

Verslag omgevingsdialoog

Nieuwbouwwoning Thornerbeek 21 te Tilburg

29 december 2020

Inleiding

De omgevingsdialoog heeft tot doel om de belanghebbenden uit de directe omgeving te informeren over het nieuwbouwproject van de woning in de tuin van de [REDACTED], Thornerbeek 21 te Tilburg.

De dialoog met de omgeving heeft plaatsgevonden door middel van het toesturen en/of persoonlijk afgeven van een brief met bijlage, eventueel met een mondelinge toelichting. In dit verslag zijn de gesprekken en schriftelijke reacties samengevat en beantwoord.

Omgevingsdialoog brief directe omgeving

De brief is met instemming van de gemeente verspreid op de volgende adressen:

- Vaartlaan 5 t/m 13 oneven;
- Thornerbeek 19 en 23;
- Thornerbeek 16 t/m 24 even.

De brief is op 10 oktober 2020 verstuurd dan wel persoonlijk afgegeven. De sluitingsdatum voor eventuele reacties was 24 oktober 2020, zoals duidelijk in de brief is aangegeven. De eigenaren van Vaartlaan 9 t/m 13 hebben de brief later gekregen via de projectontwikkelaar Kleijngeld. Om hen ook de tijd te geven om te reageren, is de reactietermijn voor hen met een week verlengd.

Omgevingsdialoog via gesprekken, reactie via mail en brief

Adres	Reactie	Antwoord initiatiefnemer
Thornerbeek 16	Geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.
Thornerbeek 18	Geen bezwaar, aangezien er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en het uitzicht niet belemmerd wordt.	Voor kennisgeving aangenomen.
Thornerbeek 20	Geen bezwaar als de plannen zo worden uitgevoerd. Er is goed over nagedacht en rekening gehouden hebben met de eventuele ongemakken en overlast voor de omgeving. Dit uit zich in het feit dat de parkeerruimte voor de nieuw te bouwen woning op eigen terrein is gepland en gebruik wordt gemaakt van een reeds bestaande in/uitrit. Omdat de plannen nog in een conceptfase zijn, noem ik nog eens de voorwaarden, die ons inziens straks in het definitief ontwerp moeten worden opgenomen: - De woning zal worden gebruikt als gezinswoning; bewoning door studenten, arbeidsmigranten of andere groepen mag niet plaatsvinden. - het hek dat nu staat langs het pad richting speelveld blijft bestaan. - in dit hek zal geen doorgang worden gemaakt. - als de toegang voor de woning naar de Thornerbeek wordt de reeds bestaande poort gebruikt, zoals beschreven in het huidige ontwerp.	Voor kennisgeving aangenomen.

	- er komt voldoende parkeerruimte op eigen terrein zoals omschreven in het huidige ontwerp en deze zal ook gebruikt worden. Behoudens tijdens feestjes zal de parkeerdruk op de Thornerbeek dus minimaal zijn.	
Thornerbeek 22	Geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.
Thornerbeek 24	Geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.
Thornerbeek 19	Geen reactie ontvangen.	
Thornerbeek 23	Geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.
Vaartlaan 5	Geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.
Vaartlaan 7	Geen reactie ontvangen.	
Vaartlaan 11	Geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.
Vaartlaan 9 en 13	Bezwaar ingediend, met name ten aanzien van privacy, uitzicht en behoud van een groene uitstraling van de omgeving.	Hieronder wordt de reactie nader toegelicht en beantwoord.

Bezwaar Vaartlaan 9 en 13 nader toegelicht

Op 11 november 2020 ontvingen wij per e-mail een eerste reactie van de bewoners van de Vaartlaan 9 en 13. In de reactie hebben de burens in het kort hun zorgen geuit over hun uitzicht, privacy en een mogelijke waardevermindering van hun woningen en hebben zij verzocht om de dialoog met hen te vervolgen en samen te komen tot een passend ontwerp. In reactie daarop hebben wij op 1 december 2020 een vervolgesprek gevoerd. Hierna worden alle besproken punten van zorg opgesomd en beantwoord.

