

## VERSLAG

Betreft : Verslag informatieavond [redacted]  
 Referentie : 171205 – verslag informatieavond  
 Datum : woensdag 29 november 2017, van 19.00u tot 21.30u  
 Locatie : Restaurant La Cabaña, Academielaan 73 te Tilburg

AANWEZIG zie bijlage 1

- Van de 28 genodigde omwonenden, zijn de bewoners van 24 adressen aanwezig.
- Thomas Bedaux TB Bedaux de Brouwer Architecten
- Toine Naber TN Naber Garantimakelaars
- Job van der Veer JV ICOON Vastgoed bv
- [redacted] [redacted] – Sint Oloflaan 40

In totaal zijn er circa 40 personen aanwezig.

PRESENTATIE zie bijlage 2

Rond 19.00u opent JV de avond en heet aanwezigen van harte welkom. Aangegeven wordt dat alle aanwezigen (en overige genodigden) de presentatie van deze avond met een verslag zullen ontvangen. Het doel van de informatieavond is om de omwonenden rondom de locatie van [redacted] te informeren over de stand van zaken van de plannen voor deze locatie.

Kort worden de personen voorgesteld die deze informatieavond hebben georganiseerd, te weten:

- [redacted], [redacted]
- Job van der Veer, ICOON Vastgoed, initiatiefnemer en ontwikkelaar van de locatie [redacted]
- Thomas Bedaux, Bedaux de Brouwer, architect van de plannen voor de locatie van [redacted]
- Toine Naber, als makelaar betrokken bij de plannen voor de locatie van [redacted]

Namens [redacted] licht [redacted] de aanwezigen toe, hoe het bedrijf van [redacted] zich op deze locatie sinds de oprichting in 1938 heeft ontwikkeld. Het bedrijf bestond uit een bloemenhandel alsmede werden er op de locatie garageboxen verhuurd. Sinds enkele jaren is het voor de [redacted] duidelijk dat het bedrijf zich niet zal voortzetten en is de familie op zorgvuldige wijze bezig gegaan met het onderzoeken naar nieuwe mogelijkheden voor de locatie. Dit is voor de familie een hele stap, aangezien ze op deze locatie al sinds 1938 actief zijn en altijd met heel veel plezier hebben gewoond. De afgelopen jaren hebben zich verschillende partijen gemeld bij de familie met interesse in de ontwikkeling van de locatie. De [redacted] heeft ICOON eind 2015 verzocht de locatie te ontwikkelen. Partijen zijn tot overeenstemming gekomen over de verkoop van de locatie, waarvoor recent de handtekeningen zijn gezet. Graag had de [redacted] de afgelopen periode meer duidelijkheid aan haar burens en omwonenden willen geven, maar om het proces niet te verstoren heeft ze dit niet gedaan. Namens [redacted] dankt [redacted] allen voor de hele fijne tijd dat de familie hier heeft gewoond en het bedrijf heeft geëxploiteerd en verwacht dat dit ook het geval zal zijn met de toekomstige burens.

JV Introduceert ICOON als ervaren ontwikkelaar van diverse vastgoedprojecten en als ontwikkelaar van de locatie [redacted]. Als projectnaam wordt gehanteerd “Bloemenhof”.

TB Introduceert Bedaux de Brouwer als architectenbureau met een rijke historie en landelijk werkgebied, maar met een duidelijke lokale verankering. Toont beelden van enkele projecten van architectenbureau Bedaux de Brouwer en verwijst als extra referentie naar een gelijksoortig project van het bureau iets verder op aan de Bredaseweg.

JV geeft een toelichting op de ontwikkelvisie voor Bloemenhof, waarbij als vertrekpunten zijn gehanteerd:

- Handhaving van alle bestaande toegangsrechten vanaf de Bredaseweg
- Saneren en opschonen van het terrein
- Verkaveling in vier kavels van circa 750 – 900m<sup>2</sup>
- Vier vrijstaande woningen van maximaal 2 bouwlagen
- Toegang via de bestaande inrit vanaf de Bredaseweg (eigen terrein)

De voorgenomen hoofdopzet van de verkaveling wordt getoond. Gemeente Tilburg heeft aangegeven in basis positief te staan tegenover een dergelijke ontwikkeling van de locatie.

TB toont hierbij de voorgenomen verkaveling en enkele referentiebeelden van de woningtypologieën. Er zijn nog geen ontwerpen van de vier woningen beschikbaar. Het beeld gaat uit van vrijstaande bungalowachtige bebouwing in een groene omgeving met een begane grond en (deels) een 1<sup>e</sup> verdieping. De woningen zijn zowel geschikt voor gezinnen met opgroeiende kinderen als wat oudere mensen. De ontwerpen van de woningen worden individuele ontwerpen, dus niet vier identieke woningen, waarbij de ontwerpen dienen te passen binnen de op te stellen kaders ten behoeve van het bestemmingsplan. De toegang (met n.t.b. poort) en het terrein voor de vier individuele kavels zijn gezamenlijk privéterrein behorende bij de vier kavels.

JV Licht toe dat voor de gehele locatie inmiddels bodemonderzoeken (in opdracht van [REDACTED]) zijn opgesteld door bureau Bodex. Hieruit zijn een tweetal spots met vervuiling naar voren gekomen, te weten een spot met minerale olie en een spot met pcb. Deze spots zullen met het slopen van de bestaande opstallen en het bouwrijp maken van het terrein worden gesaneerd. Daarnaast is het aanwezige groen volledig in kaart gebracht door bureau Grasveld.

