

Verslag omgevingsdialoog

Informatie avond Voorhof, d.d. 2 november 2022

Op woensdag 2 november 2022 heeft in Ons Koningsoord (Kapittelzaal) de openbare informatie avond plaatsgevonden voor het plan Voorhof te Berkel-Enschot. Ten tijde van deze avond werd het (concept) Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd aan belangstellenden.

Deze avond was ook bedoeld als startsein voor de ruimtelijke ordeningsprocedure. Vanuit het projectteam waren verschillende betrokkenen aanwezig, zoals de stedenbouwkundige, landschapsarchitect, projectteamleden van de gemeente, van TBV en Heijmans Vastgoed. Tevens waren ook een aantal specialisten vanuit de gemeente met betrekking tot verkeer, ruimtelijke ordening en communicatie aanwezig. Voor specifieke vragen over de school waren de architect en directeur van basisschool Rennevoirt aanwezig.

De ruimte was voorzien van informatie borden waar een projectbetrokkene bij stond voor het beantwoorden van de vragen. De volgende onderdelen werden per bord toegelicht:

- Stedenbouwkundig plan/ bouwplannen/ bouwmassa
- Groen/ water/ duurzaamheid
- Verkeer/ parkeren
- Procedure bestemmingsplan

Naast het stellen van vragen was er middels reactieformulieren ook de mogelijkheid om een schriftelijk reactie in te dienen. Dit reactieformulier of een email kon uiterlijk tot 16 november 2022 worden ingediend. In totaal zijn er 5 schriftelijke vragen/ opmerkingen ingediend.

Hieronder wordt een korte opsomming gegeven van een aantal vragen die zijn gesteld tijdens de avond zelf. Dit betreft een algemene indruk van de gestelde vragen. Vervolgens zullen de 5 vragen worden omschreven en worden beantwoord:

Greep uit de algemene vragen:

Informatiebord: Stedenbouwkundig plan/ bouwplannen/ bouwmassa:

- Kunnen wij als burger meedenken over de inrichting van de binnenhoven van het zorgcomplex?
 - Antwoord: nee. Dit is terrein van TBV en geen openbaar gebied. Wel zal vanuit de gemeente (o.a. omgevingscommissie) worden gekeken naar een goede aansluiting / inpassing van de tuinen op de omgeving.
- Wat zijn de criteria voor de levensloopbestendige sociale huurwoningen?
 - Antwoord: het voornaamste criterium is dat deze woningen een volledig rolstoeltoegankelijk zijn en ook de sanitaire en slaapgedeeltes op de begane grond hebben.
- Wat is en hoe hoog is eenlaagse of tweelaagse bebouwing?
 - Antwoord: Eenlaagse bebouwing bestaat uit enkel een begane grond gedeelte. Tweelaagse bebouwing heeft ook een 1e verdieping. In het geval van Voorhof worden alle woningen ook nog voorzien van een kap, welke in feite nog een extra bouwlaag vormt. Eenlaagse bebouwing met kap heeft een maximale goothoogte van

4 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter. Tweelaagse bebouwing met kap heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.

- Wat voor soort woningen worden er gerealiseerd?
 - Antwoord: In Voorhof komt een mix van koopwoningen en sociale huurwoningen. Dit zijn allemaal grondgebonden woningen, met uitzondering van 1 tot 3 sociale huurwoningen die als appartement een plek krijgen binnen de nieuwbouw van het zorgcomplex. Daarnaast komen er in de nieuwbouw van Torentjeshoef 66 aanleunwoningen, dit zijn ook appartementen.

Informatiebord: Groen/ water/ duurzaamheid

- Kunnen de gedenkstenen van boerderij Torentjeshoef verwerkt worden in het plan?
 - Antwoord: ja. Zie hieronder het antwoord onder de schriftelijke reactie nummer 4.

