

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan *Berkel 2008, 9^e herziening (Durendaelweg 2-4)*

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkel 2008, 9^e herziening (Durendaelweg 2-4)" lag van maandag 17 september 2018 tot en met maandag 29 oktober 2018 ter inzage.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vier schriftelijke zienswijzen ingekomen. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling.

Voor alle zienswijzen geldt, dat het gemeentelijk standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. In verband met de toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming zijn de persoonsgegevens van natuurlijke personen niet weergegeven.

ZIENSWIJZE 1

LINSSEN CS ADVOCATEN (namens eigenaren/bewoners Erasmuslaan 46)


a.	<p><i>Omgevingsdialoo g niet goed gevoerd, maatschappelijk draagvlak ontbreekt</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>De indieners van de zienswijze geven een weergave van de totstandkoming van het plan, waarvoor geen maatschappelijk draagvlak zou bestaan.</i> - <i>Het verwijt aan het adres van de gemeente bestaat eruit dat het plan zonder overleg met de omgeving tot stand kwam. De gemeente zou bij de grondverkoop zich hebben laten leiden door financiële motieven en geen overweging op basis van ruimtelijke argumenten hebben gemaakt. Dit terwijl de gemeente communiceerde dat het plan in samenspraak met de buurt zou worden gemaakt.</i> - <i>De door de ontwikkelaar georganiseerde Omgevingsdialoo ging door het voorgaande niet meer om het plan zelf, maar om details.</i> - <i>De indieners van de zienswijze voelen zich door de handelswijze van gemeente en ontwikkelaar gepasseerd en niet serieus genomen.</i>
	<p>Reactie gemeente</p>	<p>Met de richtlijn Omgevingsdialoo wil de gemeente bereiken dat inwoners eerder betrokken worden bij ruimtelijke plannen. Door de initiatiefnemer is uitvoering gegeven aan wat de richtlijn voorschrijft. Er zijn twee inloopavonden georganiseerd waarin het bouwplan nader is toegelicht en aanwezig de gelegenheid hadden tot het stellen van vragen en het geven van een reactie. Naar aanleiding van deze avonden en de nadien ingekomen reacties deed de ontwikkelaar de volgende toezeggingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ter waarborging van privacy en als afscherming tegen geparkeerde auto's wordt een dichte erfafscheiding tussen de achtertuinen en het bouwplan gerealiseerd;</i> - <i>De geplande garage bij de woning in de noordwesthoek van het plangebied is vervangen door een smallere aanbouw, waardoor de afstand van de nieuwe bebouwing tot aan de perceelsgrens van de zittende bewoners wordt vergroot.</i> - <i>De twee-onder-een kap woning in de noordoosthoek van het plangebied is verschoven, waardoor de afstand tot de perceelsgrens is vergroot;</i> - <i>De kapvorm van de twee-onder-een kapwoningen naar een schilddak, waardoor de confrontatie aanmerkelijk wordt verzacht (in vergelijking met het geplande zadeldak);</i> - <i>De openbare verlichting wordt zodanig uitgevoerd dat overlast maximaal</i>

		<p><i>wordt beperkt (bijvoorbeeld door het toepassen van kappen);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Het bouwplan is dusdanig aangepast dat nog enkele bestaande bomen behouden kunnen blijven.</i> <p>Helaas is gebleken dat het voeren van Omgevingsdialogoog in dit stadium van de planvorming niet heeft geleid tot consensus. De indieners van de zienswijze hebben kennelijk het gevoel gekregen dat zij geen invloed hadden op het bouwplan. Relevant is dat er hier sprake is van een <i>particulier</i> bouwplan; een bestemmingsplan op aanvraag, met andere woorden; het is geen gemeentelijk initiatief. Hier past bij dat er in mindere mate sprake is van co-creatie, wat de omwonenden wel hadden gewild en verwacht.</p> <p>Na het indienen van de zienswijzen is verder gesproken met de direct omwonenden en zijn afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in een tussen initiatiefnemer en omwonenden gesloten vaststellingsovereenkomst. Naar aanleiding van de gemaakte afspraken heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>
	<i>b. De maatschappelijke bestemming zou moeten worden behouden</i>	<i>De maatschappelijke bestemming van het plangebied zou behouden moeten blijven, omdat er een gebrek is aan maatschappelijke bestemmingen in Berkel-Enschot. Dat blijkt wel uit de ernstige capaciteitsproblemen voor scholen in Berkel-Enschot. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan c.a. zou niet blijken dat er onderzoek is geweest naar de gevolgen van het ontnemen van de maatschappelijke bestemming voor woningbouw.</i>
	Reactie gemeente	<p>Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan op <i>aanvraag</i> door een particulier. Primair ligt de vraag voor of de aangevraagde bestemmingsplanherziening ruimtelijk inpasbaar is en niet wat er nog meer voor ruimtelijk aanvaardbare functies mogelijk zouden zijn binnen het plangebied. Ten overvloede kunnen we kort ingaan op de capaciteitsproblemen van basisscholen in Berkel-Enschot:</p> <p>Door de groei van het aantal leerlingen kampen op dit moment twee van de drie basisscholen in Berkel-Enschot met capaciteitsproblemen (St. Caeciliaschool en Rennevoirt) en hebben zij een toelatingsbeleid geformuleerd. De gemeente werkt samen met het schoolbestuur aan een (duurzame) oplossing voor de capaciteitsproblemen en zoeken de oplossing in de directe nabijheid van deze scholen. Het gaat immers om meer dan alleen leslokalen. De huidige tijd vraagt om een gebouw gecombineerd met kindgerichte voorzieningen zoals kinderopvang, buitenschoolse opvang, sportvoorzieningen en dergelijke. De locatie aan de Durendaelweg 2-4 heeft dit niet te bieden. De locatie is niet gelegen in de directe nabijheid van de bestaande scholen en de perceelgrootte van het plangebied is ook te klein om hier eventueel een volwaardige schoollocatie te realiseren inclusief kindgerichte voorzieningen. Hierom is de locatie niet in beeld voor onderwijshuisvesting.</p>
	<i>c. Ladder voor duurzame verstedelijking; onderbouwing behoefte ex 3.1.6 Bro niet aangetoond.</i>	<i>Als onderbouwing van de behoefte van de ontwikkeling wordt verwezen naar de kwantitatieve woningbouwopgave voor de planperiode 2016-2025 en de woningbehoefteprognose 2017. Nergens uit de toelichting blijkt hoe de beoogde woningen zich verhouden tot het bestaande (planologische) aanbod, terwijl dit op grond van vaste jurisprudentie wel noodzakelijk is. Daarnaast is de aantoonbare behoefte en noodzaak van 19 woningen in relatie tot de omvang van het plangebied en de omgeving niet inzichtelijk gemaakt.</i>

		<p><i>Vanuit kwalitatief opzicht wordt gemotiveerd dat het bouwplan voorzien in een (centrum-)dorps woonmilieu. Uit het woningbehoefteonderzoek uit 2012 zou blijken, dat tot 2025 sprake is van een woningvraag van 2.500 woningen in dat specifieke woonmilieu. Op 17 september 2018 heeft echter een nieuw Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden. In de toelichting wordt dan ook uitgegaan van verouderde gegevens. Daarnaast blijkt uit dit recente onderzoek dat ook sprake is van een tekort aan de woonmilieus 'landelijk', 'luxe woonwijk', 'luxe stadswijk' en 'rustige stadswijk'. Nergens wordt gemotiveerd waarom niet voor een van deze woonmilieus is gekozen. Daarnaast is door de Dorpsraad aangegeven en blijkt uit de bevolkingsprognose dat in Berkel-Enschot behoefte is aan seniorenwoningen. Op geen enkele wijze wordt in de planregels vastgelegd voor welke doelgroep wordt gebouwd en welke verdeling binnen de 19 te bouwen woningen wordt gehanteerd. Ook in de ter visie gelegde anterieure overeenkomst blijkt op geen enkele wijze dat is voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels t.a.v. levensloopbestendige nieuwbouw. Dergelijke regelingen kunnen ook in een exploitatieplan worden vastgelegd, maar een dergelijk plan is niet ter inzage gelegd.</i></p>
	<p>Reactie gemeente</p>	<p>De laddertoets houdt in dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is om het bestemmingsplan vast te stellen. De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond (art. 3.1.6 lid 2 Bro). Voor woningbouw gaat het in eerste instantie om de <i>kwantitatieve</i> toets; is er behoefte aan het <i>aantal</i> woningen dat mogelijk wordt gemaakt. Daarbij wordt de lange termijn prognose van de vraag naar woningen vergeleken met het woningaanbod (bestaande plancapaciteit). Uitkomst van die toets is dat er aantoonbaar behoefte bestaat aan de woningen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt.</p> <p><i>Kwalitatief</i> gezien baseert de gemeente zich op het vastgestelde woonbeleid; dat is de Woonvisie Tilburg 2015. De woningbouwopgave van Tilburg, en de kwalitatieve samenstelling (onder meer de gewenste woonmilieudifferentiatie) van de bouwopgave, is beschreven in de Woonvisie. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is verwoord, is in het plan rekening gehouden met de woonmilieu(differentiatie) opgave uit de Woonvisie. Het plan voorziet in de vraag naar dorps wonen, ofwel gemengd wonen, werken en voorzieningen in relatief lage dichtheid, kleinschalige (ruimtelijke) complexiteit, en ook een combinatie van redelijke nabijheid en bereikbaarheid.</p> <p>In de toelichting op het bestemmingsplan wordt - anders dan indieners van zienswijzen stellen - terecht niet ingegaan op het Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (KWBO) van Regio Hart van Brabant gedateerd van 17 september 2018. Het college nam kennis van dit onderzoek en heeft op 6 november 2018 onder meer aangegeven het KWBO te zullen gebruiken als een van de bouwstenen voor de Agenda Wonen die nog niet is vastgesteld. Het KWBO geeft aandachtspunten mee voor de ontwikkeling van woningbouwbeleid maar is op zichzelf geen beleidskader. Alleen al om die reden kan het KWBO geen - en zeker geen doorslaggevende - rol spelen bij de toetsing van het voorliggende plan. Daarbij is het moment van verschijnen van het KWBO in relatie tot de start van de nu voorliggende ontwikkeling nog buiten beschouwing gelaten.</p> <p>Het bouwen voor levensloopbestendigheid is een belangrijk aandachtspunt van het Tilburgse woonbeleid, zo is ook geformuleerd in de toelichting op het bestemmingsplan. Van <i>beleidsregels</i> op dit vlak is echter geen sprake. Zodoende bestaat er dan ook geen grondslag om in de bestemmingsplanregels hier bij wijze</p>

