

Verslag Omgevingsdialoog

Project : Aan de Bosschebaan
Betreft : Verslag Omgevingsdialoog
Datum : 21-10-22

Inleiding

Honk is voornemens om op de locatie aan de Oud Lovenstraat het woningbouwproject 'Aan de Bosschebaan' in ontwikkeling te brengen. In het teken van dit project heeft er op 12 oktober een omgevingsdialoog plaatsgevonden tijdens een informatiebijeenkomst.

Aangegeven is dat voor de realisatie van het bouwplan een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en dat de gemeente (in beginsel) bereid is om hieraan mee te werken.

Aanwezigen

Twee weken voor de informatiebijeenkomst zijn in totaal 125 schriftelijke uitnodigingen verspreid naar omwonende en naastgelegen bedrijven. Eigenaren van panden op bedrijventerrein Loven binnen een straal van 150 meter zijn per post aangeschreven.

Een kaart van het verspreidingsgebied is opgenomen in de presentatie die tijdens de bijeenkomst is getoond. Bij de omgevingsdialoog waren 18 genodigden aanwezig, waarvan 17 omwonenden en 1 namens een bedrijf op het bedrijventerrein Loven.

Namens het projectteam waren aanwezig:

Format-A – architect: [redacted]
Gemeente Tilburg – (toehoorder): [redacted]
Honk – notulist: [redacted]
Honk – projectontwikkelaar: [redacted]
Honk – projectontwikkelaar: [redacted]

Doel van de bijeenkomst

Tijdens de informatieavond is het woningbouwproject nader toegelicht. Er was ruimte om ideeën op te werpen waarmee de projectontwikkelaar rekening mee kan houden. Dit verslag is een samenvatting van hetgeen is besproken tijdens de bijeenkomst.

Project uitgangspunten

- Gemeente Tilburg is bereid om mee te werken aan de bouw van woningen op de beoogde locatie, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, waar in de presentatie verder op wordt ingegaan.
- Het moment om de buurt te informeren is door de projectontwikkelaar in een vroeg stadium gekozen, zodat de inbreng van belanghebbenden/ omwonenden nog betrokken kan worden in de planvorming. De woningen en de terreininrichting zijn nog niet in detail ontworpen. Deze zijn daarom tijdens de bijeenkomst niet getoond.
- Op bepaalde punten (bijv. de invulling van de gezamenlijke tuin) wil de projectontwikkelaar de toekomstige bewoners laten meedenken met het plan.
- De beoogde doelgroep voor de woningen zijn huishoudens van 1 of 2 personen in alle leeftijdsgroepen. Het huidige woonprogramma bestaat uit 6 grondgebonden woningen van ca. 75m² en 12 beneden- en bovenwoningen tussen de ca. 65m² en ca. 75m². Een deel van de woningen krijgt een geheel gelijkvloerse plattegrond.

- De grondgebonden woningen bestaan uit een begane grond met (woon)kap en de beneden- en bovenwoningen bestaat uit maximaal 2 bouwlagen.
- Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein. Volgens de geldende parkeernorm van de gemeente Tilburg zijn 28 parkeerplaatsen nodig.

Besproken onderwerpen

De omwonenden en de eigenaar van een bedrijfspand hebben diverse zaken naar voren gebracht. Hieronder is de inbreng weergegeven en de reactie van Honk tijdens de bijeenkomst.

Geuroverlast

Aangegeven wordt om rekening te houden met geuroverlast van het vleesverwerkend bedrijf aan de andere kant van het spoor. Zowel de omwonende als de pandeigenaar vragen hiervoor de aandacht. De pandeigenaar geeft aan bezorgd te zijn dat meer mensen gaan klagen over de veroorzaakte last.

- Een gespecialiseerd bureau heeft onderzocht of het woningbouwplan kan worden uitgevoerd met inachtneming van regelgeving omtrent milieuhinder. Geurhinder is daarbij niet als belemmering naar voren gekomen. Honk zal het bureau hierover opnieuw raadplegen.

Woningen op deze plek mogen geen belemmering vormen voor de bedrijven die al op het bedrijventerrein gevestigd zijn en mogen de bedrijfsvoering niet hinderen.

- Honk heeft een onderzoek naar milieuzonering van het bedrijventerrein laten uitvoeren. Met de uitkomsten van dit onderzoek is bij de planvorming al rekening gehouden. Er treden volgens het onderzoek geen belemmeringen op, behoudens eventueel de meest noordelijke woning aan de Oud Lovenstraat. Hiervoor vindt nog nader onderzoek plaats.