JV De voorgenomen vervolgstappen (deels gelijktijdig) zijn:

- Uitwerking verkavelingsplan tot stedenbouwkundige kaart met bebouwingsvlakken en bouwhoogten
- Uitvoeren van alle benodigde onderzoeken ten behoeve van de aanvraag herziening bestemmingsplan
- Procedure herziening bestemmingsplan
- Procedures verschillende omgevingsvergunningen
- Saneren, opschonen en bouwrijp maken terrein
- Aanleg infrastructuur
- Realisatie van de woningen

Al met al een traject wat enkele maanden in beslag zal gaan nemen vanaf opstarten van de procedure voor de benodigde herziening van het bestemmingsplan tot aan de start van de realisatie van de eerste woningen.

## VRAGEN

TN Inventariseert de vragen van aanwezigen en legt deze voor aan TB en JV ter beantwoording.

*Bebouwing in twee bouwlagen, is dat niet te hoog waardoor het huidige uitzicht wordt belemmerd en er mogelijk sprake is van inkijk in de bestaande tuinen en woningen?*

TB Er zijn nog geen ontwerpen van de woningen. Uitgegaan wordt van een bouwhoogte van maximaal 7m<sup>1</sup> vanaf maaiveld, wat ruimtelijk gezien heel goed past. Daarbij is het idee dat de woningen (circa 600 – 800m<sup>3</sup>) mogelijk niet over de gehele begane grond een 1<sup>e</sup> verdieping hebben. In de op te stellen ontwerpen zal zo mogelijk rekening gehouden worden met zichtlijnen e.d., waarbij er uiteraard wel ramen dienen te komen.

*Wat gaat er met het aanwezige groen gebeuren?*

JV Het getoonde verkavelingskaartje oogt erg kaal. De begroeiing op het gehele terrein is echter al in kaart gebracht. Voor zowel de huidige bewoners als voor de nieuwbouw is het van belang dat er sprake is van een aangename woonbeleving waarbij groen een hele belangrijke rol speelt. Bekeken wordt nog welk deel van het aanwezige groen op de locatie van Bloemenhof waardevol en levensvatbaar is en kan worden ingepast in de nieuwe verkaveling. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanwezige notenboom nabij de toegang. Daarnaast zal er ook nieuw groen worden aangeplant in de tuinen alsmede de erfafscheidingen ed.

*Wat wordt de te verwachten verkeersintensiteit van de bestaande toegangsweg vanaf de Bredaseweg?*

JV Voor de vier nieuw te realiseren woningen is het lastig in te schatten hoeveel verkeersbewegingen zij zullen gaan veroorzaken. Alhoewel de huidige bedrijvigheid is gestaakt en alle 16 garageboxen worden gesloopt, kan dit binnen de huidige bestemming weer opgestart worden met verkeer aantrekkende werking.

JV De breedte van de toegang van en naar de Bredaseweg voldoet aan de gestelde eisen, waardoor er geen brandgang nodig is via de Academielaan. De inrichting van toegangsweg en de positie van de poort / slagboom is nader te bepalen in overleg met de bewoners van Bredaseweg 331.

*Het bestaande pad tussen Academielaan 146 en 148, is dat te verwerven of behoort dit bij een kavel?*

JV Vooralsnog behoort dit pad bij het nieuwe kavel (kavelnummer 1 op de verkavelingstekening). Dit vormt voor dit kavel een achterom. Voor de Academielaan 148 geldt hierbij het recht van overpad om te komen en te gaan naar de bestaande tuinpoort. Afsproken is dat alsnog bekeken wordt wat de mogelijkheden zijn voor verwerving.

*In geval van bezwaar en dergelijke, wat is daarvoor de te volgen procedure?*

TN Om te voorkomen dat er onbedoeld iets wordt vergeten, kan men het beste terecht op de site [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl). Hierop is goed te vinden wanneer en hoe er zienswijzen kunnen worden ingediend. Uiteraard dient de gemeente alle aanvragen (bestemmingswijziging, vergunningen ed) te publiceren zodat inwoners tijdig op de hoogte zijn van de initiatieven.

*Zijn er al kopers van de kavels en zo ja, zouden ze niet beter ook aanwezig kunnen zijn op deze avond?*

TN Er is voor ieder kavel een koper waarbij is afgesproken dat de kavel wordt afgenomen als ICOON de bestemming woningbouw kan leveren. Enkel en alleen ICOON (en niet de kandidaat bewoners) is hierbij de initiatiefnemer en ontwikkelaar van Bloemenhof en daarmee de partij die in overleg met gemeente Tilburg en de omgeving dient te zorgen voor een passende woonbestemming.

*Wanneer is er meer duidelijkheid over de verkaveling en bebouwing e.d.?*

JV Geeft aan dat mede op basis van de input van deze informatiebijeenkomst, in overleg met gemeente Tilburg de verkaveling met de bouwvlakken, de bouwhoogten en dergelijke kan worden opgezet door de architect. Hierbij wordt de toezegging gedaan dat voordat de procedure tot herziening van het bestemmingsplan wordt opgestart, alle genodigden zullen worden geïnformeerd over de actuele stand.

## AFSLUITING

Rond 20.30u wordt het formele gedeelte van de informatieavond afgesloten en dankt JV allen voor hun aanwezigheid en de geleverde bijdragen. De bijeenkomst wordt als zeer nuttig ervaren en allen worden uitgenodigd voor een drankje.

---

### Bijlagen:

1. 171201-Overzicht genodigden en aanwezigen 29nov17
2. 171201-Presentatie