		<p>van ruimtelijke relevantie verplichtingen op te nemen.</p> <p>Ook vloeit uit het geldende woonbeleid geen verplichting voort om te bouwen voor senioren, wat er verder ook zij van de mogelijke wenselijkheid om woningen te bouwen die graag bewoond worden door senioren. Ondanks dat er geen verplichting op dat punt geldt, heeft de optimalisatie tussen het ontwerpbestemmingsplan en het plan zoals dat nu voorligt ter vaststelling ertoe geleid dat er een twee- onder- een kap woning is vervangen door een type patiowoning. Een patiowoning is bij uitstek een type woning dat in trek is bij senioren. Hoewel daartoe niet verplicht, draagt het plan in positieve mate bij aan de woonvoorraad voor senioren.</p>
d.	<i>Omvang bouwplan en bouwhoogte</i>	<p><i>Volgens het geldende bestemmingsplan (Berkel 2008) mogen de gronden voor 40% worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Het beoogde bouwplan voorziet in 19 woningen en er wordt een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter gehanteerd. Daarnaast wordt geen maximum gesteld ten aanzien van het bebouwingspercentage. De indiener van de zienswijze vreest dat de hoeveelheid bebouwing op het perceel zal toenemen. Niet wordt gemotiveerd dat een dergelijke toename ruimtelijk aanvaardbaar is. Door de toename in bebouwing en verstening, alsook een verdubbeling van de bouwhoogte, zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van de indieners van de zienswijze aanzienlijk worden benadeeld. Immers, er verdwijnt veel groen, en de (verkeers)drukke en geluidsoverlast neemt toe. Bij maatvoering van de woningen (goot- en bouwhoogte) is daarnaast geen rekening gehouden met de bestaande bomen en de kroonprojectie.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Door de indiener van de zienswijze wordt onder meer een beschrijving gegeven van de verandering van bouw- en gebruiksmogelijkheden en feitelijke verandering van het plangebied. De gemeente onderschrijft dat er een en ander verandert in het plangebied; enkele in ongereede geraakte schoolgebouwen maken plaats voor grondgebonden woningen.</p> <p>Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het transformeren en herbestemmen van dit soort (in verstedelijkt gebied gelegen) locaties wenselijk. Gelet op o.a. de hiervoor genoemde laddertoets gaat inbreiding voor uitbreiding. Niettemin moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en daarmee ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid in de bestaande omgeving. In de directe omgeving zijn woningen gebouwd waar het bestemmingsplan (direct) een bouwhoogte van maximaal 10 meter toestaat. De toegestane bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan van maximaal 11 meter is mede naar aanleiding daarvan teruggebracht naar 10 meter.</p> <p>Daarnaast hebben de tweekappers in plaats van een zadeldak een schilddak gekregen en is in de noordoosthoek van het plan een tweekapper vervangen door patiowoningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Aan zowel de west- als de oostzijde van het plan zijn de woningen circa twee meter naar het zuiden (richting Durendaelweg) opgeschoven. De afstand ten opzichte van de bestaande en nieuwe woningen is daarmee vergroot. De groenstrook met de bomen grenzend aan de bestaande achtertuinen is behouden en zorgt voor een natuurlijke afscherming tussen de bestaande en nieuwe woningen. Het bouwplan is daarmee qua typologie, situering, bouwhoogte en landschappelijke inpassing goed ingepast in z'n omgeving.</p> <p>Over de verharding in de oude en nieuwe situatie geeft paragraaf 6.2 van de toelichting op het bestemmingsplan goed inzicht. Uit de tabel die hier is opgenomen blijkt dat met de ontwikkeling een toename van circa 162 m2 aan</p>

		<p>verhard oppervlak wordt verwacht. Dit bedraagt circa 2.8 % van het totale plangebied en is daarmee niet substantieel. Uit dezelfde tabel blijkt dat er in de huidige situatie 1.586 m² aan 'groen' aanwezig is. In de toekomstige situatie zou dat 1.649 m² zijn (openbaar groen + onverhard gedeelte van tuinen). Deze indicaties neemt de gemeente mee in de overwegingen van het oordeel dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.</p> <p>Wat betreft de akoestische situatie; uit akoestisch onderzoek volgt dat er sprake is en blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van de indieners van de zienswijze. Dit geldt ook voor de geluidssituatie bij de naast het plan aanwezige woningen (Erasmuslaan 34 tot en met 52, even). De geluidsbelasting ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg van het plan valt in de milieucategorie 'goed'. Als gevolg van het plan neem de totale geluidsbelasting van het wegverkeer bij deze woningen af. Met de realisatie van het plan is sprake van goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Ten aanzien van bomen; in de ontwikkeling van het bouwplan wordt voortdurend rekening gehouden met bomen en kroonprojecties. Dit betekent niet dat alle bomen behouden (kunnen) blijven. Er wordt gekeken naar de meest waardevolle bomen, die het meest bijdragen aan het algemene belang. Geprobeerd wordt om deze in te passen in het plan. Uit het verslag Omgevingsdialoog volgt dat bij de vormgeving van het bouwplan rekening is gehouden met de aanwezige bomen en ook na het ontwerpbestemmingsplan is het plan zodanig gewijzigd dat een extra boom kan blijven behouden. Naar het oordeel van de gemeente is het bouwplan op dusdanige wijze vorm gegeven dat voldoende rekening wordt gehouden met behoud van bestaande bomen.</p>
e.	Welstand en stedenbouwkundige kwaliteit	<p><i>Het voorliggende bouwplan sluit qua verdichting niet aan op de omgeving. De indieners van de zienswijze achten dit in strijd met redelijke eisen van welstand, het uitgangspunt van het geldende welstandsniveau en de stedenbouwkundige aspecten van de omgeving. De beoogde architectuur (grijs met een lichte kleur deur) past niet binnen de architectuur van de bebouwing in de omgeving (woningen in een lichte kleur met accenten in een donkere kleur). Daarnaast wordt in een brief van 3 oktober 2016 van de gemeente aan BPD als randvoorwaarde gesteld dat er geen sprake mag zijn van 'gesloten bebouwing' aan de Durendaelweg. Met het beoogde bouwplan is dat wel het geval, waardoor sprake is van een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>De Durendaelweg is een belangrijke ontsluitingsweg in Berkel-Enschot die zich kenmerkt door een afwisseling van grondgebonden woningen. Soms zijn de woningen langs de Durendaelweg met achterkanten, soms met voorkanten, soms met zijkanten, naar de weg gesitueerd. Dit steeds in een groensetting. Ook wat betreft kleurgebruik en architectuurstijl geldt dat de weg een afwisselend beeld geeft (zie onderstaande beeldcollage).</p> <p>Ook het bouwplan dat nu voorligt voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen, waarbij de positionering haaks op de Durendaelweg is. Van gesloten bebouwing is geen sprake. Deze opzet is dus overeenkomstig andere locaties langs deze weg. De beoogde woningen worden uitgevoerd als rijwoningen en twee onder een kap. Deze woningtypen komen veelvuldig voor in de omgeving van het plangebied. Kleur- en materiaalgebruik alsook architectuurstijl zijn geen aspecten die ruimtelijk relevant zijn en in een bestemmingsplan worden geregeld,</p>