1. De burens geven aan dat zij hun woningen mede hebben gekocht vanwege de groene situering met vrij uitzicht over de aangrenzende tuin van de woning aan de Thornerbeek 21. Het verzoek is dan ook om zo veel mogelijk groen te behouden en bij de situering van de woning maximaal rekening te houden met het uitzicht van de burens.

Reactie initiatiefnemer: de tuin is afgeschermd met een hoge haag en in de tuin van Thornerbeek 21 wordt extra beplanting aangebracht (mede ter voorkoming van eventuele inkijk). Bij de ontwikkeling van het bouwplan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen en het groen, niet alleen in de tuin maar ook in de openbare ruimte (waardevolle bomen). De tuin van de nieuwe woning is voldoende groot en de intentie is dan ook om de groene inrichting te behouden. Wij zullen alleen mogelijk niet zelf de bewoners worden van de nieuwe woning, dus hoe de tuin definitief wordt ingericht is nog niet bekend. In ieder geval mogen de groene erfafscheidingen niet worden verwijderd, zodat de tuin geschikt blijft als functioneel leefgebied van kleine marterachtigen (op basis van de Wet natuurbescherming). Overigens zijn op verzoek van Kleijngeld Bouw- en Projectontwikkeling bij de ontwikkeling van de woningen aan de Vaartlaan wel een aantal bomen en struiken in onze tuin verwijderd langs de perceelgrens. Ten aanzien van de situering: de nieuwe woning komt op ca. 32 meter afstand van de woning aan de Vaartlaan 9 (schuin), en op ca. 22 meter afstand van de Vaartlaan 13. De nieuwe woning krijgt volgens het huidige ontwerp een bouwhoogte van ca. 6,60 meter (maximaal 7 meter volgens het bestemmingsplan). Deze situering is tot stand gekomen in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente en zorgt voor voldoende lucht in het plan. Het uitzicht van de burens blijft dus overwegend groen en vanwege de situering en bouwhoogte heeft het plan ons inziens een minimale invloed op het uitzicht.

2. Onze burens maken zich zorgen over hun privacy door de inkijk die ontstaat vanwege de nieuwe woning. Hun verzoek is om voldoende afstand te bewaren tussen de nieuwe woning en de perceelgrens, om de bouwhoogte van de nieuwe woning te beperken tot hooguit 8 meter (gelijk aan hun woningen) en zij stellen voor om privacygevoelige ramen in melkglas uit te voeren.

Reactie initiatiefnemer: bij het ontwerp van het bouwplan is gezorgd voor een luchtig plan op voldoende afstand van omliggende woningen. Het bouwvlak ligt op ca. 9 tot 12,5 meter afstand van de perceelgrens met de burens. Hier mag het hoofgebouw komen (de woning). Daarnaast mogen er in het erf aan- en

uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, ook tot op de erfgrens. Dat is in de huidige situatie ook al zo. Vrijstaande bijgebouwen met platte afdekking mogen maximaal 3 meter hoog worden. Verder mogen er geen ramen worden aangebracht binnen twee meter van de erfgrens, voor zo ver deze uitzicht geven op de tuinen van de burens.

De hoogte van de nieuwe woning mag in een gedeelte van het bouwvlak maximaal 7 meter worden volgens het nieuwe bestemmingsplan. Het huidige ontwerp gaat uit van 6,60 meter. De woningen aan de Vaartlaan mogen 8 meter hoog worden. De lagere bouwhoogte van hooguit 7 meter is gunstig voor de burens, omdat dit tot minder inkijk leidt én het effect op het uitzicht hierdoor kleiner is.

