

Nota van zienswijzen ontwerpbeschikking IJzerstraat 2-01

De ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het onbebouwd perceel kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11719, heeft van 18 juli t/m 29 augustus 2022 ter inzage gelegen.

Hierop zijn 6 zienswijzen ontvangen, waarvan er één binnen de inzagetermijn nog is aangevuld.

Hierna volgt een zakelijke, puntsgewijze, samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het 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 (AVG) zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

1.1	<i>Zienswijze: Verlies van lichtinval en privacy</i>	De beoogde woning komt naast het slaapkamerraam van reclamant. Hij vreest verlies van lichtinval. Ook wordt gevreesd voor verlies van privacy, omdat er een muur van 1,70 meter hoog komt en zo inkijk in de slaapkamer mogelijk is.
	<i>Reactie gemeente</i>	Desgevraagd heeft reclamant in een telefoongesprek toegelicht dat de deur met tralies ervoor het bedoelde slaapkamerraam is. De muur van 1,70 meter betreft de terreinafscheiding van de patio. Voor wat betreft lichtinval in de slaapkamer zijn wij van mening dat er ook bij de bouw van de woning IJzerstraat 2-01 voldoende lichtinval zal zijn. Bij vergunningverlening blijven bij de toets naar het aspect daglichttoetreding (artikel 3.75 Bouwbesluit) bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing. Anders gezegd: de daglichttoetreding van een gebouw behoort in zijn geheel op eigen terrein toereikend te zijn. De bouw van de woning kan daarom niet tot gevolg hebben dat er te weinig licht toe zal treden tot de kamers aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat. Voor wat betreft verlies van privacy begrijpen wij de zorg van reclamant. De afscheiding van de patio is ondoorzichtig (strekmetaal rond een gesloten wand), maar reikt slechts tot ooghoogte. Uit jurisprudentie blijkt dat er bij realisatie van de woning conform de aangevraagde omgevingsvergunning onmiskenbaar sprake zal zijn van schending van het burennrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek artikel 50. De afscheiding van de patio wordt daarom verhoogd naar 2 meter.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt aangepast in die zin dat de afscheiding van de patio wordt verhoogd naar 2 meter.
1.2	<i>Zienswijze: Hinder tijdens bouw (bereikbaarheid berging en nooduitgang winkelcentrum Pieter Vreedepolein)</i>	De bouw zal bewoners hinderen om met de lift naar hun parkeerplaats te gaan. Ook zal reclamant zelf gehinderd worden om naar zijn berging te komen en zal hinder kunnen ontstaan bij gebruik van de nooduitgang van het winkelcentrum Pieter Vreedepolein.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is aan de initiatiefnemer en de aannemer om tijdens de bouw de regels uit het Bouwbesluit 2012 en de Algemene plaatselijke verordening te volgen en zodoende de juiste maatregelen te treffen.



Behoort bij vergunning

reg.nr.: -Z-HZ_WABO-2022-00975
datum: 28 november 2022



	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
2.1	<i>Zienswijze: Verlies uitzicht</i>	De nieuwe woning IJzerstraat 2-01 wordt gebouwd tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Ter hoogte van het appartement IJzerstraat 4 komt op 1,5 meter afstand een blinde muur te staan. Dit verstoort het vrij uitzicht.
	<i>Reactie gemeente</i>	De woning IJzerstraat 2-01 is tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd. Op het eigen terrein van het appartementencomplex waar IJzerstraat 4 deel van uitmaakt, bevindt zich een onbebouwde strook van anderhalve meter breed. De ramen van de kamers van IJzerstraat 4 zullen daardoor gericht zijn op de zijmuur van de beoogde woning op een afstand van anderhalve meter. Reclamanten benoemen dat er in de huidige situatie vanuit deze kamers sprake is van een vrij uitzicht. Dit is niet correct. Vanuit de ramen is er op dit moment zicht op het onbebouwd terrein (parkeerplek), met op ca. 6 meter afstand de achtergevels/schuttingen van de woningen aan de Telegraafstraat. Desondanks betekent de beoogde ontwikkeling voor reclamanten een verslechtering van hun uitzicht vanuit de kamers gelegen op de 1^{ste} verdieping aan de zijkant van het appartementencomplex. Er is echter geen absoluut recht om gevrijwaard te blijven van aangrenzende bebouwing. Dit geldt eens te meer in een hoogstedelijk woonmilieu, zoals het geval is in het plangebied, hartje centrum Tilburg. Vanwege de enorme krapte op de woningmarkt zijn wij van mening dat in dit gebied het belang van de bouw van een extra woning zwaarder weegt dan de wijziging in uitzicht vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex. Bovenstaande motivering komt, zoals reclamant opmerkt, niet terug in de ruimtelijke onderbouwing. Dit wordt aangepast.
	<i>Conclusie</i>	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast. Hierin wordt benoemd dat het uitzicht vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat, grenzend aan het plangebied, zal wijzigen. Daarbij wordt belicht dat deze beperkte aantasting van het uitzicht aanvaardbaar is, na afweging tegen het belang van het voorzien in een extra woning, mede gezien het hoogstedelijk woonmilieu en de krapte op de woningmarkt.
2.2	<i>Zienswijze: Onrechtmatig handelen wegens ontnemen van licht.</i>	Bij vergunningverlening en bij het bouwen van de woning is sprake van onrechtmatig handelen, omdat in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de eigenaar van een erf niet aan de eigenaar van een ander erf hinder mag toebrengen, op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, waaronder het onthouden van licht en lucht, of door het veroorzaken van overlast. Wegens deze privaatrechtelijke belemmering kan de vergunning niet worden verleend. De bouw van de woning veroorzaakt onrechtmatige hinder, omdat nagenoeg het volledige uitzicht en lichttoetreding in het appartement IJzerstraat 4 aan de zijde van IJzerstraat 2-01 ontnomen wordt. Op grond van vaste rechtspraak van de Hoge Raad is de beoordeling of hinder onrechtmatig is afhankelijk van de aard, ernst en de duur van de hinder en de daardoor toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke omstandigheden. Daarbij dient onder meer rekening te worden gehouden met het gewicht van de belangen die door de hinder toebrengende activiteit worden gediend en de mogelijkheid, mede gelet op de daaraan verbonden kosten en de bereidheid om maatregelen ter voorkoming van schade te nemen. Vergelijk in dit kader Hoge Raad 21 oktober 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8823 inzake Ludlage/Van Paradijs. De Hoge Raad heeft in dat arrest bepaald dat indien gebouwd wordt overeenkomstig een

