

Aan de bewoners van
Streepstraat 1b
5056 PS Berkel-Enschoot

Tilburg, 21 juni 2022

Betreft : planontwikkeling Streepstraat

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij u informeren over onze plannen om op locatie aan de Streepstraat, 9 woningen te realiseren. Onderstaande figuur toont de ligging van de planlocatie.



Figuur: Ligging plangebied Streepstraat te Berkel-Enschoot (bron: ruimtelijke plannen – bewerkt)

Wij gaan een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen bij de gemeente Tilburg. Wij willen u graag uitnodigen op **dinsdag 5 juli, 19.00u** in De Druiventros, Bosscheweg 11, 5056 PP Berkel-Enschoot. Hier zullen wij een toelichting geven op onze plannen.

Tijdens deze bijeenkomst is er gelegenheid voor het stellen van vragen. Van de bijeenkomst zullen wij een verslag maken waarin wij uw reacties op nemen. Dit verslag maak deel uit van de toelichting op het plan.

In een later stadium wordt het plan als ontwerp voorgelegd aan het college van burgemeesters en wethouders. Daarna wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd en kunt u uw zienswijzen kenbaar maken. De gemeente informeert u hierover met een bewonersbrief.

Kunt u niet bij de bijeenkomst aanwezig zijn? Dan kunt u binnen 2 weken na het ontvangen van deze uitnodiging uw opmerkingen of vragen naar ons sturen.

Indien u de informatiebijeenkomst gaat bijwonen willen wij u vrijblijvend verzoeken dit aan ons aan te geven om een inschatting te kunnen maken van het aantal aanwezigen.

Telefoon:

Mail:

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd en zien u graag op 5 juli 2022. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groet,

Bouwgroep Midden-Brabant BV

Verslag

Betreft : planontwikkeling Streepstraat perceel D-2451
Locatie : Hotel de Druiventros te Berkel-Enschot
Datum : 05-07-2022

Aanwezig:

- Bosscheweg 51
- Streepstraat 1B
- Bosscheweg 39
- Bosscheweg 41
- Streepstraat 3
- Streepstraat 1C
- gemeente Tilburg
- Dijkweg 1
- Bosscheweg 49
- Groeneweg 33 (Goirle)
- Bosscheweg 45
- Boscheweg 47
- Streepstraat 11
- BMB (initiatiefnemer)

Datum verslag : 10-08-2022 (definitief)

is namens de initiatiefnemer aanwezig en nadat hij alle aanwezigen welkom heeft geheten, licht hij het initiatief van 9 woningen aan de Streepstraat toe.

De doelstelling van de informatieavond is de belanghebbende te informeren over de ophanden zijnde plannen voor een bestemmingsplanwijziging voor het perceel D-2451. Initiatiefnemers wordt verzocht met belanghebbende in gesprek te gaan over het voorgenomen initiatief (burgerparticipatie).

Het perceel D-2451 is momenteel in gebruik als paarden wei en heeft de bestemming agrarisch in het vigerende bestemmingsplan. Door initiatiefnemer is er een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend bij de gemeente Tilburg om het bouwen van 9 woningen mogelijk te maken. De gemeente heeft positief gereageerd op dit verzoek. De initiatiefnemer is tezamen met gemeente en deskundige oa. Architect Bedaux de Brouwer en stedenbouwkundige EK Stedenbouw bezig met de voorbereiding om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Diverse onderzoeken zijn gedaan om te beoordelen of wonen op deze locatie mogelijk is.

De verwachting is dat op zijn vroegst eind 2022 het ontwerp bestemmingsplan ter visie komt te liggen. Vanaf dat moment kunnen belanghebbende hun zienswijze/bezwaren indienen bij de gemeente.

220810JRO

De aanwezige wordt een korte presentatie gegeven met een fotomontage van de voorgenomen uitstraling van het plan met architectuur en buitenleven tezamen met de situatietekening. Op de situatie is aangegeven waar de woningen gebouwd worden en waar groenvoorzieningen zijn voorzien. De uitgereikte tekeningen zijn nog voorlopig. De initiatiefnemer is voornemens 9 ruimte bouwkavels te realiseren op de locatie, variërend van 800 tot 1.800 m². De kavels worden middels twee toegangswegen ontsloten op de Streepstraat. Het noordelijk cluster is een ensemble in het Groen, het zuidelijk landschappelijk cluster is wonen in het landschap. Vanuit de streepstraat is er een opening/zicht naar het open landschap. Er zijn restricties gesteld aan de hoogte van de goten (4,5 meter) en de hoogte van de nok van de woningen (10 meter).

