naar voren dan het bestaande gebouw, maar ligt wel terug ten opzichte van de woningen op nr 66 en 68. De gekozen afstand staat in verhouding tot de andere sprongen in de voorgevelrooilijn.
	<i>Conclusie</i>	De bouw is stedenbouwkundig verantwoord. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
5.3.	Gestapelde bouw	Tijdens de ontwikkeling van Koningsoord is aan de bewoners gecommuniceerd dat gestapelde bouw alleen nog in dit gedeelte plaats zou vinden, niet daarbuiten. Dit dreigt nu toch te gebeuren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is ons niet duidelijk door wie deze boodschap en op welk moment deze is afgegeven. Op dit moment zijn er verschillende plannen in Berkel-Enschot in ontwikkeling met gestapelde woningen. De verwachting is dat dat gelet op de woningbehoefte steeds meer zal gaan plaatsvinden.
	<i>Conclusie</i>	Toezegging over geen gestapelde bouw is niet bekend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
5.4	<i>Parkeersituatie onveilig en onduidelijk</i>	Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Door de insteekparkeerplaatsen op eigen terrein ontstaat er tevens een gevaarlijk en lelijke situatie omdat deze parkeerplaatsen over voetpad ontsloten worden en dicht bij de kruising liggen. Onduidelijk is hoe de parkeerbalans is opgesteld. De norm is 1,6 per woning waarvan 0,3 bezoekers parkeren. Hoe kan het dat er dan maar 12 parkeerplaatsen nodig zijn? Er is nu in de straat al een hoge parkeerdruk door bezoekers van Koningsoord, zowel bezoekers van de bewoners van Koningsoord als van het cultureel

		centrum. Men zet de auto in de straat en loopt dan naar Koningsoord en gebruikt niet altijd de parkeerplaatsen die aan de andere kant van Koningsoord liggen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor de parkeerberekening is conform de Nota Parkeernormen 2017 rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. De normatieve parkeerbehoefte (parkeernorm) houdt geen rekening met de verschillende doelgroepen die functies aantrekken. Zij kunnen op andere tijden gebruik maken van dezelfde plaatsen. Dit heet dubbelgebruik. Door dubbelgebruik toe te passen wordt de spaarzame ruimte optimaal ingezet. In dit geval betreft dat bewoners en bezoekers. Op basis van de aanwezigheidspercentages van verschillende functies wordt berekend op welk moment er een piekvraag is voor de gehele ontwikkeling. Dit is het maatgevende moment. In de bijlage is de parkeerbalans opgenomen. Hieruit blijkt dat met 12 parkeerplaatsen voldaan wordt aan de eis voor voldoende parkeerplaatsen. In de strook naast de parallelweg Raadhuissstraat zullen extra parkeervakken worden aangelegd. Er is te weinig ruimte op het voterrein om het zodanig in te richten dat er maar 1 inrit ontstaat. Haakse parkeervakken met daarachter een trottoir is een veel voorkomende situatie in Tilburg en Berkel-Enschot die zeker niet meteen gevaarlijke situaties oplevert. Er vinden per woning maar enkele verkeersbewegingen per dag plaats en er bevindt zich geen constante voetgangersstroom op dit trottoir.
	<i>Conclusie</i>	Voorzien wordt in de parkeerbehoefte. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.5.	<i>Aantasting dorps karakter</i>	Door het grote volume en hoogte en naar voren plaatsen van dit plan wordt het dorpse karakter ernstig aangetast. Een te dominant gebouw.
	<i>Reactie gemeente</i>	De gekozen goot- en nokhoogte van het gebouw zijn niet ongebruikelijk in deze omgeving. Op deze hoeksituatie is een hogere goot- en nokhoogte dan de naastgelegen woningen wel passend. Het huidige bestemmingsplan laat ook een bouwhoogte van 11 meter toe. Door de ligging van dit perceel tegenover de entree van het klooster en aan het groen van de Raadhuissstraat is een gebouw met enige accentwerking hier op zijn plaats. Het plan mag om die reden iets hoger zijn dan de woningen aan de Dom. S. Dubuissonstraat en Raadhuissstraat. Desondanks staat het nieuwe gebouw nog wel in verhouding tot deze woningen.
	<i>Conclusie</i>	Het volume is passend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
5.6	<i>Pas het plan aan</i>	Verminder het aantal woningen van het blok aan de Raadhuissstraat. Hierdoor kan het blok aan de Dom S. Dubuissonstraat naar achteren geplaatst worden. Gevolg is dat de geschakelde opstelling van woningen aan de Dom S. Dubuissonstraat grotendeels intact blijft, de uitzichtbelemmering aan de zijkant van de burens gedeeltelijk opgeheven wordt en er voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein is.
	<i>Reactie gemeente</i>	Er is door de initiatiefnemer, de architect lang gezocht naar een haalbaar project voor deze locatie met onderhavig plan als uitkomst. Onderhavig plan is qua schaal en ruimtelijke uitstraling passend op deze plek.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
6	<i>Bewoner Dom.S. Dubuissonstraat 51</i>	
6.1.	<i>Past niet in stedenbouwkundige opzet</i>	Er worden te veel woningen op een klein perceel geplaatst. Het past niet in de ruimtelijke opzet van de wijk/omgeving, welke bestaat voornamelijk bestaat uit tweekappers (jaren 50) op ruime percelen. De op de locatie geplande bebouwing past niet in het dorpse karakter van de wijk. De geplande woningen staan niet in die in de getrapte opzet van de rest van de staat en passen dus niet in het straatbeeld.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op de locatie was een winkel met bovenwoning aanwezig. De woningen aan de westzijde van de Dom S. Dubuissonstraat staan met verspringende rooilijn opgesteld ten opzichte van elkaar. Om die reden is het zuidoostelijke