Wij vinden het een goed idee om in overleg te kijken of privacy gevoelige ramen in melkglas kunnen worden uitgevoerd. Alleen aangezien wij mogelijk niet zelf de bewoners worden van de nieuwe woning, kunnen wij dit nu nog niet vastleggen. Ook kan dit niet in het bestemmingsplan worden meegenomen, omdat dit soort details pas in de omgevingsvergunning aan bod komen. De burens kunnen zich wel abonneren op meldingen van www.overheid.nl zodat ze een bericht krijgen als de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning wordt ingediend. Dat is het moment om te kijken waar de ramen gesitueerd worden en om met de (mogelijk nieuwe) eigenaren in overleg te treden over eventuele uitvoering van ramen in melkglas.

Tot slot, zoals eerder gemeld is de tuin afgeschermd met een hoge haag en in de tuin van Thornerbeek 21 wordt extra beplanting aangebracht om eventuele inkijk nog meer te voorkomen.

Al met al zijn wij van mening dat gelet op de situering, de maximale bouwhoogte en de groene afscheiding de privacy van de burens voldoende is gewaarborgd.

3. Door de vermindering van het vrije uitzicht en de aantasting van de privacy zijn de bewoners van de Vaartlaan 9 en 13 bang voor een waardevermindering van hun nieuwe woningen.

Reactie initiatiefnemer: wij zijn van mening dat we bij de totstandkoming van het bouwplan voldoende rekening houden met de belangen van de burens en dat hun uitzicht en privacy daardoor niet onevenredig worden aangetast. Als de burens toch denken dat hun woningen in waarde zullen verminderen, dan kunnen zij uiteindelijk bij de gemeente een verzoek om planschade indienen.

4. Tot slot hebben de bewoners van de Vaartlaan 13 aangegeven interesse te hebben om een stuk(je) grond over te nemen, nu het perceel opnieuw verkaveld gaat worden.

Reactie initiatiefnemer: hier zullen wij in een later stadium op terugkomen.

Vervolg

Met de omwonenden is afgesproken dat wij hen op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Bijlagen

Brief met situatie en schetsontwerp woning.

Bijlage omgevingsdialoog – Brief met situatie en schetsontwerp woning

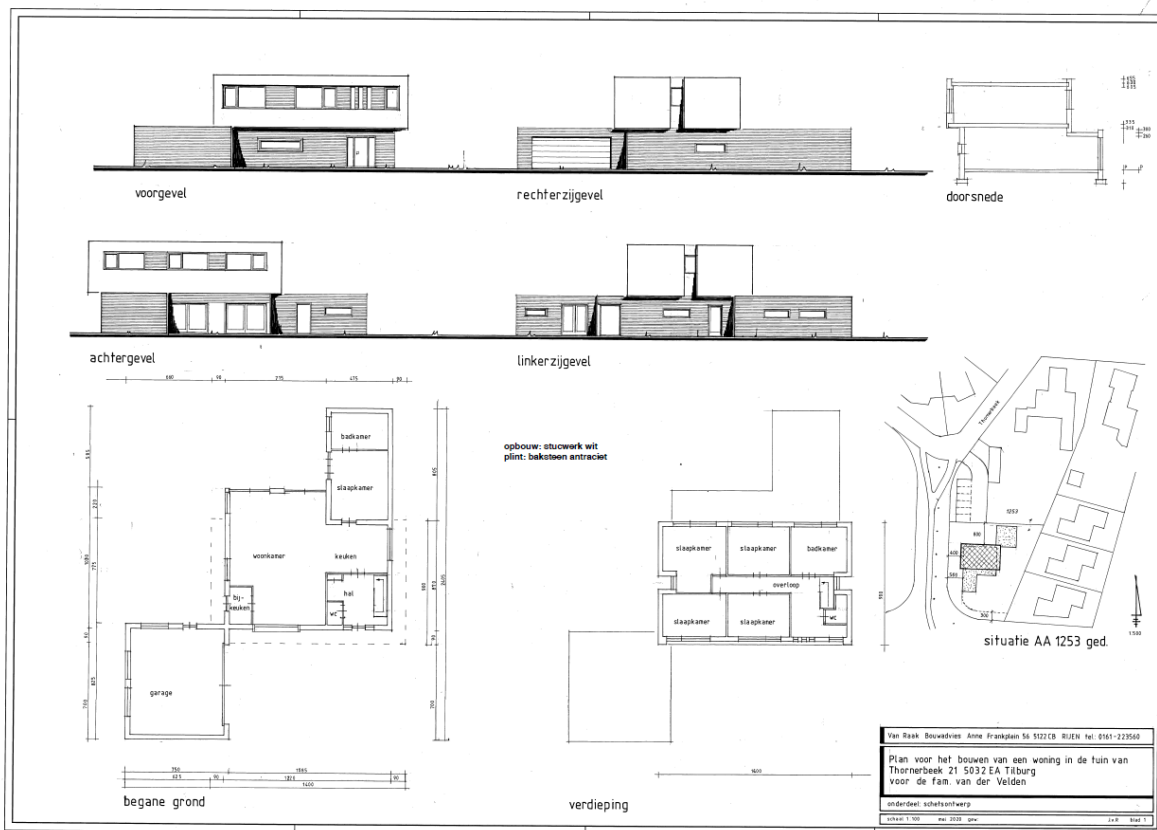
De heer, mevrouw, bewoner van het pand...