		(bouw-/omgevingsvergunning met formele rechtskracht nog steeds sprake kan zijn van aansprakelijkheid wegens het veroorzaken van onrechtmatige hinder.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het geval dat het verlenen van een vergunning leidt tot onrechtmatige hinder, kan deze privaatrechtelijke belemmering het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staan. Daarvoor dient er volgens jurisprudentie sprake te zijn van een 'evidente' belemmering. Dit is een belemmering, die zonder nader onderzoek kan worden aangetoond. Daarvan is in de onderhavige situatie geen sprake. De lichtinval in de kamers van de appartementen aan de IJzerstraat neemt niet zodanig af dat er sprake is van onrechtmatige hinder. Hiernaar is ook geen nader onderzoek nodig. Wettelijk gezien (artikel 3.75 Bouwbesluit) blijven ten aanzien van een toets naar het aspect daglichttoetreding bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing. Anders gezegd: de daglichttoetreding van een gebouw behoort in zijn geheel op eigen terrein toereikend te zijn. Om deze reden is aanvullend onderzoek naar lichtinval niet nodig. Indien er toch discussie zou ontstaan over de rechtmatigheid van verminderde daglichttoetreding in de zijkamers van de appartementen aan de IJzerstraat, dan is er ons inziens sprake van een aanvaardbare belemmering. In een aantal arresten heeft de Hoge Raad aangegeven dat de vraag of er sprake is van een onrechtmatige belemmering afhangt van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor veroorzaakte schade, in verband met de verdere omstandigheden in de betreffende situatie. Onder deze verdere omstandigheden valt in dit geval de situering van het plangebied. De appartementen aan de IJzerstraat maken deel uit van een relatief nieuw en groot appartementencomplex, midden in de binnenstad van Tilburg. Inherent aan dit hoogstedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied, waar mogelijk, omarmd. In de onderhavige situatie achten wij het acceptabel dat daarvoor de lichtinval vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat aan de IJzerstraat wijzigt. Dit is nog niet voldoende toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing en zal worden aangepast. Voor zover reclamant verwijst naar ECLI:NL:HR:2005:AT8823 inzake Ludlage/Van Paradijs merken wij op dat hieruit inderdaad blijkt dat het feit dat een vergunning is verleend, niet in alle gevallen impliceert dat er geen sprake zal zijn van onrechtmatig handelen, wanneer conform de betreffende vergunning wordt gebouwd.
	<i>Conclusie</i>	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Er wordt benoemd dat de lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat, grenzend aan het plangebied, zal wijzigen. Daarbij wordt benoemd dat er nog steeds voldoende lichtinval in de betreffende kamers zal zijn, omdat in het Bouwbesluit geregeld is dat de daglichttoetreding van een gebouw op eigen terrein in zijn geheel toereikend moet zijn. De betreffende regels waren ook van toepassing toen het appartementencomplex aan de IJzerstraat werd gebouwd; Hierdoor is verzekerd dat er in de appartementen voldoende licht toe kan treden. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing beschreven dat de vermindering in lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat aanvaardbaar is, na afweging tegen het belang van het voorzien in een extra

		woning, mede gezien het hoogstedelijk woonmilieu en de krapte op de woningmarkt.
2.3	<i>Zienswijze: Strijd met bestemmingsplan Binnenstad 2010</i>	Er zal sprake zijn van een stedenbouwkundig volstrekt onwenselijke situatie. Niet voor niets ligt er in het bestemmingsplan "Binnenstad 2010" geen bouwvlak op het betreffende perceel, waardoor het perceel onbebouwd blijft en het vrije uitzicht en de lichttoetreding tot het appartement IJzerstraat 4 te Tilburg gewaarborgd is.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' staat het bouwen van een woning binnen het plangebied van de ontwerpomgevingsvergunning niet toe. Dat wil echter niet zeggen dat dit hier voor altijd uitgesloten is. Het voorliggend besluit ziet juist op een afwijking van het bestemmingsplan om de bouw van een woning mogelijk te maken. Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij het besluit, toegelicht. Voor de inhoudelijke reactie op vrij uitzicht en lichttoetreding verwijzen naar de reacties op zienswijzen 2.1 en 2.2.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
2.4	<i>Zienswijze: Te weinig parkeer- plaatsen bij de te bouwen woning</i>	Het bouwplan is strijdig met de Parkeerregeling 2017. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats geldt, inclusief bezoekersparkeren. Het bouwplan voorziet in 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daardoor is aannemelijk dat de parkeerdruk op de omgeving toe zal nemen, want onwenselijk en onaanvaardbaar is, omdat de parkeerdruk al zo hoog is dat iedere toename leidt tot verdere verstoring van de parkeermogelijkheden. Daarom zouden 2 parkeerplaatsen op eigen perceel moeten worden gerealiseerd.
	<i>Reactie gemeente</i>	Om parkeren in goede banen te leiden is de Parkeerregeling 2017 van kracht. Voor de woning IJzerstraat 2-01 wordt in de regeling een norm benoemd van 0,8 parkeerplaats plus 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Uit de nota 'Parkeernormen Tilburg 2007' en de beleidsregel 'Toepassing Parkeernormen Tilburg 2017' blijkt dat bij het berekenen van de parkeernorm afronding naar een geheel getal plaatsvindt. Dat betekent dat in het kader van de beoogde ontwikkeling 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan. Overigens wijzen wij erop dat de ontwikkeling zich ook op een loopafstand van circa 150 meter van een parkeergarage bevindt, waar bezoek kan parkeren.
	<i>Conclusie</i>	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. De toelichting op het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt als volgt gewijzigd: Het beoogde bouwplan bestaat uit de realisatie van 1 vrijstaande woning in de binnenstad. Dit gebied is aangewezen als Zone A. Op grond van de parkeerregeling geldt er 1,1 parkeerplaats (incl. bezoekersparkeren) voor dit type woning. Uit de nota 'Parkeernormen Tilburg 2007' en de beleidsregel 'Toepassing Parkeernormen Tilburg 2017' blijkt dat bij het berekenen van de parkeernorm afronding naar een geheel getal plaatsvindt. Dat betekent dat in het kader van de beoogde ontwikkeling 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan. Tevens bevindt zich op circa 150 meter loopafstand een parkeergarage, waar bezoek kan parkeren.
2.5	<i>Zienswijze:</i>	Er wordt inbreuk gemaakt op de culturele waarde, die in het bestemmingsplan Binnenstad 2010 artikel 15 is vastgelegd. Op basis van de cultuurhistorische