Verkeerssituatie

Aangegeven wordt dat de verkeerssituatie in de Oud Lovenstraat gevaarlijk is en dat deze met de komst van het project nog verergert. Gesteld wordt dat het vooral 's ochtends heel erg druk is met fietsers (met name schoolgaande jeugd). Op de fietsstraat zou het niet mogelijk zijn voor auto's om elkaar te passeren. De aansluiting van de fietsstraat op de ventweg en de hoofdweg van de Bosscheweg wordt door bewoners als gevaarlijk getypeerd. Een deel van de aanwezigen is van mening dat de toevoeging van woningen daarom onacceptabel is. Er wordt door sommigen voorgesteld om het bouwplan toch te ontsluiten vanuit de noordzijde (bedrijventerrein Loven / de Enschootsebaan).

- Honk geeft aan dat door een deskundig verkeerskundig bureau is onderzocht of het woningbouwproject op een veilige manier kan worden aangesloten op de Oud Lovenstraat. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat ontsluiting via de noordzijde geen gewenste optie is. Het bureau concludeert dat de aansluiting van het project prima mogelijk is en dat de extra verkeersbewegingen op te vangen zijn in de huidige (verkeers)situatie. In overleg met de gemeente is daarom in een eerder stadium besloten om de fietsstraat niet te wijzigen en het project te ontsluiten via de Oud Lovenstraat. Honk zal de ingebrachte overwegingen van de bewoners opnieuw bekijken en bespreken met de verkeerskundige van de gemeente.

Geluid

Omwonenden vragen of er een geluidswal geplaatst gaat worden bij het spoor.

- Honk geeft aan dat zowel de spoorlijnen naar Eindhoven als die naar Den Bosch zorgen voor geluidbelasting op de woningen. Een geluidswal plaatsen is geen realistische oplossing in deze situatie. De woningen krijgen aan de gevels voorzieningen die ervoor zorgen dat een goed leefklimaat ontstaat in de woningen.

Privacy voor omwonenden

Enkele omwonenden geven aan zich zorgen te maken over de privacy in de achtertuin. Zij vragen hoe hoog wordt gebouwd en of er balkons op de verdieping komen.

- Honk geeft aan dat in twee lagen wordt gebouwd. Er is nog niet bekend hoe de buitenruimten van de beneden- en bovenwoningen worden vormgegeven. Momenteel wordt hiernaar gekeken. Honk zal de bewoners informeren als er hiervoor een plan is. Honk geeft aan de woningen zodanig te willen ontwerpen dat dit probleem tot een minimum wordt beperkt.

Speelvoorziening

Een bewoner vraagt of er een speelvoorziening komt op het terrein.

- Honk geeft aan dat het niet voor de hand ligt om in de gezamenlijk tuin van het project een speelvoorziening te faciliteren, aangezien het bouwplan niet gericht is op (gezinnen met) kinderen. Daarom zal er door Honk geen speelvoorzieningen worden aangebracht.

Rol Honk na oplevering

Welke rol heeft Honk als de woningen klaar zijn? De vraag komt voort uit zorgen over het gebruik van de gemeenschappelijke tuin.

- Honk geeft aan geen rol meer te hebben na oplevering van de woningen. De bewoners van het project Aan de Bosschebaan kunnen allemaal gebruik maken van de collectieve/ gezamenlijke tuin, uiteraard op een wijze waarop ze elkaar niet tot last zijn. Honk zal de oprichting van een VvE faciliteren, maar na de oprichting daarvan en na de verkoop van de woningen heeft Honk hierin geen rol meer van betekenis.

Verkoopprijs en/of huur

Gevraagd wordt naar de verkoopprijzen en of het ook (sociale) huurwoningen kunnen worden. Er leeft zorg dat goedkope woningen een bepaald type mens zal aantrekken.

- Honk antwoordt dat de verkoopprijzen nog niet bekend zijn, want het duurt nog lang voordat deze woningen op de markt zullen komen. En het is gezien de huidige situatie (hoge inflatie en stijgende hypotheekrentes) moeilijk aan te geven waar de woningmarkt naartoe gaat. Daarom is er geen indicatie of vanaf prijs afgegeven.
- De woningen worden met oog op verkoop aan particulieren ontwikkeld. Het is voorstelbaar dat Honk bij tegenvallende belangstelling de woningen (of een deel daarvan) aan een belegger verkoopt, met oog op verhuur, maar dit is zeker niet de intentie.
- Voor sociale huur bestaat momenteel geen voornemen. In eerdere gesprekken met de gemeente is dit ook nooit eerder besproken. Honk is hierover ook niet in gesprek met een woningcorporatie.

Groen en milieu

Langs de Oud Lovenstraat ligt een sloot. Bewoners geven aan dat er 'nooit iets mee mag'. Hoe kan het dat dit nu geen probleem is?

- De sloot ligt op eigen terrein en heeft zover Honk weet geen functie buiten het terrein. Honk zal dit in overleg met gemeente nader uitzoeken.

Blijven de oude bomen staan?

- De bomen die de omwonende bedoelt staan niet op het te ontwikkelen terrein, maar op grond van naastgelegen bewoners (aan de Bosscheweg). De bewoners beslissen zelf wat ze met de bomen doen (volgens de regels van de gemeente uiteraard) en voor het nieuwe plan zijn ze een gegeven. Op het terrein zelf staan, volgens Honk, geen behoudenswaardige bomen.