Informatiebord: Verkeer/ parkeren

- Zijn er voldoende parkeergelegenheden? Hoe gaat de kiss&ride strook werken?
 - Antwoord: ja. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan het Tilburgse parkeerbeleid. Zie hieronder het antwoord onder de schriftelijke reactie nummer 2 en 5.
- Blijft de pinautomaat bereikbaar?
 - Antwoord: ja.
- Wat gaat de rijrichting van de parkeerplaats zijn om de lichtoverlast voor omwonenden te beperken?
 - Antwoord: zie hieronder de reactie onder schriftelijke reactie nummer 5.
- Door de nieuwe opzet moeten wij nu omrijden om bij onze garages te komen (bewoners Eben Haezer).
 - Antwoord: zie hieronder de reactie onder schriftelijke reactie nummer 1.
- Kan Anthonie van Dijklaan weer tweerichtings verkeer worden?
 - Antwoord: zie hieronder de reactie onder schriftelijke reactie nummer 1.
- Kan de bushalte niet verplaatst worden?
 - Antwoord: de ligging van bushaltes is nauwgezet bepaald zodat voldoende dekking bestaat qua loopafstanden in het hele dorp en de fysieke inpassing/verplaatsing is niet overal mogelijk (bv door waardevolle bomen) en ook kostbaar. De huidige halte aan de Eikenboschweg ligt op acceptabele afstand van het nieuwe zorgcentrum en de school.
- Hoe gaan de afspraken met de school en 't Heem omtrent parkeren gehandhaafd worden?
 - Antwoord: de mobiliteitsplannen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning dus we kunnen de afspraken ook afdwingen indien mocht blijken dat er parkeeroverlast ontstaat; echter beide partijen hebben ook zelf belang bij een goede en veilige verkeerssituatie.
- Wordt de oversteek bij de Abdijlaan ook veiliger gemaakt?
 - Antwoord: dat zal in de fase van het inrichtingsplan nader onderzocht worden.
- Hoe wordt parkeren langs de Eikenboschweg tegengegaan?
 - Antwoord: de planopzet zelf met het centrale parkeerterrein voor de school en zorgcomplex geven in de basis geen aanleiding om langs de Eikenboschweg te parkeren. Mocht dit wel gebeuren dan is het aan boa's om te handhaven.
- Wordt het kruispunt Eikenboschweg-Brevierstraat aangepast?

- Antwoord: ja. Ter hoogte van de kruising krijgt de Eikenboschweg een meer haakse bocht om de snelheid eruit te halen. Daarnaast komt er een middenberm waardoor fietsers / voetgangers in 2 fases kunnen oversteken. Hiermee wordt de kruising veiliger.

Informatiebord: Procedure bestemmingsplan:

- Hoe ziet de planning er uit en wanneer is start bouw?
 - Antwoord: De bestemmingsplanprocedure start in het 1^e kwartaal van 2023. Bedoeling is dat het bestemmingsplan in het 4^e kwartaal van 2023 wordt vastgesteld. In dat geval starten de bouwrijp werkzaamheden in het 1^e kwartaal van 2024.
- Wat zijn de inspraakmogelijkheden? Hebben deze mogelijkheden alleen betrekking op de ruimtelijke procedure of ook op het inrichtingsplan?
 - Antwoord: Voor het bestemmingsplan gaat een formele procedure lopen. Eerst ligt er een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage. Tijdens die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend, die afgewogen zullen worden door de gemeenteraad bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Voor het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan naar een inrichtingsplan voor de openbare ruimte is een klankbordgroep opgesteld met omwonenden uit de directe omgeving. Zij krijgen een adviesrol in het ontwerptraject van het inrichtingsplan.
- Heeft de uitspraak van Raad van State inzake stikstof nog een effect op de bouwplannen?
 - Antwoord: Ja. In ieder geval zal de bouwfase moeten worden onderzocht op tikstofuitstoot. Die opdracht is gelijk in gang gezet. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan is vervolgonderzoek nodig of kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De uitspraak heeft in ieder geval effect op de planning. In welke mate, dat is afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek.

Hieronder volgt een opsomming van de schriftelijk ingediende opmerkingen/ vragen:

1. Binnengekomen via website Koningsoord, d.d. 8 november 2022:

Indiener: [REDACTED]

Adres: Eben Haezer [REDACTED]

Reactie op de Voorhof, Ik wil reageren op het stedenbouwkundig plan Voorhof.