	<i>Aantasting cultuurhistorische waarden.</i>	waarde dient een voorgevelrooilijn in acht genomen te worden, hetgeen niet het geval is. Het plan is alleen uitvoerbaar als het bouwwerk opgeschoven wordt. Er is ook sprake van strijdigheid met de in het bestemmingsplan Binnenstad 2010 voorgeschreven randhoogte.
	<i>Reactie gemeente</i>	De ruimtelijke procedure voor de nieuwbouw van een woning op IJzerstraat 2-01 wordt juist doorlopen omdat de woning niet binnen het vigerend bestemmingsplan past. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de woning op deze plaats passend is. Dat geldt ook voor de cultuurhistorische waarden die er in het beschermd stadsgezicht, waarbinnen het plangebied gelegen is, aanwezig zijn. De waarden van het beschermd stadsgezicht worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast, omdat de ontwikkeling zich bevindt op een onbebouwd perceel, naast een groot en relatief nieuw appartementencomplex. Er is geen sprake van een voorgevelrooilijn of randhoogte die vanwege cultuurhistorische waarden in stand gehouden moet worden. Overigens is wel degelijk beoordeeld of de positionering van de woning passend is in het straatbeeld. Op 1 juli 2020 heeft de Omgevingscommissie hierover opgemerkt dat ze het ontwerp spannend en interessant vindt. Vanuit welstandsoptiek en vanuit het oogpunt van cultuurhistorie gezien heeft de commissie geen bezwaar tegen een dergelijk ontwerp.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
2.6	<i>Zienswijze: Bouw van de woning veroorzaakt waardedaling</i>	Het voorgenomen bouwplan leidt tot aanzienlijke schade voor reclamante, omdat de verhuurbaarheid en/of de huuropbrengst van IJzerstraat 4 ernstig zullen afnemen. Er zal gebruik gemaakt worden van de civielrechtelijke mogelijkheden om het onderhavige bouwplan tegen te houden. Tevens zal een forse (plan)schadeclaim ingediend worden als de omgevingsvergunning in stand blijft en het bouwplan gerealiseerd wordt.
	<i>Reactie gemeente</i>	De gemeente Tilburg heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er waardevermindering plaats vindt van hun woningen vanwege het verlenen van een omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De gemeente vraagt advies over het verzoek om planschade bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Indien gewenst kan reclamant ook een civielrechtelijke procedure starten.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze omgevingsvergunning.
3.1	<i>Zienswijze: Verlies uitzicht</i>	Als gevolg van de bouw van de woning wordt perceel Tilburg, sectie M, nummer 11719 tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bebouwd en komt er ter hoogte van IJzerstraat 8 een blinde muur van 10.50 meter hoog. Daardoor is er vanuit de vensters van IJzerstraat 8 geen vrij uitzicht meer. Dit uitzicht was bij aankoop van het appartement doorslaggevend, vanwege het beperkte uitzicht aan de voorzijde van het appartement en de extra lichtinval. Het verlies van uitzicht wordt (in de reactie op de dialoog) onderschat. Dat in de huidige situatie slechts uitzicht is op de achterkanten van de woningen aan de Telegraafstraat en deels op de ondoorzichtige privacy schermen is onjuist. Ter onderbouwing hiervan zijn foto's van het uitzicht meegestuurd.