		<p>maar hier ziet de Omgevingscommissie op toe. De Omgevingscommissie kijkt o.a. naar welstandsaspecten en beoordeelt het plan op zichzelf, maar zeker ook in relatie tot de omgeving.</p> <p>De gemeente vindt dat het bouwplan zich goed laat voegen in en aansluit bij de omgeving. De welstandsaspecten zullen aan de orde komen bij de toetsing van het bouwplan in het spoor van de omgevingsvergunning. De Omgevingscommissie zal dan om advies worden gevraagd, rekening houdend met het Tilburgse welstandsbeleid.</p> 
f.	Verkeersoverlast	<p><i>Er wordt één ontsluitingsweg gerealiseerd voor de nieuw te bouwen woningen. Het is de bedoeling dat auto's keren in het plangebied, mocht dat nodig zijn. Voorts wordt een voetpad gerealiseerd. De indieners van zienswijzen zijn van mening dat met bovenstaande ontsluiting niet wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals het college die heeft gesteld aan de ontwikkelaar, zoals vastgelegd in een brief van het college aan de ontwikkelaar, op 3 oktober 2016. Er zou ook nog een fietspad moeten worden gerealiseerd, er is geen brandweeropstelplaats, de draaicirkel is onvoldoende voor de vuilniswagen en er is maar één vluchtweg.</i></p> <p><i>De verkeerssituatie ter plaatse zou niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening. De ontsluitingsweg is een doodlopende weg. Het noodzakelijke keren veroorzaakt extra verkeer en geluidsoverlast, omdat automobilisten een bijzondere verrichting moeten uitvoeren. Dit alles heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijze, omdat zij hiermee vanuit hun tuin worden geconfronteerd (geluidsoverlast en draaiende koplampen). Het bestemmingsplan kan om voorgaande redenen niet worden vastgesteld.</i></p>

	<p>Reactie gemeente</p>	<p>In een brief van het college aan de ontwikkelaar, op 3 oktober 2016 staat over verkeer het volgende:</p> <p><i>10. Een ontwikkeling is alleen acceptabel als er twee ontsluitingen zijn. 1 voor gemotoriseerd vervoer en eentje voor fietsers en voetgangers, zodat het plangebied voor hulpdiensten toegankelijk is.</i></p> <p><i>11. Het plangebied kan via de zuidzijde voorzien zijn van 2-richtingsverkeer. Dit is niet acceptabel aan de oostzijde, dit blijft 1-richtingsverkeer. De ontwikkellocatie ligt in een bocht een ontsluiting in de bocht kan alleen als dit eenrichtingsverkeer wordt.</i></p> <p>Het plan voorziet aan de oostzijde in een doodlopende weg voor autoverkeer. Vanwege de ligging van het plangebied in de bocht van de Durendaelweg is het vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk om in deze bocht een in-/uitritconstructie te realiseren. Voor fietsers en voetgangers wordt via een pad een verbinding gemaakt met het trottoir en fietspad langs de Durendaelweg. Het pad voor langzaam verkeer kan ook bij calamiteiten gebruikt worden voor hulpdiensten. Op de nieuwe ontsluitingsweg is voldoende opstelplaats voor de hulpdiensten. Voor de inzameling van huisvuil is gekozen voor een verzamelplek voor afvalcontainers aan de Durendaelweg. De vuilniswagen hoeft hierdoor niet het plangebied in. De keerlus is opgenomen voor keren van auto's. De draaicirkels zijn ruim voldoende. Omdat het bestemmingsverkeer is zal het aantal keerbewegingen minimaal zijn. Omdat de aansluitingen voor langzaam verkeer (en calamiteiten) en verzamelplek voor afvalcontainers op gemeentegrond ligt, is dit niet opgenomen binnen de plangrens van het bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid wordt de aansluiting en verzamelplek ook in het stedenbouwkundig plan opgenomen.</p> <p>Dusdanige verkeersbewegingen dat er sprake zou kunnen zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de achtertuinen van de woning van de indieners van de zienswijze, zijn alleen al vanwege het beperkte aantal woningen dat wordt gerealiseerd niet aan de orde. Zie ook de beantwoording over geluidsoverlast met betrekking tot het geactualiseerde akoestisch onderzoek waarin de nieuwe ontsluitingsweg is meegenomen. Hierover meer bij de reactie op punt k van deze zienswijze verderop. Van eventuele overlast door koplampen is geen sprake, omdat een kokos scherm op de erfafscheiding van de achtertuinen wordt geplaatst.</p>
<p>g.</p>	<p>Parkeren</p>	<p><i>De indieners van de zienswijzen zijn daarnaast van mening dat het verplichte aantal parkeerplaatsen onjuist is berekend. In de toelichting wordt gerekend met een parkeernorm van 1,4 voor de rijwoningen en met een norm van 1,6 voor de 2/1-kap-woningen. Dit leidt tot een totaal van 28,2 parkeerplaatsen. In deze berekening is echter geen rekening gehouden met bezoekersparkeren. Op grond van de gemeentelijke parkeernorm dienen hiervoor nog zes parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waardoor in het plangebied in totaal 35 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden (29 + 6). Er is echter voorzien in 33,7 parkeerplaatsen. Daarnaast is reclamant van mening dat voor de rijwoningen niet uitgegaan mag worden van de laagste parkeernorm van 1,4 parkeerplaats. Het immers ongeloofwaardig dat een bvo van een dergelijke woning 70 m² of minder bedraagt. Tevens blijkt nergens uit het bestemmingsplan hoe gegarandeerd wordt dat de aan te leggen parkeerplaatsen in de openbare ruimte alleen door bewoners en/of bezoekers gebruikt mogen worden.</i></p> <p><i>Een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen is voorzien aan de noordzijde van het perceel. Dit leidt tot geluids- en lichtoverlast op het perceel van reclamant.</i></p>

		<p><i>Door BPD zijn maatregelen beloofd, echter zijn deze nergens in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit had met een voorwaardelijke verplichting plaats moeten vinden. Overigens merken reclamanten op, dat een andere positionering van de parkeervoorzieningen de voorkeur geniet. Daarnaast wijzen reclamanten erop dat uit de Nota Parkeernormen 2017 volgt, dat het basisprincipe van een nieuwe ontwikkeling is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Hiervan kan slechts worden afgeweken als geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat. Dat is hier niet het geval.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>De bruto vloeroppervlakten van de te bouwen woningen zijn groter dan 130 m². Dit betekent dat, uitgaande van de geldende Tilburgse parkeernormen een norm van 1,7 parkeerplaats per woning moet worden toegepast (1,4 voor de bewoners en 0,3 aandeel bezoek). Bij de woningen met enkele garage en oprit wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gesitueerd. Bij een garage met een dubbele oprit zijn dat er 2. De parkeerbalans in het bestemmingsplan wordt aangepast. Conclusie blijft dat kan worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Afgezien van voorgaande berekening en conclusie is het zo dat de definitieve parkeerbehoefte en parkeereis worden berekend en opgelegd bij de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan legt het kader vast; de parkeernorm en beoordeeld wordt of kan worden voldaan aan de parkeernorm. Er is in dit plangebied voldoende ruimte in openbaar gebied en op eigen terrein om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, zo vindt de gemeente.</p> <p>Over de positionering van de beoogde parkeerplaatsen; met de optimalisatie van het bouwplan tussen het ontwerpbestemmingsplan (nadat de zienswijze werd ingediend) en de vaststelling van het bestemmingsplan is de door de indieners van de zienswijze gevraagde borging van de komst van het kokosscherm georganiseerd.</p>
h.	Landschappelijke inpassing /bestemming Groen	<p><i>De indieners van de zienswijze achten het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk, dat de groenstrook aan de noordzijde van het perceel behouden blijft. Deze strook is echter voorzien van de bestemmingen 'Woongebied' en 'Verkeer- en Verblijf'. Ondanks dat deze bestemmingen groenvoorzieningen toestaan, wordt nergens gegarandeerd dat deze strook er ook daadwerkelijk komt. Daarnaast is nergens vastgelegd dat de groenstrook op de gronden binnen de bestemming 'Woongebied' er ook daadwerkelijk komt en in stand blijft. Het meest wenselijke is om de meest noordelijk gelegen woningen op het oostelijke en het westelijke punt te laten vervallen.</i></p> <p><i>Met BPD is overigens besproken dat deze groenstrook minimaal 3 meter breed zou zijn, die aan de zijde van de woning van reclamanten wordt begrensd door een geluidwerende erfafscheiding van 2,5 meter. Na de groenstrook dient een voetpad gerealiseerd te worden en pas daarna kunnen de parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg aangelegd worden. In het bestemmingsplan is deze opzet nergens terug te zien.</i></p> <p><i>Tevens zijn de indieners van de zienswijze van mening dat de algehele landschappelijke inpassing van het bouwplan onvoldoende is. Zo wordt niet voldaan aan de randvoorwaarden die zijn opgenomen in een brief van 3 oktober 2016. Daarnaast is het op grond van de regels van het bestemmingsplan mogelijk om af te wijken van de toezeggingen die zijn gedaan. Reclamanten stellen dan ook</i></p>