Mijn naam: [REDACTED] [REDACTED] Adres: Eben Haëzer [REDACTED] Woonplaats: Berkel-Enschot Mailadres:

Ik wil een reactie geven op de ontsluiting Antonie van Dijkklaan. Deze is altijd vanaf begin dat ik hier woonde aan beide zijde open geweest. Voor zowel inkomend als uitgaand verkeer.

Dat is nooit een probleem geweest. Ik woon hier vanaf 1984. Zo ongeveer 10/12 jaar geleden ik kreeg toen een mailtje van de voorganger van [REDACTED]

Dat ze het plan hadden om gezien vanaf de Eben Haëzer het laatste of te wel het eerste stuk van de Antonie van Dijkklaan vanaf eikenboschweg eenrichtingverkeer te maken.

Dit omdat er te veel ouders de Antonie van Dijkklaan inreden en ze dan niet meer terug konden komen op de Eikenboschweg dat gaf veel problemen met de ouders onderling.

Bij eenrichtingverkeer konden ze de Antonie van Dijkklaan inrijden en uitrijden via de Govert Flincklaan en de Pieter de Hooghlaan en dan zo in de bocht de Eikenboschweg op rijden. We hebben dat even tegen kunnen houden maar wij werden toch de klos van deze regeling.

Want de regeling geldt niet alleen tijdens de schooluren maar 24 uur per dag het hele jaar rond. Nu er een nieuwe school komt en die niet te bereiken is vanuit de Eben Haëzer zou de oude situatie terug kunnen komen.

Het is erg vervelend om door de Govert Flincklaan en de Pieter de Hooghlaan uit te moeten rijden. Het komt nogal eens voor dat de weg versperd is en dat je moet wachten om door te rijden.

Dit is niet erg als je geen afspraak hebt maar als je een afspraak hebt b.v. op het ziekenhuis is dat wel van belang.

Vroeger van huis gaan heeft geen zin. Je mag op het ETZ pas 5 minuten voor de tijd aanmelden en dan moet je in je auto gaan zitten wachten tot je aanmeldingstijd.

Maar nu de tekeningen klaar zijn van het stedenbouwkundig plan van de Voorhof blijkt dat er aan de situatie niets gaat veranderen. Ik vind dat erg kwalijk. Het eikenbosch (oude ingang Schalm) gaat al dicht en kan ik niet meer op een normale manier bij mijn garage komen.

Nu moet ik ook nog op een vervelende omslachtige manier de Eben Haëzer verlaten. Niet erg als je s' morgens 1x weg gaat en s' avond terugkomt. Maar ik gebruik mijn auto misschien wel 5 of 6 keer of meerdere keren per dag.

En ik vind het niet fijn om vanuit Pieter de Hooghlaan in een bocht de Eikenboschweg op te rijden dit is wel een 30 km weg maar ze rijden daar allemaal 50 of 60 km.

Waarom laten we de oude situatie niet terugkomen een wens van praktisch iedere bewoner uit deze straten. Het gaat niet over erg veel bewoners: Heuneind 2 woningen, Eben Haëzer 18 woningen, Antonie van Dijcklaan 8 woningen. En het is 28/30 jaar goed gegaan.

Tot dat Rennevoirt begon te groeien en overal beslag op ging leggen. Op de kavel van Rennevoirt moest zo nodig een kinderdagverblijf komen. Speeltoestellen die zoveel plaats innamen dat er geen speelplaats meer over was. Dan ook maar het plantsoen in beslag nemen want de kinderen moeten toch ergens spelen. Tot het verdriet van de mensen die t.o. het plantsoen wonen die constant de ballen in hun tuin kregen en de kinderen die in deze straatjes wonen kunnen er niet spelen omdat de naschoolse opvang er ook gebruik van maakt en ook beslag legt op het plantsoen en de kinderen die er wonen wegstuurt. Vertrouwende dat dit een duidelijke toelichting is en ik vertrouw erop dat jullie begrip hebben voor de bewoners van deze leuke woon- en autoluwe straatjes.