	<i>Reactie gemeente</i>	Zoals op de foto's, die reclamant als bijlage bij de zienswijze heeft toegevoegd, is te zien, is er vanuit de keuken en slaapkamer van IJzerstraat 8 uitzicht op het privacy scherm van het eigen appartementencomplex en op de bebouwde omgeving van IJzerstraat 8 (daken ter hoogte van de Telegraafstraat en IJzerstraat en, waar ruimte is, verder weg gelegen daken of delen van panden). Dit beschouwen wij niet als een vrij uitzicht maar als een beperkt uitzicht. Desalniettemin zal dit uitzicht wijzigen, als op ca. 4,5 meter afstand van de ramen een woning wordt gebouwd. Hierover zijn wij van mening dat er geen absoluut recht bestaat op het gevrijwaard blijven van aangrenzende bebouwing. Dit geldt eens te meer in een hoogstedelijk woonmilieu, zoals het geval is in het plangebied, hartje centrum Tilburg. Vanwege de enorme krapte op de woningmarkt zijn wij van mening dat in dit gebied het belang van de bouw van een woning zwaarder weegt dan de wijziging in uitzicht vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat. De bouw van de woning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovenstaande redenering blijkt nog niet verwoord te zijn in de ruimtelijke onderbouwing die bij de omgevingsvergunning hoort. Dit wordt aangepast.
	<i>Conclusie</i>	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast. Hierin wordt benoemd dat het uitzicht vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat, grenzend aan het plangebied, zal wijzigen. Daarbij wordt belicht dat deze beperkte aantasting van het uitzicht aanvaardbaar is, na afweging tegen het belang van het voorzien in een extra woning, mede gezien het hoogstedelijk woonmilieu en de krapte op de woningmarkt.
3.2	<i>Zienswijze: Onrechtmatig handelen + Verlies uitzicht en lichtinval</i>	Er is door de nieuwbouw sprake van onrechtmatig handelen, indien en voor zover er ten aanzien van de bovengenoemde aanvraag overgegaan wordt tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning en daaropvolgende bebouwing conform de aanvraag. Immers, artikel 5:37 BW bepaalt dat de eigenaar van een erf niet aan de eigenaar van een ander erf hinder mag toebrengen op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, zoals door het onthouden van licht en lucht of door het veroorzaken van overlast. Hiervan is sprake omdat door de bouw van de woning het volledige uitzicht en lichttoetreding ten aanzien van het appartement IJzerstraat 8 aan de zijde van de beoogde woning worden ontnomen. Er is daarom een zodanige privaatrechtelijke belemmering, dat het college in redelijkheid niet kan overgaan tot verlening van de gevraagde vergunning en aanvrager niet tot oprichting van de bebouwing.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het geval dat het verlenen van een vergunning leidt tot onrechtmatige hinder, kan deze privaatrechtelijke belemmering het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staan. Daarvoor dient er volgens jurisprudentie sprake te zijn van een 'evidente' belemmering. Dit is een belemmering, die zonder nader onderzoek kan worden aangetoond. Daarvan is in de onderhavige situatie geen sprake. De lichtinval in de kamers van de appartementen aan de IJzerstraat neemt niet zodanig af dat er sprake is van onrechtmatige hinder. Hiernaar is ook geen nader onderzoek nodig. Wettelijk gezien (artikel 3.75 Bouwbesluit) blijven ten aanzien van een toets naar het aspect daglichttoetreding bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing. Anders gezegd: de daglichttoetreding van een gebouw behoort in zijn geheel op eigen terrein toereikend te zijn. Dit is nog niet in de ruimtelijke onderbouwing benoemd en zal hier worden toegelicht.

		Indien er toch discussie zou ontstaan over de rechtmatigheid van verminderde daglichttoetreding in de kamers aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat, dan is er ons inziens sprake van een aanvaardbare belemmering. In een aantal arresten heeft de Hoge Raad aangegeven dat de vraag of er sprake is van een onrechtmatige belemmering afhangt van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor veroorzaakte schade, in verband met de verdere omstandigheden in de betreffende situatie. Onder deze verdere omstandigheden valt in dit geval de situering van het plangebied. De appartementen aan de IJzerstraat maken deel uit van een relatief nieuw en groot appartementencomplex, midden in de binnenstad van Tilburg. Inherent aan dit hoogstedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. In de onderhavige situatie achten wij het acceptabel dat daarvoor de lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat wijzigt. Voor wat betreft het behoud van uitzicht in relatie tot het burennrecht merken wij op dat ons geen erfdienstbaarheid bekend is dat gericht is op het uitzicht vanuit IJzerstraat 8 over perceel Tilburg sectie M nummer 11719. Buiten het burennrecht om, hebben wij hierover wel een afweging gemaakt in het kader van het voorliggende publiekrechtelijk besluit. Hiervoor verwijzen wij naar zienswijze 3.1.
	<i>Conclusie</i>	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Er wordt benoemd dat de lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat, grenzend aan het plangebied, zal wijzigen. Daarbij wordt benoemd dat er nog steeds voldoende lichtinval in de betreffende kamers zal zijn, omdat in het Bouwbesluit geregeld is dat de daglichttoetreding van een gebouw op eigen terrein in zijn geheel toereikend moet zijn. De betreffende regels waren ook van toepassing toen het appartementencomplex aan de IJzerstraat werd gebouwd; Hierdoor is verzekerd dat er in de appartementen voldoende licht toe kan treden. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing beschreven dat de vermindering in lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat aanvaardbaar is, na afweging tegen het belang van het voorzien in een extra woning, mede gezien het hoogstedelijk woonmilieu en de krapte op de woningmarkt.
3.3	<i>Zienswijze: Strijd met bestemmingsplan Binnenstad 2010</i>	Er zal sprake zijn van een stedenbouwkundig volstrekt onwenselijke situatie. In het bestemmingsplan Binnenstad 2010 is het betreffende perceel niet voorzien van een bouwvlak, waardoor dit onbebouwd blijft en het vrije uitzicht en de lichttoetreding tot het appartement IJzerstraat 8 gewaarborgd is.
	<i>Reactie gemeente</i>	De procedure die in het kader van de onderhavige omgevingsvergunning wordt doorlopen is juist gericht op het afwijken van het onderliggend bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwegingen met betrekking tot uitzicht en lichttoetreding tot de naastgelegen appartementen nog niet goed in beeld gebracht. Dit wordt aangepast. Voor de inhoudelijke overwegingen met betrekking tot uitzicht en lichtinval verwijzen wij naar de reactie onder 3.1 en 3.2.
	<i>Conclusie</i>	Zie 3.1