		<p><i>dat een deugdelijk plan ten aanzien van de landschappelijke inpassing moet worden opgesteld, waarin de toezeggingen worden geborgd.</i></p> <p><i>De bestemming 'Groen' staat veel meer toe dat het behoud van groen en bomen, waardoor het mogelijk is dat van enig groen helemaal niets meer overblijft. Dit is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ook is op basis van de definitie van het begrip 'groenvoorziening' het mogelijk om gronden geheel te verharderen. De begripsbepaling dient dan ook dusdanig gewijzigd te worden, dat aan de noordzijde enkel groen gerealiseerd mag worden en bestaande bomen behouden blijven.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>De aanwezige bomen genieten bescherming via de gemeentelijke kapverordening. Deze biedt borging van behoud van relevant groen/bomen binnen het bestemmingsplan.</p> <p>Met de planvorming is rekening gehouden met bestaande bomen en kroonprojectie, behoud van groen en een gepaste afstand tot bestaande bomen. Hiermee voldoet het plan aan de randvoorwaarden die de gemeente op voorhand heeft gesteld.</p>
i.	Bomen	<p><i>De boom effect analyse is ondeugdelijk uitgevoerd, nu uit is gegaan van een andere variant van het bouwplan die aanzienlijk verschilt met het beoogde bouwplan. Omdat uit de uitgevoerde analyse blijkt, dat alle bomen (op 1 na) zich in een goede conditie bevinden, dient het bouwplan zodanig gewijzigd te worden dat alle bomen behouden kunnen blijven. Als de beoogde woningen in conflict komen met de bomen, dan dient niet de boom maar de woning te wijken. Dit geldt met name voor de 50 jaar oude Moerasedijk.</i></p> <p><i>Reclamanten zijn tevens van mening dat de regels van het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen dat bomen behouden blijven. Zo is geen regeling voor een verplichte omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen c.q. bepalingen die beschadiging aan de bomen dienen te voorkomen opgenomen. De beperking uit artikel 6.4.1 onder c van het ontwerpbestemmingsplan geldt alleen voor diepgewortelde bomen; wat hieronder moet worden verstaan wordt niet nader gemotiveerd. Ook de algemene regels onder artikel 8.5 en 13.2.1 zijn volgens reclamant niet voldoende, aangezien deze alleen betrekking hebben op bomen die zijn weergegeven op de Boomwaardenkaart. Dit betekent, dat diverse bomen in het plangebied onbeschermd zijn en zonder vergunning kunnen worden gekapt, waaronder de bomen in de noordelijke groenstrook. Reclamanten zijn dan ook van mening dat voor het gehele gebied een verbodsbepaling voor het kappen van bomen (behoudens omgevingsvergunning) moeten worden opgenomen.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Het klopt dat nadat de Boom Effecten Analyse (hierna BEA) is uitgevoerd, het stedenbouwkundig plan is gewijzigd. Dit doet geen afbreuk aan de manier waarop de BEA is uitgevoerd. De BEA geeft inzicht in de situering, soort, grootte en levensverwachting van de bomen. Op basis van de BEA, en in combinatie met een optimale invulling van de locatie, is een keuze gemaakt welke bomen behouden kunnen blijven en welke niet. Naar aanleiding van de omgevingsdialog is in samenspraak met omwonenden het stedenbouwkundig plan nogmaals gewijzigd. Het oostelijk en westelijk bouwblok is circa 2,5 meter richting het zuiden (richting Durendaelweg) opgeschoven en in de noordoostelijke hoek is een tweekapper vervangen door patiowoningen. Naar aanleiding van deze planaanpassingen is de definitieve BEA opgesteld waarin de verschillende onderzoeksvarianten zijn</p>

		<p>meegenomen. In de BEA van 7 mei 2019 wordt het volgende geconcludeerd: <i>"In overleg met verschillende partijen (omwonende, gemeente en ontwikkelaar) is uiteindelijk voor variant 2 verschuiven van de linker en rechter bouwvlakken gekozen met patiowoning. In deze variant hoeven de minste aanpassingen ten aanzien van bebouwing en plaatsing afscheidingen te worden uitgevoerd. Ook pakt deze variant het gunstig uit voor de te behouden bomen. Met de variant wordt tevens de groene kwaliteit en privacy van omwonende geborgd."</i></p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 Planbeschrijving bij groen een aangepaste kaart opgenomen met het gewijzigde stedenbouwkundig plan en de situering van de bomen en te behouden bomen. Het betekent niet dat als een BEA is uitgevoerd dat alle bomen bij een herstructurering behouden moeten blijven. Het uitgangspunt van het huidige stedenbouwkundig plan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zoveel mogelijk grote volwassen bomen behouden aan de grenzen van het plangebied, de noordzijde en zuidwestzijde ○ Het behouden van grote volwassen bomen zorgen voor het borgen van privacy en het groen uitzicht vanuit de bestaande woningen ○ Grote volwassen bomen zorgen voor een positief effect op het klimaat en ecosysteem <p>De geactualiseerde versie van het BEA van 7 mei 2019 wordt opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Eventueel benodigde maatregelen om op een toekomstige manier de bomen in te passen in het plangebied zijn tevens meegenomen in het BEA.</p>
j.	Geluidsoverlast	<p><i>Voor 13 van de 19 woningen geldt, dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen is een ontheffing benodigd. Los van de vraag of deze ontheffing verkregen kan worden, zijn indieners van zienswijze van mening dat een overschrijding van 8 dB dermate groot is, dat dit in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Zeker nu uit de stukken blijkt dat geluidreducerende maatregelen geen oplossing bieden. Daarnaast zijn de noodzakelijk geachte geluidwerende voorzieningen niet met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd, terwijl in het akoestisch onderzoek expliciet wordt geadviseerd om de afschermende maatregelen bij woningen op te nemen op de planverbeelding.</i></p> <p><i>Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar de geluidsproductie van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de omgeving. In tegenstelling tot een maatschappelijke bestemming, is het bij woningen mogelijk dat er continue geluid wordt geproduceerd. Daarnaast leiden de verkeersbewegingen over de ontsluitingsweg tot geluidsoverlast in de tuin van de indieners van de zienswijze.</i></p>

	<p>Reactie gemeente</p>	<p>Op basis van het aangepaste plan is ook het akoestisch onderzoek geactualiseerd en aangevuld met de nieuwe ontsluitingsweg. Daarbij is het huidige plan vergeleken met de autonome situatie. Voor de aan het plangebied grenzende bestaande woningen (Erasmuslaan 34 tot en met 52, even) zijn ook de effecten van het plan op de geluidssituatie in de huidige situatie en in de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt.</p> <p>Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de 30 km/uur wegen (ontsluitingsweg plan en Vlierakkerweg) voldoen aan de randvoorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg van deze wegen is ten aanzien van het geluid van wegverkeer sprake van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Dit geldt ook voor de geluidssituatie bij de aan het plangebied grenzende bestaande woningen (Erasmuslaan 34 tot en met 52, even). Als gevolg van het plan neem de totale geluidsbelasting van het wegverkeer bij deze woningen af. Met de realisatie van het plan is sprake van goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van de Durendaelweg overschrijdt bij veertien van de negentien woningen de voorkeursgrenswaarde. De in het plan opgenomen geluidsbepalende maatregelen (geluidsmuur en geluidsschermen op de erfafscheiding langs de weg) zorgen voor een geluidsluwe buitenruimte bij de woningen die het dichtst bij de weg zijn gesitueerd.</p> <p>Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dat hierbij sprake is van een overschrijding van 9 dB van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder doet hier niets aan af. De wetgever heeft immers bepaald dat het mogelijk is om tot een maximale geluidbelasting van 63 dB ontheffing te verlenen. De berekende geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen bedraagt ten hoogste 57 dB. Deze kopgevels worden uitgevoerd als akoestisch dove gevel, zodat formeel geen sprake is van een geluidbelasting op deze gevel. De maximaal te verlenen hogere waarde bedraagt dan ook 54 dB en ligt daarmee ruimschoots onder deze maximale ontheffingswaarde. Wel dient, voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing, onderzocht te worden of met het treffen van maatregelen de geluidsbelasting gereduceerd kan worden. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn zowel bron-, overdrachts- als ontvangermaatregelen (maatregelen bij de woningen zelf) overwogen. Deze maatregelen zijn echter niet in voldoende mate mogelijk of doelmatig. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder wordt verleend. Daarbij worden enkele maatregelen getroffen, waarmee het plan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Deze zijn opgenomen in de ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waardenbesluit). Met artikel 5.1.3. is geborgd, dat deze maatregelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dit artikel bepaalt namelijk, dat bij het realiseren van de beoogde woningen voldaan moet worden aan de van toepassing zijnde hogere grenswaarde en de daarin opgenomen voorwaarden. Tevens is in artikel 5.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het gebruik van de beoogde woningen niet eerder is toegestaan, dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een geluidwerende voorziening met een minimale hoogte van 2 meter is voorzien en in stand wordt gehouden.</p> <p>De stelling van de indieners van de zienswijze dat woningen continue geluid produceren en dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening</p>
--	-------------------------	--