Reacties en vragen van de aanwezigen:

- Zijn de plannen al rond? Is het bestemmingsplan al definitief? Zo ja, dan is de avond voor niets, is BMB hier alleen maar om aan de regels te voldoen.? - *De plannen zijn nog niet definitief, de opmerkingen zullen door deskundigen beoordeeld worden, welk eventueel leidt tot aanpassingen in het plan. Initiatiefnemer zelf is hierin geen deskundige.*
- Er blijft weinig groen over, bosrijke omgeving valt helemaal weg. Landelijk wonen is er niet meer bij voor de mensen aan de Streepstraat en Bosscheweg.
- Huizen worden daardoor misschien wel minder waard door dit plan.
- Er is geen noodzaak om hier villa's te bouwen, welke in het duurdere segment vallen.
- Kan het plan nog gewijzigd worden, bv. Huizen opschuiven naar de andere kant, zodat licht en uitzicht behouden. Het woongenot wordt nu danig aangetast, vooral voor de bewoners die aan de Bosscheweg wonen (vanaf nummer 41).
- Er zijn twijfels over de afspraken die straks gemaakt worden met de VvE die betrekking hebben op groenonderhoud. In de praktijk zien ze op andere plekken, ook bij hen aan de Streepstraat, dat alleen de eigen tuin wordt bijgehouden en niet de strook ervoor en/of ernaast. – *Afspraken over aanleg groenvoorziening en onderhoud zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.*
- De mensen die nu in de 'nieuwe villa's aan de Streepstraat wonen was vrij uitzicht beloofd, er zou niet of niets meer gebouwd worden.
- Het ontwerp is saai met allemaal villa's in dezelfde kleur en stijl. Waarom niet meer variatie?
- Huizen worden te hoog en massaal.
- Kan er 1 in- en uitgang gemaakt worden i.p.v.2?
- Omgeving is tegen het plan, willen dit niet in hun achtertuin.
- Bomenkwekerij is verhuisd vanwege overlast elders, nu gaat er weer gebouwd worden bij de kwekerij in de buurt.

- Verkeersoverlast en extra verkeersbewegingen; situatie bij kruispunt aan de Bosscheweg is nu al gevaarlijk. Tijdens de bouw zal dit er zeker niet veiliger op worden. – *Initiatiefnemer zal aan alle (veiligheids-)voorschriften moeten voldoen.*
Na de bouw zal de situatie, voor voetgangers en kinderen, er niet veiliger op worden. Hoe gaat de gemeente hiermee om? Streepstraat is niet gemaakt voor veel verkeer. De Streepstraat heeft geen trottoirs.
- Hoe lang is de bouwtijd? – *Na start bouw wordt ingeschat op een ruim jaar.*
- Krijgen wij een kopie van het verslag voordat dit naar de gemeente gaat? – *Het voorlopige verslag van deze avond zal worden aangevuld met reacties, welke twee weken naar deze bijeenkomst worden gegeven. Bij verlaten van de zaal wordt een contactformulier uitgereikt.*
- Hoe staat de gemeente tegenover dit plan? Waarom is er niemand van de gemeente? – *van gemeente Tilburg is als geïnteresseerde toehoorder aanwezig. Deze burgerparticipatie is een initiatief van de ontwikkelaar, de gemeente heeft hier geen rol in. Vanwege de vraag heeft haar aanwezigheid en de rol van de gemeente toegelicht. Als toehoorder aanwezig zijn vergroot het begrip voor wat er in de omgeving speelt. De gemeente heeft verder geen actieve rol in de dialoog. Voor wat betreft het proces is uitgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling begint bij een verzoek of de gemeente daar in principe aan mee wil werken. Na principemedewerking wordt een plan verder uitgewerkt, wordt de dialoog gevoerd en wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan komt 6 weken ter inzage te liggen. Omwonenden kunnen zich abonneren op de gemeentelijke kennisgeving daarvan. Tevens verstuurt de gemeente bewonersbrieven naar omwonenden om hen op het ontwerpbestemmingsplan te attenderen. Tijdens de inzagetermijn kan iedereen een zienswijze op het plan kenbaar maken. Zienswijzen worden beoordeeld en meegewogen in de besluitvorming over vaststelling van een bestemmingsplan. De gemeenteraad is daarvoor het bevoegd gezag.*
- Omgeving zou graag toezegging willen over dat de plannen verandert kunnen én gaan worden, zo niet dan zijn ze tegen het plan. – *Initiatiefnemer kan en doet hier geen toezeggingen over wijzigingen aan het plan. Een inventarisatie van de opmerkingen en vragen zal gemaakt worden en doorgezet naar de deskundige en gemeente*
- Durft BMB dit plan te delen? – *Initiatiefnemer heeft kopie van de voorlopige situatie voor de aanwezige, zij kunnen dit meenemen.*
- Conclusie omgeving/ bewoners; Jammer dat BMB hun niet tegemoet kan komen met toezeggingen. Dit plan verziekt de overgang tussen verstedelijking en natuur. Ze zijn bang dat dit plan niet aangepast wordt en de gemeente alleen aan commercieel.