3.4	<i>Zienswijze: Geen contact naar aanleiding van de omgevingsdialoog</i>	In tegenstelling tot wat in het Verslag omgevingsdialoog staat is er naar aanleiding van de reactie op de informerende brief nooit enig contact geweest.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het voeren van de dialoog, alsook de verslaglegging daarvan, is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is spijtig als de reactie van de initiatiefnemer niet door hem aan appellant is teruggekoppeld. Dit is echter geen aanleiding om de ruimtelijke besluitvorming te wijzigen. Er is namelijk in de formele ruimtelijke procedure de mogelijkheid om via een zienswijze standpunten kenbaar te maken. Reclamant heeft daar via het indienen van de voorliggende zienswijze ook gebruik van gemaakt.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
3.5	<i>Zienswijze: Verlies lichtinval moet door onafhankelijke partij worden getoetst</i>	Er is slecht onderbouwd dat de verminderde lichtinval "acceptabel" is. Tevens had dit door een onafhankelijke partij moeten worden onderzocht en beoordeeld.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor een inhoudelijke reactie op de overwegingen met betrekking tot de verminderde lichtinval verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 3.2. Er is geen noodzaak noch een formele verplichting om deze overwegingen door een onafhankelijke partij te laten beoordelen.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
3.6	<i>Zienswijze: Bouw van de woning veroorzaakt waardedaling</i>	Het voorgenomen bouwplan leidt tot aanzienlijk schade voor reclamanten, omdat de verkoopopbrengst van het pand ernstig zal afnemen. Er zal gebruik gemaakt worden van de civielrechtelijke mogelijkheden om het onderhavige bouwplan tegen te houden. Tevens zal een forse (plan)schadeclaim ingediend worden als de omgevingsvergunning in stand blijft en het bouwplan gerealiseerd wordt.
	<i>Reactie gemeente</i>	De gemeente Tilburg heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er waardevermindering plaats vindt van hun woningen vanwege het verlenen van een omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De gemeente vraagt advies over het verzoek om planschade bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Indien gewenst kan reclamant ook een civielrechtelijke procedure starten.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
4.1	<i>Zienswijze: Dialoog niet afgerond</i>	De omgevingsdialoog heeft onvoldoende plaatsgevonden en is niet afgerond, omdat pas reactie op de ingestuurde mail werd ontvangen via de ter inzage gelegde stukken.

	<i>Reactie gemeente</i>	Het voeren van de dialoog, alsook de verslaglegging daarvan, is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In de voorliggende situatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden via een brief betrokken. Het verslag van deze dialoog is bij de stukken gevoegd. Blijkbaar heeft de initiatiefnemer deze resultaten niet teruggekoppeld aan de omwonenden. Dat betreuren wij, maar vormt geen aanleiding de ruimtelijke procedure te wijzigen of af te breken. Er is namelijk in de formele ruimtelijke procedure de mogelijkheid om ook via een zienswijze standpunten kenbaar te maken. Reclamant heeft daar via het indienen van de voorliggende zienswijze ook gebruik van gemaakt.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
4.2	<i>Zienswijze: Gebruikers van de toegangsdeur direct naast het bouwterrein zijn niet benaderd</i>	Verdere verspreiding van informatie over de voorgenomen bouw onder gebruikers van een toegangsdeur waar bewoners van het gehele complex Pieter Vreedeplein/IJzerstraat gebruik van maken, heeft niet plaats kunnen vinden.
		De reactie die reclamant in het kader van de dialoog heeft gegeven is wel beoordeeld en heeft ook tot een vervolgstap geleid. In de reactie werd de zorg geuit dat de toegangsdeur naar het private gedeelte van de parkeergarage Pieter Vreedeplein, waar veel bewoners van het appartementencomplex Pieter Vreedeplein gebruik van maken, niet meer goed toegankelijk zou zijn. Er zou te weinig ruimte zijn om te manoeuvreren, waardoor aanpassing van de toegangsdeur nodig is. Tevens verzocht reclamant de Vereniging van eigenaren van de appartementen Pieter Vreedeplein/IJzerstraat te benaderen. De situatie voor wat betreft de toegangsdeur en manoeuvreerruimte is als volgt: De toegangsdeur komt uit op een strook grond van ca. anderhalve meter breed die naar de straat leidt. De strook grenst aan het beoogde bouwterrein. Er zijn ons geen afspraken bekend over het gebruik van de grond van initiatiefnemer door bewoners van het appartementencomplex ten behoeve van het manoeuvreren bij de toegangsdeur, waar de gemeente in de besluitvorming rekening mee zou moeten houden. De ontsluiting van de parkeergarage dient op eigen terrein plaats te vinden. Als de toegangsdeur niet geschikt is en hier te weinig ruimte voor laat, dient deze door de eigenaren en/of gebruikers aangepast te worden. De situatie met betrekking tot het betrekken van gebruikers van de parkeergarage is als volgt: Bij de ter inzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning IJzerstraat 2-01 zijn bewonersbrieven verstuurd. Deze brieven attenderen omwonenden op een ontwerpbesluit voor een voorgenomen ontwikkeling en vormen een aanvulling op de formele verplichting hiertoe. De bewoners van de appartementen gelegen aan de IJzerstraat hebben bewonersbrieven ontvangen. Tevens is contact gezocht met de Vereniging van eigenaren (VVE) van de appartementen en daaropvolgend met de accountmanager van de VVE Bedrijfsmatig Onroerend Goed Pieter Vreedeplein. De bewonersbrief is daarna per mail zowel naar de accountmanager VVE Bedrijfsmatig Onroerend Goed alsook naar de voorzitter van de VVE voor gebruikers van de parkeergarage gestuurd. Alle gebruikers van de parkeergarage zijn op deze wijze voldoende betrokken.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