		<p>onderzocht dient te worden, kunnen wij niet volgen. Woningen zijn in tegenstelling tot bijvoorbeeld een schoolgebouw namelijk geen inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Daarnaast staat het huidig juridisch-planologisch kader diverse maatschappelijke functies toe, die tot meer geluidhinder zouden kunnen leiden. De beoogde woningen zullen dus in planologisch opzicht zeker niet leiden tot meer geluidhinder en al helemaal niet in de nachtperiode. Gezien de beoogde woonfunctie zal juist in de nachtperiode sprake zijn van rust, vergelijkbaar met andere woongebieden in de directe omgeving.</p> <p>De geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p>
k.	Bodem	<p><i>De uitgevoerde onderzoeken zijn ouder dan twee jaar en aangezien het afgelopen jaar afwisselend gebruik heeft plaatsgevonden, dient op grond van artikel 3.1.1a Bro een nieuw bodemonderzoek plaats te vinden. Daarnaast blijkt uit de eerdere bodemonderzoeken dat sprake is van een verontreiniging en wordt aanvullend onderzoek na sloop van de bebouwing aanbevolen. Dit is echter nergens in de regels als voorwaarde vastgelegd.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>In het door de indieners van de zienswijze aangehaalde artikel uit het Bro wordt gesteld, dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik <i>kan</i> worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Dit impliceert dat ook van oudere onderzoeken gebruik gemaakt mag worden. Over het algemeen bedraagt de houdbaarheid van bodemonderzoeken globaal en situationeel tussen de twee en vijf jaar; één en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag. De twee uitgevoerde bodemonderzoeken dateren uit juni 2015 en mei 2016. Daarmee is de maximale houdbaarheidstermijn van vijf jaar nog niet overschreden. Daarnaast blijkt uit het historisch onderzoek dat deel uitmaakt van deze bodemonderzoeken, dat op de locatie geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed. Ook het gebruik van de gronden binnen het plangebied in de periode tussen de uitgevoerde onderzoeken (2016) en nu hebben naar verwachting de bodemkwaliteit niet negatief beïnvloed. Vandaar dat de uitgevoerde rapporten door het bevoegd gezag zijn aangemerkt als actueel, relevant, conform (onder andere NEN 5740) en aanvaard.</p> <p>In het plangebied staan momenteel nog enkele schoolgebouwen. De bodem onder deze gebouwen is niet onderzocht. Dit zal plaatsvinden nadat de gebouwen zijn gesloopt en in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag activiteit 'bouwen'. Mocht de grond onder de gebouwen, gelet op de Wet bodembescherming (Wbb), saneringswaardig/-plichtig blijken te zijn, dan is deze door een vorm van bodemsanering geschikt te maken voor de beoogde bestemming/het beoogde gebruik.</p>

l.	Water	<p><i>In de waterparagraaf wordt gesteld dat de watertoets dient te worden voorgelegd aan het waterschap voor een advies en beoordeling en dat de uitkomsten worden verwerkt in het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijze leiden hieruit af dat dit (nog) niet heeft plaatsgevonden. Daarmee staat niet vast dat er geen negatieve gevolgen voor het water zijn vanwege het plan.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Het ontwerpbestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft per brief van 1 oktober 2018 laten weten, dat vanwege de zeer beperkte toename in verhard oppervlak het plan van gering waterhuishoudkundig belang is. Tevens is in de brief aangegeven, dat op een goede manier wordt omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Het waterschap stemt dan ook in met het bestemmingsplan. Paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>
m.	Flora en fauna	<p><i>Het uitgevoerde vleermuisonderzoek is niet volgens het Vleermuisprotocol 2017 uitgevoerd en daardoor zijn reclamanten van mening dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid dat meer bomen worden gekapt, dan waar in het onderzoek vanuit is gegaan. Hierdoor zou dus essentieel foerageergebied verloren kunnen gaan. Daarnaast wordt geen aandacht besteed aan de geluidhinder afkomstig van de toekomstige woningen op de te behouden bomen en eventuele aanwezige verblijfplaatsen.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Het veldonderzoek voor het vleermuisonderzoek is op 4 juli 2017 uitgevoerd. Op 15 juli eindigt de kraamperiode. Het was volgens de verplichte tussenliggende periode van het vleermuisprotocol 2017 niet meer mogelijk om in 2017 nog een waarneming te verrichten.</p> <p>Het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur is een leidraad bij het onderzoek ten behoeve van een aanvraag om ontheffing in de zin van de Wet natuurbescherming. Uit het onderzoek volgt overtuigend dat er geen ontheffing nodig is.</p> <p>Ondanks dat het vleermuisonderzoek deugdelijk is verricht, heeft de opsteller van het onderzoek een - strikt genomen overbodige - nadere toelichting gegeven op de argumentatie van de conclusies uit het onderzoek. Deze luidt als volgt:</p> <p><i>"Het vleermuisbezoek van 4 juli 2017 vond plaats onder gunstige weersomstandigheden en in de meest gunstige tijd qua activiteit van vleermuizen. Aangetoond is dat, ondanks deze gunstige omstandigheden, geen sprake is van een lijnelement of essentieel foerageergebied. De beperkte mate van activiteit tijdens het onderzoek van 4 juli 2017 geeft geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Mede omdat een tweede bezoek (8 weken later, volgens het protocol) zou vallen in de paartijd. Dit is een tijd waarin vleermuizen solitair zijn. De kans om grote groepen aan te treffen om daarmee aan te tonen dat het essentieel foerageergebied is, is dan niet meer aanwezig. Zeker omdat verblijfplaatsen niet aanwezig zijn.</i></p> <p><i>Voortzetting van het vleermuisprotocol is op grond van het bezoek van 4 juli 2017 niet noodzakelijk gebleken.</i></p> <p><i>Op basis van het bovenstaande is het uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en/of</i></p>

		<p><i>verblijfplaatsen, vaste vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen."</i></p> <p>De nadere notitie van IDDS wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.</p>
n.	Goede ruimtelijke ordening	<p><i>In het bestemmingsplan wordt nauwelijks ingegaan op de belangen van reclamanten als omwonenden. Zo wordt niet ingegaan op de gevolgen voor de privacy, als gevolg van realisatie dakkapellen, glas in zijgevels woningen, bebouwing op zeer korte afstand van erfgrans en de mogelijkheid om woningen en bijgebouwen te gebruiken voor mantelzorg, beroep aan huis of B&B. Tevens is niet voorzien in een Franse kap, terwijl daar wel over is gesproken met BPD om het verlies aan uitzicht te beperken. Door de kap van bomen verdwijnt ook het groene uitzicht en een onderzoek naar schaduwhinder ontbreekt. Het woon- en leefklimaat van reclamanten wordt hierdoor aangetast, zonder dat daar enige bescherming tegenover staat.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Er is gekozen voor een verkaveling die aansluit bij verkavelingsprincipes elders in de wijk. Daarmee is voldoende rekening gehouden met de privacy, oriëntatie, schaduw enz. op een wijze die past bij het gebied. De stedenbouwkundige invulling is daarmee proportioneel en voldoet aan de gangbare eisen van de ruimtelijke ordening.</p> <p>De afstanden tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande zijn groter dan in de directe omgeving voorkomt. In de kopgevels van bestaande bebouwing zijn nu al ramen aanwezig als onderdeel van de oorspronkelijke architectuur.</p> <p>Het is mogelijk om de toekomstige woningen onder voorwaarden te gebruiken voor mantelzorg, beroep aan huis of bed & breakfast. Deze ondergeschikte gebruiksmogelijkheden zijn echter overeenkomstig de gebruiksmogelijkheden van vele andere woonpercelen binnen de kern Berkel-Enschot. Zo kunnen de eigenaren van de woningen aan de Erasmuslaan en de Anton van Duinkerkenlaan hun woning onder voorwaarden ook voor deze activiteiten gebruiken. Deze regeling volgt dan ook uit de gemeentelijke standaard en sluit aan op de wijze van bestemmen elders in Berkel-Enschot. Nergens is uit gebleken dat specifiek voor de beoogde woningen een afwijkende regeling opgenomen had moeten worden.</p>
o.	Klimaatadaptatie en energietransitie	<p><i>In het bestemmingsplan zou ten onrechte geen rekening worden gehouden met de verplichting voor gasloos bouwen conform de Wet voortgang energietransitie (Wet VET). De indieners van zienswijzen zijn hierover verbaasd, omdat volgens het bestuursakkoord Gezond en Gelukkig in Tilburg bij nieuwbouwplannen klimaatadaptatie als randvoorwaarde wordt gesteld. De gestelde regels bevatten op geen enkele wijze een invulling voor het behalen van klimaatdoelstellingen, dan wel een mate van energie reducerende maatregelen. Zo wordt niet voorzien in energie neutrale woningen, groene daken of zonnepanelen, terwijl wel veel bomen moeten ruimen. Dit betekent een verslechtering van het klimaat waar geen compensatie tegenover staat.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Het bouwplan moet in het kader van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning o.a. voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin zijn eisen omtrent duurzaamheid vastgelegd (Hoofdstuk 5, Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu). Het opnemen van aanvullende eisen over klimaatbestendige maatregelen in bestemmingsplannen is geen beleid van de gemeente Tilburg.</p> <p>Verder is het op grond van de Wet VET inmiddels al niet langer mogelijk om</p>