Met vriendelijke groeten [REDACTED] [REDACTED] bewoner Eben Haëzer [REDACTED]

Antwoord: Het aanpassen van de Antonie van Dijcklaan naar 2 richtingen vergt nader onderzoek. Hierbij zal gekeken worden naar de benodigde fysieke ruimte van de straat zelf en consequenties voor de omliggende straten. We willen ook voorkomen dat er door een aanpassing naar 2 richting verkeer juist ongewenst verkeer in de wijk komt.

De gemeente heeft een gesprek gehad met de BSO over gebruik van het openbare speelveldje. Zij zullen aandacht hebben om overlast voor de buurt te voorkomen. Zij mogen echter gebruik maken van deze speelplek. Voor de nieuwbouw zal voor de kinderopvang en buitenschoolse opvang in voldoende buitenruimte voor spelen op eigen terrein voorzien worden.

2. Binnengekomen via email Wonen Heijmans, d.d. 16 november 2022:

Indiener: [REDACTED]

Adres: Ermelindishof [REDACTED]

Reactie Stedenbouwkundig Plan Voorhof (ivm omgevingsdialoog)

Beste meneer/mevrouw,

Hierbij reageer ik graag op het plan Voorhof in Berkel-Enschot.

Ik woon op het adres Ermelindishof [REDACTED]. Dit is aan de Eikenboschweg [REDACTED] en dus recht tegenover het plan. Ik heb enkele punten die ik wil aandragen:

** Aan de Eikenboschweg ligt het parkeerterrein. Ik hoop echt dat dit zo groen mogelijk wordt ingericht. Ik heb gelezen dat er alles aan wordt gedaan om de aansluiting juist aan de andere kant naar het woongebied achter het zorgcentrum zo groen mogelijk te maken en ook autoluw. Over de aansluiting naar de kant van het Ermelindishof (ook woongebied ookal zit er een weg tussen) lees ik nog niks. Hoe wordt ervoor gezorgd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn, maar dat het niet een lelijk grijs en betonnen aangezicht wordt met een drukke weg ervoor? De hoge bomen aan de Eikenboschweg blijven weliswaar nog wel staan, maar op ooghoogte neemt dit helemaal niks van het zicht weg.*

Het liefst zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk grijs...

** Het is fijn dat er iets ontwikkeld gaat worden op het terrein dat nu niks is. Ik vind de omvang van het gebouw bestemd voor zorgcentrum Torentjeshoef echter wel erg groot en het aantal wooneenheden hierin (100?) is ook enorm veel. Ik weet dat het plan eerst bestond uit 5 verdiepingen en nu dan 4 verdiepingen met deels 'setback', maar dan nog vraag ik me af in hoeverre dit nog redelijkerwijs past binnen het dorpse en kleinschalige karakter van het (bestemmings)plan Koningsoord.*

** Het plan gaat ongetwijfeld zorgen voor extra veel verkeersbewegingen. Er ontstaat naar mijn inzien een soort tweede centrumgebied. Is dit wel wenselijk? Het is vaak al chaotisch op de Eikenboschweg qua verkeer. De kruising Eikenboschweg / Brevierstraat is ook onoverzichtelijk. Ik heb hier zelf ook een botsing gehad met mijn auto.*

Ik hoop dat dit wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Antwoord: De inrichting van de parkeerplaats wordt momenteel uitgewerkt. Het is de bedoeling dat deze zo groen mogelijk wordt ingericht. Circa 30% van de parkeerplaatsen worden met een waterdoorlatende verharding met gras uitgevoerd. Daarnaast worden de plaatsen omzoomd door groene hagen en worden nieuwe bomen geplaatst. De huidige (waardevolle) bomenrij aan de Eikenboschweg blijft gehandhaafd. Het realiseren van voldoende aantal parkeerplaatsen is daarnaast een vereiste, maar met de beoogde inrichting is gestuurd op een maximaal groene uitstraling.