4.3	<i>Zienswijze: Toegangspad naar de bergingen alsook de voordeuren van de woningen aan de IJzerstraat moeten tijdens de bouw bereikbaar blijven</i>	De toegangsdeur tot de bergingen dient tijdens de bouwactiviteiten, de voorbereiding daarvan en tijdens sloopwerkzaamheden te allen tijde (verhard) bereikbaar te zijn. Het toegangspad van 1,52m breed maakt geen deel uit van het bouwterrein. Tijdens de bouw- en sloopactiviteiten moeten de voordeuren van alle woningen in de IJzerstraat met een auto bereikbaar blijven, laden en lossen dient plaats te vinden binnen de tijd die daarvoor nodig is, parkeren van een auto/bus is niet toegestaan. Alle bewoners van de IJzerstraat zijn hierin belanghebbend, de aannemer dient met alle bewoners afspraken te maken over bereikbaarheid.
	<i>Reactie</i>	Het is aan de initiatiefnemer en de aannemer om tijdens de bouw de regels uit het Bouwbesluit 2012 en de Algemene plaatselijke verordening te volgen en zodoende de juiste maatregelen te treffen.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.1	<i>Zienswijze: Door de vele ontwikkelingen in de buurt verslechtert de leefbaarheid</i>	De ontwikkeling van het Pieter Vreedeplein vormt al een grote aantasting van privacy en woonbeleving. Alles om Telegraafstraat 52 heen wordt volgebouwd, er moet aandacht en oog zijn voor de leefbaarheid van hetgeen resteert.
	<i>Reactie</i>	Wij zijn van mening dat het toevoegen van de woning past binnen een goede ruimtelijke ordening in het hoogstedelijk woonmilieu in de binnenstad van Tilburg. Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.2	<i>Zienswijze: Verlies bezonning sedumdak en zonnepanelen bijgebouw</i>	De voorgenomen bouwhoogte van ruim 10 meter veroorzaakt verlies van bezonning van het sedum dak en zonnepanelen.
	<i>reactie</i>	De voorgenomen bouwhoogte zal inderdaad leiden tot een vermindering in bezonning van het sedumdak (op het bijgebouw van 3 meter hoog) en het dak met zonnepanelen (op het bijgebouw van 6 meter hoog). Om deze vermindering van bezonning in beeld te brengen zijn bezonningsdiagrammen opgesteld in het programma 'Archicad'. Deze worden als bijlage aan deze Nota van Zienswijzen toegevoegd. In de bezonningsdiagrammen is te zien welke schaduwval op de bijgebouwen het gevolg is van de nieuwe ontwikkeling. Hieruit valt op te maken dat dit voor het sedumdak (het bijgebouw van 3 meter hoog) vooral het geval is na 15.00 uur 's middags, in de maanden mei, juni en juli. De rest van het jaar ligt het sedumdak in de schaduw van het complex aan het Pieter Vreedeplein. Gezien de beperkte omvang, het tijdstip en het jaargetijde zal de schaduwval de duurzame instandhouding van het sedumdak niet negatief beïnvloeden. Ook veroorzaakt de nieuwe ontwikkeling in het voorjaar en in het najaar, na 15.00 uur 's middags een schaduwval op een deel van het dak met zonnepanelen. De omvang van de schaduwval op dit deel van het dak is te zien in de bezonningsdiagrammen. Omdat de toename van schaduw slechts een deel van

		het jaar, op een klein deel van de dag en op een gedeelte van het dak plaatsvindt, is de impact op de zonnepanelen beperkt. De vermindering van de bezonning is beperkt. Gelet op het belang van het toevoegen van 1 woning en de ligging in een hoogstedelijk gebied, achten we deze beperkte vermindering, na afweging van de belangen, acceptabel.
	<i>Conclusie</i>	Aan de bijlagen van de omgevingsvergunning worden bezonningsdiagrammen toegevoegd, waaruit de wijziging in schaduwval op het perceel Telegraafstraat 52 blijkt. In de tekst wordt toegelicht dat de vermindering van de bezonning beperkt is en dat, gelet op het belang van het toevoegen van 1 woning en de ligging in een hoogstedelijk gebied, deze beperkte vermindering, na afweging van de belangen, acceptabel is.
5.3	<i>Zienswijze: Verlies van privacy</i>	De raampartijen van de woonkamer en slaapkamer leiden tot privacy verlies omdat ze direct uitkijken op het erf c.q. aanbouw en tuin van Telegraafstraat 52.
	<i>Reactie</i>	Aan de achterzijde van de beoogde woning zijn er ramen/gevelopeningen op de begane grond (kantoorruimte), eerste verdieping (woonkamer) en tweede verdieping (slaapkamer). Vanuit de beoogde woning is er zicht op de blinde muur van de aanbouw van 6 meter hoog en de aanbouw van 3 meter hoog. Op de eerste verdieping en tweede verdieping worden daarom de ramen die zich binnen 2 meter van de erfgrans bevinden voorzien van vaste lamellen in een hoek van 45 graden. Hiermee wordt voldaan aan de eisen in art. 50 van het Burgerlijk wetboek (Burenrecht) en is de privacy in de tuin voldoende geborgd.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.4	<i>Zienswijze: Gebruik van de woning leidt tot geluidsoverlast</i>	Het gegeven dat de ramen open kunnen en er een patio achter het kantoor gevestigd wordt leidt tot geluidsoverdracht in een voor geluid zeer gevoelige omgeving door de hoge wanden van het Pieter Vreedeplein.
	<i>Reactie</i>	De beoogde ontwikkeling omvat geen geluidsaspecten die niet passend zijn in de omgeving. Het beoogd gebruik, te weten wonen met eventueel een kantoor aan huis, past uitstekend binnen het hoogstedelijk gebied waarbinnen de woning beoogd is.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.5	<i>Zienswijze: Afvoer wasdroger moet worden verplaatst</i>	De afvoer van de wasdroger van Telegraafstraat 52 komt uit op de voorgenomen patio.
	<i>Reactie</i>	Zonder nadere afspraken is afwatering van de afvoer van de wasdroger van reclamant op andermans erf niet toegestaan (Burgerlijk wetboek art. 53). Wij adviseren reclamant om hierover in gesprek te gaan met de initiatiefnemer.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast aan deze zienswijze.
5.6	<i>Zienswijze: Geen toegang meer tot achtergevel</i>	Reclamant stelt de vrije toegang tot hun voor onderhoud gevoelige achtergevel te verliezen.