sluit de bijeenkomst. Het verslag zal in concept worden verstrekt. Na ontvangst is het mogelijk om opmerkingen of aanvullingen op het verslag te maken. Daarna wordt het definitieve verslag verstrekt en doorgestuurd naar de gemeente Tilburg.

Nagekomen reacties en vragen:

17-07-2022: , Bosscheweg 49:

Dit zijn onze bezwaren tegen uw plannen:

- 1. Er is geen enkele maatschappelijke noodzaak om het bestemmingsplan in de Streeppstraat te wijzigen, immers, binnen uw doelgroep is bepaald geen tekort aan woonruimte, in Berkel – Enschoot.*
- 2. Het zwaartepunt van de door u voorgestelde bebouwing, ligt tegen de achtertuinen van de Bosscheweg aan, terwijl richting spoorlijn veel meer vrij uitzicht zal blijven. M.a.w. de belangen van nieuwe bewoners en passanten, wegen veel zwaarder dan die van mensen die er al jarenlang wonen en tegen wie gezegd is dat de weilanden altijd een agrarische bestemming zullen houden.*
- 3. Tijdens de bijeenkomst werd gesproken over bebossing tussen de te bouwen panden en de achtertuinen van Bosscheweg. Het begrip bebossing werd niet toegelicht en roept veel vragen op.*
- 4. De verkeerssituatie Bosscheweg ó Streeppstraat is nu al uitermate onveilig, zeker voor fietsers en voetgangers. Meer bebouwing betekent meer verkeer en bovendien staan in het plan zelf 2 toegangswegen vanuit de Streeppstraat gepland.*

20-07-2022: Streeppstraat 1B:

*Nog steeds geen verslag ontvangen. Zouden ze met opzet het verslag op de valreep versturen zodat we geen tijd meer hebben om te reageren??
Wij wonen op streeppstraat 1b en hebben een paar bezwaren.*

- 1. Ons uitzicht wordt belemmerd door een hoogbouw van 10 meter hoog (volgens de heer W. Vugts zou er niet aan de straatzijde gebouwd worden.*
- 2. Waar is de welstandscommissie? Volgens het plan worden er dezelfde woningen gebouwd. Een grijze woonwijk aan de rand van het dorp, alles lijkt op elkaar geen variatie.*
- 3. De visie doorkijk naar het spoor zal belemmerd worden door erfscheiding voor de privacy van de toekomstige bewoners.*
- 4. Toename bouwactiviteiten voor ongeveer 3 jaar wat gevaarlijke situaties met zich mee zal brengen.*
- 5. Als het plan toch doorgaat, eerste prioriteit geen woningen langs de streeppstraat.*

22-07-2022: namens Bosscheweg 43, 45 en 47:

Vooropstaand willen wij, zoals wij al eerder hebben aangegeven gedurende de bijeenkomst van dinsdag 5 juli j.l, aangeven dat wij in principe tegen zijn met betrekking van uw plannen om op locatie Streeppstraat in Berkel-Enschoot 9 woningen te willen realiseren.

Onze bezwaren zijn reeds bij u bekend, te weten:

- Het verdwijnen van het landelijk agrarische karakter van de Streeppstraat*
- Het verdwijnen van ons weidse uitzicht door de huizen bijna gelijk aan onze percelen, 43-45 47 te willen bouwen*
- De hoogte van de huizen, 13 meter hoog*

- Toename van het verkeer, wat momenteel al behoorlijk intensief is; straat is nu al te smal voor landbouwverkeer
- Afname van biodiversiteit
- Afname van vergroening
- CO-2 uitstoot toename
- Geluidsoverlast toename
- Privacy aantasting door inkijk
- Waardevermindering van onze woningen (planschade)
- Schaduw van de bomen die bij de huizen aangeplant worden waardoor onze tuinen minder zonlicht ontvangen en achteruitgaan in conditie
- In Berkel-Enschot vindt al op tal van plaatsen intensieve woningbouw plaats, en dit plan voegt niets toe

Mocht het zo zijn dat de Gemeente Tilburg i.v.m. een groot woning te kort toestemming zou willen geven om woningbouw toe te staan aan de Streepstraat dan hebben wij de volgende vragen en opmerkingen:

- Waarom de huizen pal achter de percelen van de Bossheweg te plannen en waarom niet juist meer ruimte te laten en verder op het perceel te bouwen waardoor er een meer natuurlijke groenstrook kan komen?
- Waarom geen seniorenwoningen, laagbouw, bungalows of patio-woningen waar volgens de Provincie Noord-Brabant een schreeuwend tekort aan is. Een prachtig voorbeeld hiervan is gelegen in Tilburg, Springertuin, Mariënhof, voorheen behorende bij de villa van Staatsbosbeheer?
- Waarom weer het zoveelste plan met dure villa's in Berkel-Enschot waardoor de doorstroom voor mensen (vaak ouderen) die kleiner willen gaan wonen weer geen optie is ?

Verder willen wij opmerken dat na onze bijeenkomst van 5 juli beloofd is om een verslag hiervan toe te sturen, welke wij tot nu toe nog niet hebben ontvangen,

Graag blijven we op de hoogte van uw plannen,

[Aanvulling op verslag: Op het concept-verslag is 1 \(een\) schriftelijke reactie binnengekomen:](#)

10-08-2022: Streepstraat 1B:

Hier een aanvulling op mijn eerder verstuurd mail

Ik ben tegen de bouw van woningen recht tegenover mijn woonhuis daar mijn uitzicht belemmerd wordt door een woning van 10 m hoog Maar als dat niet tegen te houden is waarom dan geen laagbouw over de gehele lengte langs de streepstraat dan blijft het uitzicht naar het spoor ook o raket en kom je de buurt ook wat tegemoet.

Initiatiefnemer bedankt allen voor haar aanvullingen en opmerkingen en zal deze rapportage doorsturen naar de betrokken deskundigen en gemeente Tilburg.

Tilburg, 10-08-2022

Van:
Verzonden: vrijdag 9 september 2022 16:38
Aan:
Onderwerp: FW: Ontwikkeling Streepstraat perceel D-2451 - definitief verslag bijeenkomst - ingekomen mail

Van:
Verzonden: maandag 15 augustus 2022 13:50
Aan:
Onderwerp: Re: Ontwikkeling Streepstraat perceel D-2451 - definitief verslag bijeenkomst

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze wil ik alsnog mijn reactie geven op het verslag. Graag zou ik vermeld worden als aanwezig op de genoemde bijeenkomst. Abusievelijk wordt mijn aanwezigheid niet gemeld. Het betreft bewoner Streepstraat 1a.

Verdere reactie op het verslag en de voorgestelde plannen.

1. Proces, tijdens de avond is meerdere keren aangegeven dat niet duidelijk was wat het doel van de BMB was, informeren van bewoners omdat dat een verplichting is, of ideeën en suggesties ophalen om gezamenlijk een beter en acceptabel plan te maken. Dit aspect is tijdens de avond niet beantwoord en wordt in het verslag niet benoemd.
2. De Streepstraat is zowel qua ontsluiting naar de Bosscheweg als door het ontbreken van trottoir niet geschikt voor verdere toename van vracht- en tractor verkeer met wandelaars en fietsers. Uitwerking van verdere planvorming dient hier een veilige oplossing voor te voorzien. Met name door de vaststaande positie van de 2 huizen hoek Bosscheweg- Streepstraat, is hier de combinatie vrachtwagens, tractoren met fietsers en voetgangers reeds erg onveilig.

Erop vertrouwend dat deze opmerkingen nog worden meegenomen,
Vriendelijke groet

Streepstraat 1a
Berkel-Enschot

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 10 aug. 2022 om 11:22 heeft Info - BMB Tilburg <info@bmb-tilburg.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand zenden wij u het definitief verslag dd. 10-08-2022, met betrekking tot de bijeenkomst dd. 05-07-2022.

De aanpassingen op het concept verslag zijn in blauw weergegeven.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,



Tilburg • Roosendaal • Essen

Disclaimer

De informatie verzonden met dit e-ma van deze informatie door anderen dar vermenigvuldiging, verspreiding en/of behoudens voorafgaande schriftelijke

Van: Info - BMB Tilburg <info@bmb-tilburg.nl>

Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 18:53

Aan:

Onderwerp: Ontwikkeling Streeppstraat perceel D-2451 - concept verslag bijeenkomst

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de bijeenkomst dd. 05-07-2022 en aanvullende aan- en opmerkingen zend ik bijgaand het concept verslag dd. 26-07-2022.

Als u nog opmerking cq. aanvullingen heeft, ontvangen wij graag uw reactie uiterlijk dinsdag 9 augustus 2022.

Met vriendelijke groet,