		gasaansluitingen te realiseren voor dit bouwplan.
p.	Milieueffectrapport	<i>De beoogde ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, hetgeen betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt summier ingegaan op de aspecten in het kader van m.e.r. Zo wordt niet gesproken over nabijgelegen Natura 2000 gebied en wordt ook niet ingegaan op het feit dat het huidige gebruik al enige tijd is beëindigd en er ook een minder intensief gebruik dan een school mogelijk is (bijv. kinderdagverblijf). Ook wordt niet ingegaan op de verruimde mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (bijvoorbeeld Bed and Breakfast). Daarnaast worden de woningen continue gebruikt, terwijl het gebruik van een schoolgebouw zich concentreert tijdens kantooruren. Het beoogde bouwplan leidt ook tot meer verkeersbewegingen en door toename van bebouwing verdwijnt natuur. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat er sprake is van een onzorgvuldige vormvrije m.e.r.-beoordeling.</i>
	Reactie gemeente	De vormvrije m.e.r.- beoordeling is deels gebaseerd op conclusies van deelonderzoeken naar specifieke omgevingsaspecten, waaronder de beoordeling van eventueel effect op Natura 2000 gebieden. Uit de beoordeling volgt dat geen nadelige milieugevolgen heeft. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt aangetoond dat de invulling van het plan, de functie wonen en het aantal woningen, niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn daarbij in volledige omvang meegewogen, waaronder ook ondergeschikte functies als B&B. Om beter inzichtelijk te maken dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangevuld en is op basis hiervan een expliciet m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen door de gemeente.
q.	Natuur	<i>Volgens de indieners van de zienswijze bevindt het plangebied zich binnen de mogelijke effectafstand voor stikstofdepositie. De beoogde ontwikkeling leidt tot een intensivering van de gebruiksfunctie en kan leiden tot een toename van de uitstoot van stikstof. Met verwijzing naar het NSL wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waaronder stikstof. Deze overweging is echter niet juist, aangezien NSL betrekking heeft op fijnstof. De effecten van stikstof worden enkel bepaald aan de hand van het PAS. De indieners van zienswijze zijn van mening dat een passende beoordeling ex artikel 2.8 Wet natuurbescherming had moeten worden opgesteld. Temeer, omdat uit de quickscan blijkt dat mogelijk (significant) negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling te verwachten zijn. Nu wordt op geen enkele wijze ingegaan op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied en de invloed daarop van het extra verkeer en woningemissies als gevolg van het bouwplan.</i>
	Reactie gemeente	Ondanks de ruime afstand (2.7 km) van Natura 2000-gebied in combinatie met de omvang van het plan (slechts 19 woningen met bijbehorende verkeersbewegingen), en het feit dat negatieve effecten reeds op basis daarvan zouden kunnen worden uitgesloten, is niettemin door de initiatiefnemer een AERIUS berekening gemaakt die deze conclusie ondersteunt.

ZIENSWIJZE 2

KRIJGER & VAN DUN OMGEVINGSJURISTEN (namens eigenaren/bewoners
Erasmuslaan 34, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 52 en Anton van Duinkerkenlaan 19 en 21)

samen met

ZIENSWIJZE 3**BEWONERS ERASMUSLAAN 40 EN 42**

Deze zienswijze is ingediend namens diverse aanwonenden. Naast een algemeen deel zijn in de bijlagen per perceel specifieke zienswijzen opgenomen. Deze specifieke zienswijzen zijn in onderstaande samenvatting betrokken.

a.	Buitenspel zetten gemeenteraad	<p><i>Het is aan de gemeenteraad om te besluiten over bestemmingsplannen. Deze bevoegdheid is niet te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders. Alvorens de geldende bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen dient daartoe een afweging te worden gemaakt op grond van ruimtelijke overwegingen. Het is derhalve aan de raad om te bepalen of deze bestemming behouden dient te worden of niet. Niet is onderzocht of de het behouden van de geldende bestemming tot de mogelijkheden behoort / wenselijk is, ondanks de signalen vanuit de Dorpsraad, KBO Berkel-Enschot en de Stichting Welzijn Ouderen. Daaruit blijkt dat behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen en/of seniorenwoningen. Het college heeft haar mandaat tot verkoop van de gemeenteground echter zodanig breed en ruim opgevat, dat daaronder ook valt het bepalen voor welke doeleinden en tegen welke prijs het perceel wordt verkocht. De keus is dus niet gemaakt op basis van het beste plan, maar op basis van financiële motieven.</i></p> <p><i>Dit blijkt ook uit het feit dat het beoogde bouwplan niet en nooit heeft voldaan aan de geldende 11 uitgangspunten, zoals deze bij in een brief van 3 oktober 2016 aan BPD zijn verstrekt. Dit terwijl reclamanten op de hoogte zijn van het feit dat er andere plannen waren die meer tegemoet kwamen aan de geformuleerde uitgangspunten. Ook vanuit dit oogpunt heeft de ruimtelijke inpassing het dus moeten afleggen tegen het financiële gewin.</i></p> <p><i>Daarbij gaat BPD nog een stapje verder. Het plan zoals dat door BPD is ingediend en op basis waarvan zij bij de verkoopprocedure de hoogste bieder bleek te zijn, is aangepast. Het oorspronkelijke plan bevatte namelijk 17 woningen, terwijl het bestemmingsplan nu 19 woningen mogelijk maakt.</i></p> <p><i>Dit soort ruimtelijke afwegingen mogen niet afhangen van puur de financiën, maar moeten in een breder verband worden gezien. Bovendien is het zo, dat als ook andere aanbieders hun plannen hadden mogen aanpassen, er mogelijk vele betere plannen aan de orde waren gekomen. Nu wordt de raad voor een voldongen feit geplaatst en heeft zij niets meer te kiezen. Het college had eerst de raad moeten consulteren, alvorens in het bidboek aan te geven dat medewerking zou worden verleend aan een andere bestemming en bovendien niet vervolgens de keuze voor een ingediend plan had moeten maken dat op meerdere onderdelen afwijkt van de door het college zelf geformuleerde uitgangspunten.</i></p>
	Reactie gemeente	<p><i>De herbestemming van gronden ligt niet eerder vast dan nadat de raad daar in het kader van de vaststellingsprocedure over heeft besloten. De onderdelen van de zienswijze voor wat betreft dit onderdeel voor zover ze betrekking hebben op 'raad buiten spel gezet voor wat betreft ruimtelijke afweging' onjuist. Het is</i></p>

		<p>uitsluitend de raad die een beslissing neemt over de vaststelling van een bestemmingsplan waarbij een integrale belangenafweging plaatsvindt. Voor zover de zienswijze op dit onderdeel betrekking heeft op de verkoop van de gronden van het plangebied, in een eerder stadium door de gemeente aan BPD is het zo dat deze verkoop geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan dat nu voorligt betreft een particuliere aanvraag waarbij ruimtelijke overwegingen dienen te worden betrokken.</p>
b.	<i>Omgevingsdialoo g</i>	<p><i>Het college heeft steeds aangegeven dat de plannen in samenspraak met omwonenden zouden worden uitgewerkt en dat ze erop toeziet dat initiatiefnemers overleg voeren met omwonenden. De omwonenden worden echter op geen enkele wijze bij de plannen of de voorbereiding betrokken. Wel hebben zij nog wat kleine puntjes kunnen aangeven voordat het ontwerpplan ter visie werd gelegd. Echter, deze punten zijn onvoldoende in het bestemmingsplan gewaarborgd. Zoals de afspraak dat in de zijgevel van de rijwoningen geen zichtvensters worden opgenomen. Hoe de omgevingsdialoo g is doorlopen is opgenomen in een petitie, waarmee niets is gedaan.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Over de gevoerde omgevingsdialoo g zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder a.</p> <p>Aanvullend kan worden geconcludeerd dat de niet ruimtelijk relevante toezeggingen van de ontwikkelaar, welke om die reden niet in het bestemmingsplan kunnen worden geborgd (deze zouden immers moeilijk of niet handhaafbaar zijn), inmiddels zijn opgenomen in een private overeenkomst tussen initiatiefnemer en omwonenden.</p> <p>Over de petitie kan niet worden gesteld dat daarmee niets is gedaan. De raad heeft de petitie in een informatieve sessie in ontvangst genomen. Hierin was ruimte voor de omwonenden om een toelichting op de petitie te geven en voor de raadsfracties om vragen te stellen. Verder heeft het college de indieners van de petitie nadien schriftelijk geïnformeerd over de verdere bestemmingsplanprocedure en de wijze waarop de petitie daarvan onderdeel uitmaakt. Deze is door het college bij het besluit over het ontwerpbestemmingsplan integraal betrokken, waardoor de petitie ook onderdeel uitmaakt van de afweging over de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>
c.	<i>Woon- en leefklimaat omwonenden</i>	<p><i>Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om het perceel met een omvang van 5.500 m² voor maximaal 40% te bebouwen, waarbij de goot- en bouwhoogte is gemaximeerd op 4 respectievelijk 5,5 meter. Door de beoogde ontwikkeling zal dit perceel nagenoeg volledig worden bebouwd of gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het wonen. Hierbij is de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op 6 respectievelijk 11 meter. De impact van de bebouwingshoogte en -dichtheid is derhalve enorm. Daarnaast mogen in de tuinen tot op de erfgrens bijgebouwen worden opgericht, die vervolgens gebruikt mogen worden voor beroepen aan huis en mantelzorg. Ook de privacy wordt aangetast doordat dakkapellen in het bouwplan zijn voorzien. Het woon- en leefklimaat wordt dan ook behoorlijk aangetast. Enkele reclamanten zien ook graag dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat dakkapellen niet zijn toegestaan of dat de woningen worden uitgevoerd met een dakvorm waarop het niet mogelijk is om dakkapellen te realiseren.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d. en n. Het</p>