	<i>Reactie</i>	In het kader van artikel 56 van het Burgerlijk Wetboek (Burenrecht) zijn eigenaren van aangrenzende erven verplicht toegang ten behoeve van noodzakelijk onderhoud te faciliteren. Wij adviseren reclamant om hierover in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. Overigens wijzigt deze situatie niet ten opzichte van de situatie op dit moment; Ook in de huidige situatie begeeft reclamant zich bij onderhoud van zijn achtergevel op het erf van initiatiefnemer.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.7	<i>Zienswijze: Natuurlijke verkoeling neemt af doordat de woning een bries in de weg staat</i>	De hoek van het Pieter Vreedeplein waarin onze woning ligt wordt nu op warme dagen gekoeld door een bries die vrijelijk achterlangs de tuinen waait. Bij het volbouwen van het erf is de kans aanzienlijk dat de natuurlijke verkoeling afneemt.
	<i>Reactie</i>	Reclamant onderbouwt de aanname dat een vrijelijk langs de achtertuinen waaiende bries geblokkeerd zou worden door de beoogde nieuwe woning niet. De tuin horend bij Telegraafstraat 52 wordt geheel omzoomd door de 6 meter hoge aanbouw aan de zijde van de nieuw beoogde woning, de 3 meter hoge aanbouw aan de achterzijde van hun tuin en de erfafscheiding met de buren op nummer 50. Wij zijn echter van mening dat de nieuw beoogde woning, door de aanleg van een sedumdak ook verkoeling kan brengen, op een perceel dat momenteel voor 100% is verhard. Daarnaast achten wij het aanvaardbaar, dat midden in een hoogstedelijk woonmilieu een bries door de bouw van 1 smalle woning, een andere richting krijgt.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.8	<i>Zienswijze: Onjuistheden in de ruimtelijke onderbouwing</i>	Er staan veel onjuistheden in de ruimtelijke onderbouwing. In paragraaf 4.2.3 bullit 3 staat: 'Erfafscheidingen mogen volgens het bestemmingsplan niet hoger zijn dan 2 meter. In het voorliggend ontwerp is sprake van een ontworpen erfafscheiding van 5.80 hoog. Gelet op de situering beperkt deze niet de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden en leidt dit niet tot aantasting van het woongenot van derden.' De werkelijke hoogte is niet 5.80m maar 10.30m, wat een enorme aantasting van het woongenot van in ieder geval de bewoners van Telegraafstraat 52 en 54 tot gevolg heeft.
	<i>Reactie</i>	De benoemde vele onjuistheden zijn door reclamant niet nader belicht. Wel benoemt reclamant dat de werkelijke hoogte van de erfafscheiding niet 5,80 meter maar 10,30 meter is. Dit is niet juist. De erfafscheiding met Telegraafstraat 54 is 5,80 meter hoog en komt ter vervanging van de reeds bestaande erfafscheiding met dezelfde hoogte. De hoogte van de woning zelf is maximaal 10,50 meter en komt tegen de erfgrens van Telegraafstraat 54 te staan. De Omgevingscommissie heeft gesteld dat zij vanuit welstandsoptiek geen bezwaar heeft tegen het ontwerp van deze woning. Vanuit de tuin van Telegraafstraat 52 is er geen zicht op de genoemde erfafscheiding met Telegraafstraat 54. Er is wel zicht op de beoogde woning, voor zover deze boven de eigen aanbouw van 6 meter uitsteekt. Zicht op de beoogde woning vervangt daarmee voor een groot deel zicht op de zijkant van het

		appartementencomplex aan de IJzerstraat. Dit beschouwen wij, gezien de ligging van het plangebied hartje centrum, als een aanvaardbare wijziging.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.9	<i>Zienswijze: Met bij elkaar gezochte argumenten wordt verklaard waarom afgeweken wordt van het bestemmingsplan</i>	Het rapport beschrijft op pagina 7 dat het bouwplan op 6 essentiële onderdelen afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Op pagina 17 wordt met allerlei bij elkaar gezochte argumenten verklaard waarom voor deze onderdelen uitzonderingen gemaakt worden op de afspraken in dit bestemmingsplan.
	<i>Reactie</i>	Doel van de ruimtelijke onderbouwing is juist het in beeld brengen van de beoogde ontwikkeling en de daarover gemaakte afwegingen. Reclamant onderbouwt niet nader welke argumenten onterecht zijn.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.10	<i>Zienswijze: Slechts een economische noodzaak voor het bouwplan</i>	Er is geen noodzaak voor het bouwplan, anders dan het streven van een ondernemer om winst te maken op zijn overbodig geworden bezit, een parkeerplaats, toegewezen als compensatie voor het verlies aan parkeerruimte bij de ontwikkeling van het Pieter Vreedeplein.
	<i>Reactie</i>	Het initiële motief van een initiatiefnemer voor een bepaalde ontwikkeling is niet relevant in de voor die ontwikkeling te maken ruimtelijke afwegingen. Er is een beoordeling gemaakt of deze ontwikkeling gewenst en aanvaardbaar is. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing en in deze nota is aangegeven is de ontwikkeling gewenst (gelet op de bestaande woningbehoefte) en aanvaardbaar (er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening).
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.11	<i>Zienswijze: 1 woning weegt niet op tegen verlies aan leefbaarheid binnenstad</i>	De binnenstad wordt minder leefbaar door de extra bebouwing. Een extra woning zet geen zoden aan de dijk en staat haaks op de zoektocht van de gemeente naar ruimte voor groen, ondergrondse afvalcontainer plaatsen, e.d.
	<i>Reactie</i>	Wij zijn van mening dat in de huidige tijd van grote krapte op de woningmarkt iedere woning telt. Daarnaast is er geen sprake van toename van het verhard oppervlak, omdat op het betreffende perceel momenteel volledig bestraat is. In de toekomstige situatie heeft de woning een sedumdak, waardoor juist vergroend wordt. De gemeente zoekt inderdaad waar mogelijk ruimte voor groen. Dat is op particuliere terreinen echter alleen te stimuleren en kan niet worden afgedwongen.