		bouwdeel van het complex, dat door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gedraaid, zodat het meedoet met deze structuur. Dit bouwdeel komt verder naar voren dan het bestaande gebouw, maar ligt wel terug ten opzichte van de woningen op nr. 66 en 68. De gekozen afstand staat in verhouding tot de andere sprongen in de voorgevelrooilijn.
	<i>Conclusie</i>	Het plan is stedenbouwkundig verantwoord. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
6.2.	<i>Onveilige parkeersituatie</i>	De op eigen terrein geplande parkeerplaatsen liggen dicht bij de zeer drukke kruising (Raadhuisstraat-Dom S. Dubuissonstraat) en achteruitrijden vanuit deze parkeervakken levert gevaarlijke situaties op.
	<i>Reactie gemeente</i>	De haakse parkeervakken liggen 15 à 20 m van de kruising met de Raadhuisstraat af. In de Dom S. Dubuissonstraat bestaat geen filevorming of doorstromingsproblematiek. Dit is een relatief rustige woonstraat die zonder problemen 3000 mvt/etmaal aankan.
	<i>Conclusie</i>	Er zal geen sprake zijn van een onveilige situatie. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
6.3.	<i>Parkeerdruk</i>	De parkeerdruk is nu al heel hoog en met de extra auto's als gevolg van deze planontwikkeling wordt het nog veel drukker.
	<i>Reactie gemeente</i>	Bij het plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
6.4.	<i>Suggesties oplossing parkeren</i>	• Een kleinere in- en uitrit maken in de vorm van een parkeerpocket waarbij zowel links als recht een aantal parkeerplaatsen ontstaan. • Een deel van het tegenover de locatie gelegen plantsoen/groen/grasveld inrichten voor parkeren. • Haaks parkeren aan de Raadhuisstraat (in het openbaar gebied) realiseren (mogelijk wel 8 parkeerplaatsen). • Verkeersmaatregelen treffen in de vorm van het instellen van een parkeerverbod aan de zijde van de Dom. S. Dubuissonstraat óf éénrichtingverkeer instellen in het kleine parallelstraatje (Raadhuisstraat) en daar langsparkeren aan realiseren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Dit staat haaks op het principe dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Deze oplossing gaat ten koste van meer openbaar groen en de parallelweg is in zijn huidige vorm te smal om haaks parkeren ernaast in te passen. Langs de gehele parallelweg wordt langs geparkeerd, alleen op dit stuk haaks parkeren toepassen, past hier niet in.
	<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

**Bijlage: parkeerbalans
 Schetsplan met zichtlijnen**

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Berkel 2008, 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70A)'

De volgende wijzigingen dienen naar aanleiding van de zienswijze(n) in het ontwerpbestemmingsplan te worden doorgevoerd.

Ten aanzien van de verbeelding

De maatvoeringsaanduiding voor bijgebouwen wijzigen in 145 m².

Ten aanzien van de regels:

Toevoegen aan artikel 1:

"1.72 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn t.b.v. een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten e.d."

Toevoegen aan artikel 3.5.1.

"l. het is verboden om bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming, indien de waterberging zoals bedoeld in 3.2.6. niet (volledig) is aangelegd dan wel niet (volledig) in stand wordt gehouden."

Ten aanzien van de toelichting:

Aanpassen waterparagraaf 5.2.

Ten aanzien van de bijlage:

Toevoegen als bijlage bij toelichting de nota van zienswijzen met bijlagen.