		<p>bestemmingsplan bevat naar het oordeel van de gemeente voldoende waarborgen ter bescherming van de belangen van omwonenden.</p> <p>Specifiek over dakkapellen; het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan <i>iedere</i> dakkapel uit te sluiten. Om dit te ondervangen hebben initiatiefnemer en omwonenden in de fase tussen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststellingsfase private afspraken gemaakt, onder meer over de uitvoering en realisatie van dakkapellen.</p>
d.	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<p><i>Op basis van jurisprudentie over de ladder voor duurzame verstedelijking is duidelijk dat behalve kwantiteit ook de motivatie van de kwaliteit aan de orde dient te komen. Voor wat betreft de kwantiteit wordt in de toelichting in globale zin aangegeven dat het bouwplan past binnen de woningbouwvisie van de gemeente en de regionale afspraken. Over de kwaliteit (waarom juist deze woningen in dit segment), wordt volgens de indieners van de zienswijze nauwelijks iets gezegd. Door onder andere de Dorpsraad is aangegeven dat in Berkel-Enschot behoefte is aan seniorenwoningen. Op geen enkele wijze wordt in de planregels vastgelegd voor welke doelgroep wordt gebouwd en welke verdeling binnen de 19 te bouwen woningen wordt gehanteerd. Ook in de ter visie gelegde anterieure overeenkomst blijkt op geen enkele wijze dat is voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van levensloopbestendige nieuwbouw. Dergelijke regelingen kunnen ook in een exploitatieplan worden vastgelegd, maar een dergelijk plan is niet ter inzage gelegd.</i></p>
	Reactie gemeente	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel c.
e.	<i>Groen/bomen/landschappelijke inpassing</i>	<p><i>De uitgevoerde boom effect analyse is gebaseerd op een verouderde versie van het bouwplan. Het bomenplan correspondeert daardoor niet meer met de plaats waar de woningen zijn voorzien, waardoor meer groen verdwijnt. De te behouden bomen zijn gesitueerd binnen de bestemming 'Verkeer- en verblijf'. Deze bestemming waarborgt het behoud van deze bomen niet. Ook het kappen van bomen is niet verbonden aan een vergunningstelsel vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit alles is in strijd met de uitgangpunten 2 tot en met 8, zoals vastgelegd in de brief van 3 oktober 2016.</i></p> <p><i>De tekening die van BPD is ontvangen, wijkt af van de tekening die bij de bewonersbrief was gevoegd. Met als gevolg dat de perceelgrootte van de 2/1-kap-woning achter de percelen Erasmuslaan 50 en 52 vergroot is in de richting van de Durendaelweg. Dit leidt tot de kap van nog meer bomen. Tevens geeft een van de reclamanten aan dat kap van de bomen leidt tot toename van de hittestress. Daartoe geeft reclamant aan dat hij op 2 augustus 2018 een filmpje heeft gemaakt waarin het temperatuurverschil is met schaduw van boom 12 en zonder schaduw (gemeten aan voorzijde huis waar het bestraat is). Het verschil bedraagt 19,5 graden (27,5 graden om 47 graden).</i></p> <p><i>Een van de reclamanten ziet graag dat de 2/1-kap-woningen in de bocht van de Durendaelweg naar het zuiden worden opgeschoven ter hoogte van de driehoekige groenstrook. Hierdoor is het mogelijk om achter de percelen Erasmuslaan 50/52 een groenstrook in te richten.</i></p> <p><i>De bestemming 'Groen' is dusdanig ruim van opzet, dat het mogelijk is dat de als zodanig aangewezen gronden volledig verhard kunnen worden. Van een 'groene' invulling in de letterlijke zin van het woord blijft dan niets meer over. Van een landschappelijke inpassing van het bouwplan is dan ook geen sprake. Dit is in strijd met de afspraken die met initiatiefnemer zijn gemaakt. Daarnaast ontbreekt in het</i></p>

		<p><i>bestemmingsplan een waarborg van de landschappelijke inpassing. Ook de beloofde noordelijke groenstrook is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar juist voorzien van de bestemming 'Verkeer- en verblijf'. Daarnaast is op de informatieavond aangegeven dat het groen dat wordt gekapt op de voor woningbouw uit te geven (dure) gronden, wordt herplant en gereconstrueerd op de gronden van derden (namelijk de omwonenden). Dit is de spreekwoordelijke "sigaar uit eigen doos" en heeft niets met landschappelijke inpassing te maken.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Ten aanzien van het voorstel om het plan te verschuiven; tussen het ontwerp en de vaststellingsprocedure is het bouwplan aangepast. Onderdeel van die aanpassing betreffen o.a. een planverschuiving en grondoverdracht. Voor het standpunt van de gemeente over landschappelijke inpassing en de bestemming Groen, wordt verwezen naar onderdeel h. van zienswijze 1. Aanvullend over de noordelijke groenstrook:</p> <p>Over de aangepaste Boom Effect Analyse (BEA) zie de reactie op zienswijze 1 onder i.</p> <p>Ten aanzien van de gemaakte opmerking over hittestress; boom 12 blijft behouden. In de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 2.4 Planbeschrijving en onderdeel Groen) zal een kaart worden opgenomen waarop inzichtelijk is welke bomen behouden blijven en ingepast worden in de toekomstige situatie. Het behouden van grote bomen draagt bij aan de voorkoming van hittestress.</p> <p>De noordelijke groenstrook met bomen aan de bestaande achtertuinen van de Erasmuslaan is gewijzigd van verkeersbestemming naar een groenbestemming, waarmee instandhouding van de groenstrook juridisch is geborgd.</p>
f.	Verkeer en parkeren	<p><i>Het bouwplan wordt slechts op één punt ontsloten op de Durendaelweg, waardoor auto's moeten keren. Daarvoor is een draaipunt / rotonde nodig. Daarnaast komen alle verkeersbewegingen (o.a. van bezoekers, bewoners, bouwverkeer, hulpdiensten, ophaaldiensten) achter de percelen aan de Erasmuslaan langs. Voor bestelauto's en BAT-ophaaldienst zal het gebied moeilijk toegankelijk zijn. Om de veiligheid voor voetgangers en spelende kinderen ter plaatse te verbeteren, zou het beter zijn om een extra aansluiting op de Durendaelweg te realiseren en tevens de ontsluitingsweg als éénrichtingsverkeer in te richten.</i></p> <p><i>Een dergelijke constructie voor wat betreft het infrastructuur is in de directe omgeving nergens te vinden. Overal worden de woningen direct aan de weg gebouwd, in plaats van het creëren van een weg om vervolgens woningen op aan te kunnen sluiten. Deze situatie is dus niet passend in een stedenbouwkundige opzet en keuze voor infrastructuur zoals die in de bestaande situatie maatgevend is.</i></p> <p><i>De beoogde ontsluitingsroute en de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn dusdanig klein, dat auto's in het openbaar gebied geparkeerd gaan worden. Daarvoor moet de noordelijke groenstrook, de buffer tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande woningen aan de Erasmuslaan, dus wijken. Deze ontsluitingsvariant leidt dan ook tot overlast in de tuinen van de bestaande woningen aan de Erasmuslaan, zoals geluid-, licht- (koplampen) en stankoverlast (uitlaatgassen). Daarnaast wordt wat</i></p>

		<i>betreft het parkeren gerekend met een bvo van 70 m². Reclamanten hebben grote twijfels bij de vraag of daarvan sprake is.</i>
	Reactie gemeente	Het standpunt van de gemeente over verkeer en parkeren is te lezen bij de reactie op zienswijze 1 onderdelen f. en g. Over de stedenbouwkundige opzet van het plan zie zienswijze 1 onderdeel e.
<i>g.</i>	<i>Geluid</i>	<p><i>Voor 13 van de 19 woningen geldt, dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor twee woningen geldt tevens dat de meest hoge grenswaarde wordt overschreden. Dit betekent, dat maatregelen moeten worden getroffen aan de gevel van de woningen. Echter ook de toekomstige bewoners willen in de tuin zitten en juist daar wordt de geluidsoverlast ervaren. Het is reclamanten bekend dat de tuin geen geluidgevoelig object is in de zin van de Wet geluidhinder. Het is echter wel aan de raad om te bepalen of een dergelijke situatie ruimtelijk gezien wenselijk is. Bij een kleiner aantal woningen had beter op het aspect 'geluid' gescoord kunnen worden.</i></p> <p><i>Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar de geluidsproductie van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de omgeving. In tegenstelling tot een maatschappelijke bestemming, is het bij woningen mogelijk dat er continue geluid wordt geproduceerd. Daarnaast leiden de verkeersbewegingen over de ontsluitingsweg tot geluidsoverlast in de tuin van reclamanten.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt j, zienswijze 1.</p> <p>Daarbij wordt aanvullend opgemerkt, dat de veronderstelling van reclamant dat voor twee woningen de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden niet juist is. De maximaal te ontheffen waarde voor nieuwe woonbestemmingen in binnenstedelijke situaties bedraagt op de basis van de Wet geluidhinder 63 dB. De benodigde hogere waarde voor voorliggend bestemmingsplan bedraagt maximaal 54 dB en is dus, ruim onder de maximale ontheffingswaarde gelegen.</p> <p>Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt daarnaast, dat alle beoogde woningen de beschikking hebben over een geluidluwe tuin (zie afbeelding 4.1 in het akoestisch onderzoek). Hierbij is wel uitgegaan van een geluidwerende voorziening. Nu deze ook met een voorwaardelijke verplichting wordt gezekerd, is ook in het bestemmingsplan geborgd dat alle woningen over een geluidluwe tuin beschikken. De toekomstige bewoners kunnen dus rustig in de tuin zitten.</p> <p>Dit geldt even zo voor de huidige omwonenden. Zie hiervoor de eerdere aanvulling vergelijking met autonome situatie voor tuinen en gevels. De geluidsbelasting neemt af.</p>
<i>h.</i>	<i>Beeldkwaliteit (inclusief vergunningsvrij bouwen)</i>	<i>Reclamanten zijn van mening dat het bouwplan door de hoogte, de dichtheid en de aard van de woningen qua beeldkwaliteit niet aansluit bij de bestaande situatie. Daarnaast is sprake van een aanzienlijk verschil tussen huidige en toekomstige bebouwingmogelijkheden, met name voor wat betreft bouwhoogte, bebouwingsdichtheid en ruimtelijke kwaliteit.</i>
	Reactie gemeente	Voor het standpunt van de gemeente over dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.
<i>i.</i>	<i>Archeologie</i>	<i>Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek volgt dat aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend. Nader archeologisch</i>