	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
5.12	<i>Zienswijze: Aanvraag voor een balustrade en dakterras is afgewezen, regels worden niet op gelijke wijze toegepast.</i>	Op 3 maart verzochten reclamanten om een uitzondering op het vigerend bestemmingsplan voor het plaatsen van een balustrade, ten behoeve van een zitje op het dak van het bijgebouw. Hierover ontvingen reclamanten op 15 augustus een negatief advies, omdat een dakterras buiten het bouwvlak niet wenselijk is en er voldoende tuin aanwezig is, waardoor een dakterras stedenbouwkundig niet noodzakelijk is. De gemeente dient erop toe te zien dat regels voor iedereen op gelijke wijze worden toegepast.
	<i>Reactie</i>	De onderhavige omgevingsvergunning betreft een ruimtelijk besluit gericht op een andere ontwikkeling, gelegen op een andere plek. Er is geen sprake van gelijke gevallen, waardoor het besluit over de aanvraag voor de balustrade niet leidt tot een ander oordeel over de onderhavige omgevingsvergunning.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.1	<i>Zienswijze: Geen goede ruimtelijke ordening en slechts een commercieel doel</i>	De omgevingsvergunningsaanvraag voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening en dient alleen commercieel doel. Verzocht wordt om de omgevingsvergunning voor bouw van de woning niet te verlenen.
	<i>Reactie</i>	Reclamant onderbouwt in dit deel van de zienswijze niet nader waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiële motief van een initiatiefnemer voor een bepaalde ontwikkeling is niet relevant in de voor die ontwikkeling te maken ruimtelijke afwegingen.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.2	<i>Zienswijze: Verlies lichtinval</i>	De nieuwbouw veroorzaakt overlast en hinder voor reclamant, omdat er een muur van 10,30 meter hoog wordt gerealiseerd, die ernstig verlies van lichtinval veroorzaakt.
	<i>Reactie</i>	De afstand van de beoogde nieuwe woning tot de achterzijde van de woning aan Telegraafstraat 54 bedraagt ca. 8,5 meter. Vanwege de afstand tussen de achterzijde van de woning en de beoogde nieuwbouw valt echter geen verlies van lichtinval te verwachten, temeer niet omdat op ca. 16 meter afstand van de woning het appartementencomplex aan de IJzerstraat staat, dat 4 tot 6 woonlagen telt en hoger is dan de beoogde nieuwbouw.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.3	<i>Zienswijze: Aantasting privacy</i>	De twee ramen in de muur van 10,30 meter hoog zijn gericht op de tuin, woonkamer en slaapkamer van Telegraafstraat 54 en ontnemen hier privacy. Ook het dakterras op de 1ste verdieping van de beoogde nieuwbouw tast de privacy aan.

	<i>Reactie</i>	Aan de zijde van Telegraafstraat 54 komen er geen ramen of andere gevelopeningen in de woning. Niet op de eerste maar op de tweede verdieping van de nieuwbouw komt een terras. Dit terras bevindt zich nabij de IJzerstraat en niet ter hoogte van Telegraafstraat 54.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.4	<i>Zienswijze: Er wordt te hoog gebouwd.</i>	Op pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing, punt 3 staat dat aan de achterzijde van de nieuwbouw een erfafscheiding van 5,80 meter wordt gerealiseerd. In het bouwplan is echter sprake van een hoogte van 10,30 meter. Dit is onacceptabel.
	<i>Reactie</i>	De erfafscheiding zal een hoogte hebben van 5,80 meter. De woning zelf heeft een hoogte van 10,50 meter op het hoogste punt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de beoogde woning passend is op deze plek.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.5	<i>Zienswijze: De terrein- afscheiding Telegraafstraat 54 moet worden afgebroken</i>	De bestaande terreinafscheiding van Telegraafstraat 54 moet worden afgebroken, waardoor het tuinontwerp van Telegraafstraat 54 wordt vernietigd.
	<i>Reactie</i>	De huidige erfafscheiding is een muur, die in eigendom van de initiatiefnemer is en ook op zijn terrein (perceel sectie M, nummer 11719) staat. Telefonisch heeft reclamant desgevraagd toegelicht dat aan deze erfafscheiding bakken voor planten hangen in de tuin van Telegraafstraat 54. De erfafscheiding wordt afgebroken om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Op Telegraafstraat 54 zullen, indien dat voor het tuinontwerp wenselijk is, op eigen terrein voorzieningen voor de tuin geplaatst moeten worden.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.6	<i>Zienswijze: Tuinklimaat Telegraafstraat 54 wijzigt door de nieuwbouw</i>	Het tuinklimaat van Telegraafstraat 54 zal wijzigen door verlies van lichtinval en hogere temperaturen door de hogere warmtecapaciteit van de nieuwbouw.
	<i>Reactie</i>	De nieuwe ontwikkeling zorgt voor schaduw in de tuin van de reclamant. Echter, door de ligging aan de zuidzijde van de tuin blijkt dat dit effect ten opzichte van de bestaande situatie in de maatgevende maanden (21 maart – 21 september) beperkt is. In deze periode schijnt gedurende de gehele dag zonlicht in de tuin. In de wintermaanden ligt de tuin in zowel de bestaande als de nieuwe situatie in de schaduw, door de aanwezigheid van het appartementengebouw aan de IJzerstraat. De nieuwe ontwikkeling heeft hier geen invloed op. In de zonnediagrammen in de bijlage bij deze Nota van Zienswijzen is de invloed van de ontwikkeling op schaduw in de tuin van Telegraafstraat 54 te zien.

		Voor wat betreft verkoeling zijn wij van mening dat de beoogde woning door de aanleg van een sedumdak ook verkoeling zal brengen, op een perceel dat momenteel voor 100% is verhard.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
6.7	<i>Zienswijze: Overlast tijdens bouwperiode bezwaarlijk</i>	De overlast tijdens de bouwperiode zal een enorme inbreuk vormen op de mentale gesteldheid van reclamant, wiens huwelijkspartner in het voorjaar van 2022 is overleden.
	<i>Reactie</i>	Wij betreuren de persoonlijke omstandigheden van reclamant. Deze vormen echter geen aanleiding om een andere ruimtelijke afweging te maken. Wij willen er ook op wijzen dat de aannemer op grond van regelgeving in het Burgerlijk Wetboek verplicht is om er tijdens de bouw van de woning zorg voor te dragen dat de bouwoverlast tot een minimum beperkt blijft.
	<i>Conclusie</i>	De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.