

# Verslag

| Verslag     | Omgevingsdialoog briefvorm                                                                                |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum       | 16 maart 2021                                                                                             |
| Plaats      | Udenhout                                                                                                  |
| Betrokkenen | Molenhoefstraat 2<br>Molenhoefstraat 2a<br>Molenhoefstraat 2b<br>Molenhoefstraat 2c<br>Kuil 1e<br>Kuil 1f |

Het verslag is opgesteld naar aanleiding van het buurtdialoog gehouden middels de brief gestuurd op 16 maart 2021.

De bewonersbrief omgevingsdialoog aan 6 betrokkenen toegestuurd. Van de 6 betrokkenen zijn in totaal 6 reacties ontvangen. De inhoud van de reacties zijn hieronder opgesomd.

## Betrokkenen 1: Molenhoefstraat 2

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opmerking 1:</i> | De omgevingsdialoog vindt in een laat stadium plaats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Reactie 1:</i>   | Conform de Handreiking Burgerparticipatie zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 maart 2009 heeft de omgevingsdialoog in het juiste stadium plaatsgevonden.<br>Het plan is openbaar waardoor alle informatie omtrent het plan bij de gemeente Tilburg opgevraagd kan worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Opmerking 2:</i> | De 2 <sup>e</sup> woning staat dicht bij de erfafscheiding met de kavel aan Molenhoefstraat 2 waardoor het haaks staat op het oorspronkelijke plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Reactie 2:</i>   | Het beeldkwaliteitsplan dateert uit 2005 en is dus 16 jaar oud. In de afgelopen jaren is er veel veranderd: <ul style="list-style-type: none"><li>- De grens van de bebouwde kom is verplaatst.</li><li>- De grens tussen het stedenbouwkundige en agrarische is opgeschoven.</li><li>- Op het adres Molenhoefstraat 2b en 2c zijn twee vrijstaande huizen gerealiseerd in tegenstelling tot een tweekapper zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan bladzijde 8.</li><li>- Molenhoefstraat 2 heeft de maximale goothoogte van 4,5<sup>e</sup> meter zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan bladzijde 17 overschreden.</li><li>- Kuil 1e heeft buiten het bouwvlak gebouwd zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan bladzijde 8. Daardoor is de rooilijn verschoven.</li></ul> |

Met de rooilijn is in het plan rekening gehouden, door de rooilijn gelijk te houden aan de rooilijn van alle kavels gelegen direct aan de kuil. Het ruimtelijke en exclusieve karakter blijft behouden door de positionering van de woningen ten opzichte van de kavel. De nokrichting van woning 1 is overeenkomstig de verplichte nokrichting zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan bladzijde 8. De nokrichting van woning 2 is overeenkomstig de nokrichting van de huizen in de 2<sup>e</sup> linie. Daarnaast is ten opzichte van de eerder toegestuurde tekening het plan aangepast op de volgende punten:

- De woningen zijn niet in een lijn geplaatst.
- De erfafscheiding en beplanting van de eerste linie moet vrijgehouden worden van hoge erfafscheiding.
- De woning van bouwblok 2 dient aan dezelfde vormgeving te voldoen als de woningen in de 2<sup>e</sup> linie conform het beeldkwaliteitsplan uit 2005.
- Op bouwblok 1 dient een lintwoning gerealiseerd te worden en op bouwblok 2 dient een schuurwoning realiseert te worden.

In de bijlage is het herziene plan bijgevoegd.

Tevens wordt door de afdeling stedenbouwkunde en de omgevingscommissie van de gemeente het plan nauwlettend in de gaten gehouden.

*Opmerking 3:* Waardevermindering van de woning.

*Reactie 3:* Indien blijkt dat daadwerkelijk sprake is van waardevermindering van de woning, dan wordt dit overeenkomstig de planschade overeenkomst die getekend is met de gemeente afgewikkeld.