		<p><i>onderzoek wordt echter doorgeschoven naar het moment waarop een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aangevraagd. Daar waar nog niet zeker is welke soort woningen worden gebouwd, is het doorschuiven van archeologisch onderzoek gebruikelijk. Daar waar reeds zo nauwkeurig de bouwlocatie wordt aangeduid, moet dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht. Reclamanten zijn dan ook van mening dat het al dan niet kunnen bouwen niet afhankelijk gesteld mag worden van nog nader uit te voeren onderzoek. Bovendien worden reclamanten ook geschaad in hun rechtsmiddelen. Daar waar het een goede ruimtelijke ordening betreft, zijn reclamanten belanghebbenden terzake van archeologie. Als het straks gaat om het verlenen van de omgevingsvergunning activiteit bouwen zullen reclamanten daartegen moeten ageren, waardoor zij op kosten worden gejaagd en het nog maar de vraag is of zij al belanghebbende worden aangemerkt.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>De stelling van reclamant dat het niet mogelijk is om het nader archeologisch onderzoek door te schuiven naar de omgevingsvergunningprocedure wordt niet gedeeld. In het plangebied staan momenteel nog enkele schoolgebouwen, waardoor het uitvoeren van het benodigde proefsleuvenonderzoek niet (naar behoren) kan plaatsvinden. Dit onderzoek zal dan ook worden uitgevoerd op het moment dat de aanwezige bebouwing is gesloopt. Om te waarborgen dat dit onderzoek wordt uitgevoerd en om eventuele aanwezige archeologisch waarden te beschermen is aan het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek en het daarop gebaseerde advies voor vervolgonderzoek besluit de gemeente Tilburg of een definitieve opgraving noodzakelijk is, of een archeologische begeleiding of dat archeologische resten in de bodem behouden moeten blijven. Het is dus niet zo, dat het al dan niet kunnen bouwen van de woningen afhankelijk is van het nog nader uit te voeren onderzoek. Wie al dan niet bij de toekomstige omgevingsvergunning belanghebbend is, doet nu niet ter zake.</p>
j.	Milieueffectrapportage	<p><i>Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. zodanig gewijzigd, dat voor alle stedelijke ontwikkelingen de m.e.r.-beoordeling geldt. Een vormvrije m.e.r. bestaat daardoor niet meer. De toelichting moet daarop worden aangepast.</i></p>
	Standpunt gemeente	<p>Het is een correcte constatering van de reclamant dat het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 is gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op wanneer een vormvrije m.e.r. nodig is. Voor de wijziging van het besluit in werking trad was geen vormvrije m.e.r. beoordeling nodig als het planvoornemen minder eenheden bevatte dan de drempelwaarden genoemd in onderdeel C of D van het besluit. Na de wijziging moeten voor alle activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r. beoordeling worden opgesteld, ongedacht of het planvoornemen meer of minder eenheden bevat dan genoemde drempelwaarden. Op basis van de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt beoordeeld of een formele m.e.r. procedure gestart moet worden of niet.</p> <p>Zie over m.e.r. verder de beantwoording van zienswijze 1 onder p. Tevens is op basis hiervan een expliciet m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen door de gemeente.</p>
k.	Geen exploitatieplan,	<p><i>Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is geen exploitatieplan in procedure gebracht, maar in de toelichting is aangegeven dat een anterieure overeenkomst</i></p>

	<i>geen sturing</i>	<i>is gesloten. Nu in de planregels niets is geregeld over de omvang van de woningen, de doelgroepen en/of prijscategorie, is de vraag in hoeverre dit correspondeert met de toelichting op het onderdeel ladder voor duurzame verstedelijking. Voor zover de indieners van de zienswijze bekend is in de anterieure overeenkomst hierover ook niets opgenomen. Mocht dat wel zo zijn, dan is dat een privaatrechtelijke afspraak waaraan indieners van zienswijze geen rechten kunnen ontleden. Indieners van zienswijze pleiten daarom om of in een exploitatieplan of in de planregels duidelijker aan te geven voor welke doelgroep de woningen zijn bedoeld en hoe dit wordt gewaarborgd.</i>
	Reactie gemeente	Van het vastleggen van doelgroepen voor de nieuw te bouwen woningen in bestemmingsplan of exploitatieplan kan in dit geval geen sprake zijn. Er is geen gemeentelijk beleid of ruimtelijke relevantie die dat in casu zou rechtvaardigen of eisen.
<i>I.</i>	<i>Overige punten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sommige reclamanten vrezen dat het bouwplan leidt tot waardevermindering van de woning en afname van de verkoopbaarheid / courantheid van de woning.</i> • <i>Bebouwing nadert de perceelsgrens, terwijl in bestaande situatie dit een (veel) grotere afstand is.</i> • <i>Na realisatie van het bouwplan wordt het uitzicht bepaald door een 11,5 m hoge muur.</i> • <i>Het toegezegde zadeldak zonder dakkapel komt niet terug in het bestemmingsplan.</i> • <i>De toezegging dat de garage bij de woning in de noordwesthoek komt te vervallen heeft tot gevolg dat twee extra parkeerplaatsen nabij de erfrens van Erasmuslaan 38 wordt gerealiseerd. Daardoor houdt de doorlopende groenstrook op. Dat is niet acceptabel. Dit is op te lossen door de genoemde woning niet te realiseren.</i> • <i>Ter voorkoming van lichtoverlast dient straatverlichting laaggerichte, zo mogelijk dimbare verlichting te geven.</i>
		<p>Gelet op de ruimtelijke inpassing van het plan, verwacht de gemeente geen onevenredige waardedaling van bestaande woningen als gevolg van het bouwplan. Indien indieners van zienswijze van mening zijn dat er sprake is van waardedaling, dan kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het gemeentebestuur. Een dergelijk verzoek zal in dat geval op z'n eigen merites en volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure, worden behandeld.</p> <p>De gemeente acht de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen aanvaardbaar. Na de tervisielegging van het ontwerp is het plan nog verschoven in de richting van de Durendaelweg, verder van de indieners van de zienswijze vandaan.</p> <p>Het bouwplan is verder aangepast in die zin dat het is verschoven, de hoogte is naar beneden bijgesteld en de kapvorm wordt vastgelegd. Van een 11,5 meter hoge muur zal hoe dan ook geen sprake zijn.</p> <p>Over het onderwerp dakkapellen zijn na het ontwerpbestemmingsplan nadere afspraken gemaakt tussen de indieners van de zienswijze en de ontwikkelaar. De</p>

		<p>kapvorm van een schildkap (niet: zadeldak) wordt bij de vaststelling vastgelegd in de planregels.</p> <p>De openbare verlichting wordt zodanig uitgevoerd dat overlast maximaal wordt beperkt (bijvoorbeeld door het toepassen van kappen).</p>
--	--	--

ZIENSWIJZE 4

EIGENAREN/BEWONERS ANTON VAN DUINKERKENLAAN 17

a.	Bouwhoogte	<p><i>De maximale bouwhoogte van 11 meter die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt is niet passend in een dorpse setting. De bestaande grondgebonden woningen hebben een nokhoogte van circa 9 meter. Ter voorkoming van een flat-achtige bebouwing van 3 woonlagen, moet de nokhoogte van maximaal 11 meter worden gewijzigd in een nokhoogte van circa 9 meter.</i></p>
	Reactie gemeente	<p>In de directe omgeving zijn woningen gebouwd waar het bestemmingsplan (direct) een bouwhoogte van maximaal 10 meter toestaat. De toegestane bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan van maximaal 11 meter is mede naar aanleiding daarvan teruggebracht naar 10 meter. De door de indiener van de zienswijze gevreesde "flatachtige" bebouwing in 3 lagen kan niet verschijnen. Door het opnemen van de maximale goothoogte van 6 meter is bij het bouwen in drie lagen het bouwen van een kap verplicht.</p>