Tilburg, 15 oktober 2020

Beste meneer, mevrouw,

Als eigenaren van het pand Thornerbeek 21 willen wij u informeren over onze bouwplannen in onze tuin. Wij willen graag ons perceel splitsen en in het achterste gedeelte van onze huidige tuin een vrijstaande levensloopbestendige woning met bijgebouw (garage) plaatsen. Het af te splitsen kavel ligt naast het voet-/fietspad vanaf de Thornerbeek richting Roerpad. De ontsluiting van de nieuwe woning zal plaats vinden direct vanaf de Thornerbeek (via bestaande inrit) over eigen terrein en tuin. Hiervoor wordt op ons eigen perceel (half-)verharding aangelegd ten behoeve van een weg en zes parkeerplaatsen. In het openbaar gebied komen dus geen parkeerplaatsen, waardoor er geen extra parkeer druk op de woonomgeving plaatsvindt.

In de bijlage treft u een schets aan van de het voorlopige ontwerp van een nieuwe woning, het perceel en de geplande parkeerplaatsen. Hieronder de nieuwe situatie in het klein afgebeeld.



Wij zijn al enige tijd hierover in gesprek met de gemeente Tilburg. Inmiddels hebben wij een bestemmingsplanherziening aangevraagd bij de gemeente. Wij willen u hierbij in de gelegenheid stellen om binnen 2 weken eventuele vragen of opmerkingen over ons plan schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Natuurlijk bent u ook welkom om de opmerkingen mondeling aan ons door te geven: bel gerust aan of neem telefonisch contact op.

De gemeente verwacht dat wij de reacties opnemen in een verslag en dat wij u laten weten wat wij met uw opmerkingen gaan doen. Als u ons mondeling een reactie geeft, moeten wij dat nadien schriftelijk en met uw toestemming en instemming vastleggen. Daarom stellen we voor dat u (naast eventueel een mondelinge toelichting) ook altijd een schriftelijke reactie aan ons geeft.

Dit verslag zal onderdeel uitmaken van de toelichting op het bestemmingsplan. In een later stadium wordt het plan als ontwerp voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het plan ter visie gelegd en kunt u uw eventueel zienswijzen officieel kenbaar maken bij de gemeente. De gemeente informeert u hierover met een bewonersbrief. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft en/of een mondelinge reactie wilt geven, dan kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,



Thornerbeek 21

Bijlagen:

- Schetsontwerp woning
- Situatie