*Opmerking 4:* Hinder van bouwactiviteiten, geluid en verkeer.

*Reactie 4:* Bouwactiviteiten (geluid en verkeer) zullen van relatief korte duur zijn. De bestemming blijft wonen. Als het gaat om woon-en leefmilieu dan zal dit beperkt zijn om dat het maar om één extra woning gaat. Voor beiden bouwblokken geldt parkeren op eigen terrein, waardoor minimaal 2 a 3 parkeerplaatsen per bouwblok gerealiseerd moeten worden. Verkeer zal iets toenemen als gevolg van één extra woning. Deze toename zal niet leiden tot ernstige verzwaring van de weg.

*Opmerking 5:* Verminderde privacy.

*Reactie 5:* Privacy: dat is sterk afhankelijk van de ligging van de omringende percelen t.o.v. die ene extra woning. Wellicht kan er met de bouw van de toekomstige woning hier rekening mee gehouden worden. Bij diverse bewoners staan er al garages en andere gebouwen die de inkijk al voor een groot deel wegnemen

#### Betrokkenen 2: Molenhoefstraat 2a

*Opmerking 6:* Het plan komt niet overeen met het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan.

*Reactie 6:* Zie reactie 2 van bewoner 1.

*Opmerking 7:* Geluidshinder en verminderde privacy.

*Reactie 7:* Als het gaat om woon-en leefmilieu dan zal dit beperkt zijn om dat het maar om één extra woning gaat. Eventuele geluidshinder tijdens de bouwactiviteiten zullen van relatief korte duur zijn.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Privacy: dat is sterk afhankelijk van de ligging van de omringende percelen t.o.v. die ene extra woning. Wellicht kan er met de bouw van de toekomstige woning hier rekening mee gehouden worden. Bij diverse bewoners staan er al garages en andere gebouwen die de inijk al voor een groot deel wegnemen |
| <i>Opmerking 8:</i> | Waardevermindering van de woning.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Reactie 8:</i>   | Zie reactie 3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### Betrokkenen 3: Molenhoefstraat 2b

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opmerking 9:</i>  | Verminderde privacy als gevolg van woning achter het perceel in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie waarbij enkel een aanbouw met maximale hoogte van 4,5 <sup>e</sup> meter is toegestaan.                                                                                                                                                                               |
| <i>Reactie 9:</i>    | Zie reactie 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Opmerking 10:</i> | De korte afstand van de woning tot de erfgrans, de hoogte en de massa wordt als intimiderend ervaren. De gehele achtertuin en keuken zijn volledig in beeld vanuit de 2 <sup>e</sup> woning.                                                                                                                                                                                               |
| <i>Reactie 10:</i>   | Zie reactie 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Opmerking 11:</i> | Beweegredenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Reactie 11:</i>   | Mijn man is sinds enkele jaren eigenaar van Kuil 1g. Gezien hij voorgaand jaar overleden is en ik er alleen voor sta is de bouwtekening van 1400m <sup>2</sup> veel te groot. Middels een gesprek met de gemeente hebben zij bereidheid getoond om de kavel te splitsen. Hierdoor ontstaat voor mij de mogelijkheid om op een kleinere kavel te gaan wonen en de andere kavel te verkopen. |
| <i>Opmerking 12:</i> | Het plan doet afbreuk aan het oorspronkelijke ruimte voor ruimte plan Kuil Molenhoefstraat zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Reactie 12:</i>   | Zie reactie 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Opmerking 13:</i> | Hinder die verdubbelt wordt door de bouw van de extra woning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Reactie 13:</i>   | Zie reactie 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### Betrokkenen 4: Molenhoefstraat 2c