Het huidige Torentjeshoef wordt verplaatst naar de nieuwe locatie aan de Eikenboschweg met behoud van het huidige programma van circa 44 zorgappartementen en 66 aanleunwoningen. In de

fase van het voorlopig stedenbouwkundig plan is op advies van het planteam (waarin ook afgevaardigd een bewoner van de Ermilindishof) kritisch gekeken naar de inpasbaarheid van het bouwvolume, dat heeft geleid tot de aanpassing van het volume van 5 bouwlagen naar overwegend 3 bouwlagen, met een 4^e bouwlaag als 'setback'. In de beeldkwaliteit richtlijnen van het definitief stedenbouwkundig ontwerp zijn verder richtlijnen en eisen voor het gebouw opgenomen om het te laten inbedden in de dorps context (zie DOSP pagina 104 e.v., bijlage bij het bestemmingsplan). Ook is bijvoorbeeld de schaduwwerking van het gebouw onderzocht. Daarmee is onderbouwd dat het bouwvolume voldoende ingepast is in haar ruimtelijke context.

Middels verkeersonderzoeken is aangetoond dat het nieuwe toe te voegen programma geen verkeersoverlast tot gevolg heeft. Bovendien wordt middels mobiliteitsplannen van de school en het zorgcentrum het gebruik van fietsen en lopen gestimuleerd en autogebruik ontmoedigd. Daarmee wordt de veiligheid geborgd en overlast in de omgeving voorkomen. De voetgangersoversteek van de Eikenboschweg en de Brevierstraat wordt aangepast, zodat daar een verkeersveiliger situatie ontstaat.

3. Reactieformulier ingediend op informatie avond

Indiener: [REDACTED]

Adres: Vlierlaan

Ik mis de beschrijving van de straten

Antwoord: Nieuwe straatnamen voor het plan zijn nog niet bekend. In een later stadium (voor vergunningverlening) neemt de straatnaamcommissie een besluit over de nieuwe straatnamen.

4. Reactieformulier ingediend op informatie avond

Indiener [REDACTED]

Adres: Heikantsebaan [REDACTED]

(1) In het huidige bestemmingsplan zit een oude gedenksteen uit 1654 die zat in de historische hoeve Torentjeshoef die daar voorheen stond. Een 2^e gedenksteen uit 1801 die in de oude hoeve zat heb ik.

Voorstel van mij: bouw een rode bakstenen muurtje afgedekt met oud hollandsche pannen alwaar we de 2 gedenksteden achter bankglas in plaatsen. De plaatselijke heemkunde kring zal zorgen voor een passende tekst

(2) Maak van het woningbouwplan wat komt op de afgebroken Torentjeshoef een erf met de straatnaam: "Torentjeshoef". Als herinnering aan de helaas afgebroken omwaterde hoeve.

Antwoord: Door de landschapsarchitect wordt een ontwerp van de buitenruimte gemaakt. Uw voorstel zal meegewogen worden in de verdere uitwerking van dit ontwerp

De straatnaamcommissie neemt in een volgende fase een besluit over de nieuwe straatnamen. Wij zullen uw suggestie meegeven aan de secretaris van de straatnaamcommissie.

5. Reactieformulier ingediend op informatie avond

Indiener: ■■■■■■■■■■

Adres: Dr. Schaepmanstraat ■■■

Rijrichting kiss&ride van "Kroon" richting Torentjeshoef

Argumenten:

Voorkomen van groot licht voor huizen Schaepmanstraat

Logisch ivm verkeersdrukte Eikenboschweg

Logisch als men toch nog even wil parkeren om de kinderen weg te brengen

Antwoord: De kiss&ride zone is alleen bedoeld voor ouders die hun kinderen uit de auto laten en dan direct doorrijden. Indien men hun kind wil wegbrengen dient men op het grotere parkeerterrein te parkeren, mede omdat de kiss&ride zone daarvoor te klein is en we gebruik van het fietsen en lopen willen stimuleren. De rijrichting van de kiss&ride strook is vanuit dat verkeerskundig oogpunt juist andersom. Dit is zo gekozen omdat ouders anders gelijk in de kiss&ride zone gaan parkeren en dan opstoppingen veroorzaken, zo is ook de ervaring elders. Het grote parkeerterrein is in tweerichtingen te gebruiken met een extra uitrit zodat dit verkeer niet via de kiss&ride zone hoeft te rijden. Doordat de hoofdfunctie van de kiss&ride zone, het halen en brengen van schoolgaande kinderen, voornamelijk in de ochtend en middag plaatsvindt zal koplampoverlast zeer beperkt zijn.