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opmerking 14:</i> | De voorgevelrooilijn wordt verplaatst zodat woning 1 dichterbij de straat komt, dit geeft minder privacy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Reactie 14:</i>   | Zowel de architect als de gemeente hebben bevestigd dat bouwtekening 1 niet door de rooilijn heen gaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opmerking 15:</i> | Door het bouwen van 2 woningen krijgen we extra hinder, geluid. Tuin van woning 1 heeft nu tuin aangrenzend aan ons perceel.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Reactie 15:</i>   | De bestemming blijft wonen. Als het gaat om woon- en leefmilieu dan zal dit beperkt zijn om dat het maar om één extra woning gaat. Eventuele geluidshinder tijdens de bouwactiviteiten zullen van relatief korte duur zijn.<br>Zowel in het plan van splitsen van de kavel als in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan (bladzijde 8) is de tuin gesitueerd aangrenzend aan het perceel van Molenhoefstraat 2c. |
| <i>Opmerking 16:</i> | Het oorspronkelijke plan van ruime kavels, landelijk open karakter wordt teniet gedaan door deze extra woning in het midden van het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Reactie 16:</i>   | Zie reactie 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Reactie 17:</i>   | Jammer niet eerder op de hoogte gebracht te zijn van de plannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Reactie 17:</i>   | Zie reactie 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| <i>Opmerking 18:</i> | Waardevermindering van de woning |
| <i>Reactie 18:</i>   | Zie reactie 3.                   |

#### Betrokkenen 5: Kuil 1e

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opmerking 19:</i> | Plan zonder enig overleg per mail toegestuurd.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Reactie 19:</i>   | Zie reactie 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Opmerking 20:</i> | Achtergrond informatie, wensen, ideeën en beleving.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Reactie 20:</i>   | Zie reactie 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opmerking 21:</i> | Door de extra woning is niet passend in het stedenbouwkundig- en omgevingsbeeld.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Reactie 21:</i>   | Zie reactie 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Opmerking 22:</i> | Kuil 1 <sup>e</sup> geeft geen toestemming om gebruik te maken van het recht van overpad om bij het 2 <sup>e</sup> bouwblok te komen.                                                                                                                                                                     |
| <i>Reactie 22:</i>   | In de transport akte is niet beschreven dat splitsing van het bouwperceel en/of verzwaring van het dienende erf niet is toegestaan. Tevens is er geen sprake van onredelijke verzwaring als gevolg van het splitsen van het bouwperceel, daar de bestemming wonen blijft en het om één extra woning gaat. |
| <i>Opmerking 23:</i> | Afbreuk aan het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Reactie 23:</i>   | Zie reactie 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Opmerking 24:</i> | Waardevermindering.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Reactie 24:</i>   | Zie reactie 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Opmerking 25:</i> | Hinder geluid en verkeer                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Reactie 25:</i>   | Zie reactie 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### Betrokkenen 6: Kuil 1f

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Opmerking 26:</i> | Het plan is in strijd met goede ruimtelijke ordening en verstoort. |
| <i>Reactie 26:</i>   | Zie reactie 2.                                                     |
| <i>Opmerking 27:</i> | Meer hinder ten aanzien van verkeer, parkeren en geluidsoverlast.  |
| <i>Reactie 27:</i>   | Zie reactie 4.                                                     |
| <i>Opmerking 28:</i> | Verstoort de hele opzet van het bestaande bestemmingsplan.         |
| <i>Reactie 28:</i>   | Zie reactie 2.                                                     |
| <i>Opmerking 29:</i> | Betreuren het niet eerder in dialoog gaan met omwonenden.          |
| <i>Reactie 29:</i>   | Zie reactie 1.                                                     |
| <i>Opmerking 30:</i> | Waardevermindering                                                 |
| <i>Reactie 30:</i>   | Zie reactie 3.                                                     |

Indien na het lezen van dit verslag nog vragen zijn, dan sta ik open voor een gesprek. Dit kan telefonisch, via zoom of teams in verband met corona.

Met vriendelijke groet,  
Joke de Laat-Bierkens

## **Resultaat bewonersbrief omgevingsdialoog**

Beste buurtbewoners,

Naar aanleiding van het gehouden buurtdialoog, middels mijn brief van 16 maart 2021, waarvan jullie allen kennis hebben genomen, hierbij mijn reactie op jullie reacties. Alle 6 de omwonende hebben gereageerd. De inhoud van de reacties zijn hieronder opgesomd, evenals de reacties van de initiatiefnemer op de ontvangen reacties op het plan.

### **Planmotivatie**

Sinds enkele jaren is mijn man eigenaar van Kuil 1 G. Zoals jullie weten is Rien vorig jaar overleden. Nu ik er alleen voor sta is een bouwkaavel van 1400 m<sup>2</sup> veel te groot. Op enig moment kwam ik in gesprek met de gemeente en zij wilde wel mee denken om de kavel eventueel op te splitsen. Dat zou voor mij een mooie oplossing zijn; de achterste kavel verkopen en op de voorste kavel voor mijzelf een huis bouwen.

### **Omgevingsdialoog**

Jullie geven allemaal aan het te betreuren dat ik jullie niet eerder in het proces heb meegenomen.

Reactie: daar ik nog geen zekerheid had dat de gemeente eventueel bereid zou zijn om aan mijn plannen medewerking te geven en de gemeente mij niet eerder verzocht mijn plannen kenbaar te maken, leek het mij niet handig jullie eerder bij het proces te betrekken. De gemeente is nu bezig om een bestemmingsplanherziening op te stellen waarbij een omgevingsdialoog een vereist onderdeel is. Al jullie opmerkingen worden dus meegenomen en gewogen en er is nog voldoende tijd om alles te bespreken. Ik heb jullie geheel volgens procedure van de gemeente tijdig geïnformeerd. De gemeente geeft de voorkeur aan om jullie allemaal gelijktijdig en met de zelfde informatie te berichten. Hier ben ik het mee eens. Dat heb ik dus ook gedaan middels de brief van 16 maart jl.

### **Mogelijke planschade/waardevermindering van woningen**

Wat in alle reacties ook naar voren komt is de eventuele waardevermindering van jullie woningen.

Reactie: met de gemeente ben ik een planschadeovereenkomst aangegaan voor het geval jullie planschade ondervinden van het gemeentelijkbesluit. Indien de waarde van jullie woningen aantoonbaar verminderd, kunnen jullie bij de gemeente verzoeken om een vergoeding voor planschade.

### **Verzoek om op de hoogte te blijven van de verdere ontwikkelingen**

Verder geven een aantal buurtbewoners aan dat zij persoonlijk op de hoogte gebracht willen worden van de verdere ontwikkelingen.

Reactie: in de brief van 16 maart jl. heb ik al aangegeven wat de gemeente van mij verwacht m.b.t. dit plan.

De gemeente verwacht van mij dat ik alle reacties opneem in een verslag en dat ik u laat weten wat wij met uw opmerkingen gaan doen.

Dit verslag maakt onderdeel uit van de toelichting op het plan.

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 zienswijzen kenbaar maken. De gemeente informeert u hierover met een bewonersbrief.

Bovengenoemde stappen worden dan ook de komende tijd gevolgd.

#### **Geluidshinder**

Jullie geven allemaal aan extra geluidshinder te krijgen door de bouw van die extra woning.

Reactie: als het gaat om bouwactiviteiten dan zullen deze van korte duur zijn. Als het gaat om woon-en leefmilieu dan zal nauwelijks sprake van hinder zijn, omdat het maar om één extra woning gaat.

#### **Rooilijn de Kuil, situering voorste woning**

De bewoners van Molenhoefstraat 2 C geven aan dat de privacy zou verminderen als het voorste bouwblok door de rooilijn zou gaan.

Reactie: ik heb hierover met de architect Bas Spanjers en de gemeente contact gehad en zij bevestigden mij dat de bestaande rooilijn van het voorste bouwblok gehandhaafd blijft.

#### **Tuin grenzend aan de tuin van Molenhoefstraat 2c**

De bewoners van Molenhoefstraat 2c geven aan extra hinder en geluid te krijgen, nu in het nieuwe plan de tuin gesitueerd is aan de linkerzijde van bouwblok 1.

Reactie: in het voorliggend plan is de tuin van woning 1 aangrenzend aan het perceel van de bewoners van Molenhoefstraat 2 C, zoals dat ook het geval was in de originele situatie. De tuin van woning 1 is en blijft dus aangrenzend aan het perceel van de bewoners van Molenhoefstraat 2 C. Ook de andere woningen aan de Kuilzijde hebben hun tuin links of rechts van hun woning.

#### **Parkeren/Verkeer**

Door diverse bewoners wordt een eventueel parkeer-/verkeersprobleem opgemerkt. Uit de brief van de bewoners van Kuil 1 F citeer ik: "Daarnaast zou een extra woning leiden tot meer hinder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan toename van verkeer van en naar de percelen, parkeren en geluidsoverlast."

Reactie: iedereen moet zelf zorgdragen dat op zijn/haar perceel voldoende parkeergelegenheid is. Op de percelen zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden conform het parkeerbeleid van gemeente Tilburg. Van toename van verkeer en geluid van het verkeer zal nauwelijks sprake van zijn daar het om één extra woning gaat.

#### **Erfdienstbaarheid**

De bewoners van Kuil 1 E geven aan geen toestemming te verlenen voor het recht van overpad voor de extra woning.

Reactie: toestemming is niet nodig daar de erfdienstbaarheid bij splitsing van het perceel ook geldt voor het gesplitste perceel, zie artikel 5:78 BW.

## **Privacy**

Zorgen om privacy wordt ook door jullie allemaal benoemd.

Reactie: gelet op de huidige bouwmogelijkheden, situering van de nieuwe hoofdgebouwen, aanwezige bijgebouwen, de bebouwingstructuur van omgeving en bestaande erfafscheidingen is ten opzichte van de huidige situatie geen tot nauwelijks sprake van aantasting van privacy. Daarnaast ben ik van plan inkijk en aantasting van privacy nog verder te verminderen door het realiseren van beplanting op het erf.

## **Exclusief, landelijk karakter van de omgeving met ruime kavels**

Jullie geven ook allemaal aan dat het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan in het geding zou komen.

Reactie: het beeldkwaliteitplan is van 2005. Met andere woorden: het plan is al 16 jaar oud. Met de tijd is veel veranderd, namelijk:

- De grens van de bebouwde kom is verplaatst;
- De grens van het bebouwd stedelijk gebied is opgeschoven;
- Op adres Molenhoefstraat 2 is afgeweken van de standaard goothoogte van 4,5 meter;
- Op adres Kuil 1 E is buiten het bouwvlak gebouwd en is het volume aangepast;
- Er is geen verspringende rooilijn meer aan de Kuil, maar een rechte lijn van voorgevelrooilijnen;
- Waar eerst een tweekapper (hoek kuil/molenhoefstraat) zou komen te staan, staan nu twee vrijstaande woningen Molenhoefstraat 2 B en 2 C.

Ondanks de veranderingen en afwijkingen van het beeldkwaliteitplan is het ruimtelijke en exclusieve karakter nog steeds behouden gebleven. Bovendien wordt er door de afdeling stedenbouwkunde en de omgevingscommissie van de gemeente nauwlettend in de gaten gehouden wat wel en niet passend is in de omgeving.

Zie bijlage: bij de brief van 16 maart jl. is per ongeluk en andere verbeelding toegevoegd. De verbeelding in deze bijlage is het meest recent en past beter in het beeldkwaliteitplan.

Indien er na het lezen van dit verslag nog vragen zijn, dan sta ik open voor een gesprek.

Hopende op een constructief dialoog,  
Met vriendelijke groet,  
Joke de Laat-Bierkens