De berging van de beneden- en bovenwoningen staat dichtbij een aantal (particuliere) bomen en zou op de wortels van deze bomen kunnen staan.

- Honk zal bij zowel de positionering als de realisatie van de berging hier rekening mee houden.

Biodiversiteit.

Zorgen om verlies van vogels en kleine zoogdieren, zoals eekhoorns die gezien worden.

- Er wordt een verkennend onderzoek uitgevoerd naar ecologische waarden. Honk wijst op de intenties om een gemeenschappelijke tuin te maken die juist bijdraagt aan biodiversiteit. Het huidige gebruik van het perceel heeft hiervoor weinig betekenis.

Hoe wordt overlast van licht vermeden?

- Honk zegt toe om bij het ontwerp van de tuin en de inrichting van de verlichting van de parkeerplaats zoveel mogelijk met omwonenden rekening te houden, indien dit niet tot onveilige of ongewenste situaties leidt.

Woonprogramma

Het aantal woningen van 18 op deze plek wordt erg veel gevonden. Kan het ook minder?

- Er is door Honk bewust de keuze gemaakt om woningen te maken die geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Deze groep komt buiten de binnenstad maar moeilijk aan bod. Het leidt uiteraard tot meer huizen dan in het geval voor grote gezinswoningen was gekozen. Honk begrijpt dat het aantal door omwonenden als hoog ervaren wordt, maar houdt toch graag vast aan de gekozen doelgroep. Het aantal woningen zal daarom in deze orde blijven. Honk wijst erop dat meer woningen nog niet automatisch meer overlast of meer verkeersbewegingen betekent.

Gemeente

Toestemming gemeente. De gemeente heeft er in het verleden aangegeven dat het agrarisch gebied moest blijven, en er nooit gebouwd mag worden.

- Honk heeft van de huidige eigenaar begrepen dat hij eerder geprobeerd heeft om hier te bouwen. Voor de gemeente Tilburg geldt op dit moment dat zij in beginsel positief staat tegenover bouwen binnen de bestaande stedelijke omgeving, om te voorkomen dat nieuwe wijken ten koste van waardevolle natuur moeten worden gebouwd.

Een bewoner meent recht te hebben op planschade als het plan doorgaat.

- Honk beaamt dat dit aan de orde kan zijn. De gemeente heeft hiervoor een procedure. Honk hoopt niettemin met omwonenden te kijken hoe tot een voor alle partijen aanvaardbaar plan kan worden gekomen.

Groot bouwverkeer

Bijvoorbeeld: een hijskraan kan deze locatie niet bereiken omdat het er te smal is.

- Honk is zich ervan bewust dat dit lastig is. Hier zal tijdens bij de uitvoering van het project rekening zoveel mogelijk rekening mee gehouden worden.

Hangjongeren

Door rondhangende jeugd en passerend uitgangspubliek is er rondom locatie in de Oud Lovenstraat sprake van vandalisme, diefstal uit tuinen, blowen en gebruik van verboden middelen.

- Honk stelt het op prijs dat dit gedeeld wordt, en zal dit oppakken en terugkoppelen aan de gemeente. Ze wijst erop dat door het toevoegen van woningen (en dus meer oren en ogen van bewoners) de sociale controle juist kan toenemen.

Proces

- Honk licht toe hoe de bestemmingsplanprocedure eruit zal zien. De omgevingsdialog is bedoeld om in onderling overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden het bouwplan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op elkaars belangen.
- Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat met alle aanwezigen wordt gedeeld.
- Aanwezigen vragen of er nog terugkoppeling komt op hetgeen zij hebben ingebracht. Honk zegt toe dit nog te doen, uiterlijk voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.
- Als het ontwerpbestemmingsplan eenmaal ter visie ligt nodigt de gemeente belanghebbenden uit om een (formele) zienswijze te geven. Deze zienswijzen worden afgewogen en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Aankondiging van de tervisielegging gebeurt via de gemeentelijke website. De aanwezige planjuriste van gemeente Tilburg vult aan dat de gemeente altijd een bewonersbrief stuurt als dit het geval is. Zij wijst er op dat er spreektijd kan worden aangevraagd bij de gemeenteraad, op het moment dat zij het plan behandelt.
- Als de gemeenteraad het plan vaststelt dan is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar tegen dit besluit te maken bij de rechter.

Planning (voorlopig)

Het is lastig om in deze fase van het project een planning af te geven. Honk streeft ernaar om eind dit jaar begin volgende jaar (2023) het bestemmingsplanprocedure formeel op te starten. Afhankelijk van de procedure zal er besloten worden om halverwege 2023 de verkoop van de woningen te starten. De start van de bouw zal ergens in het laatste kwartaal van 2023 aanvangen. Zie de presentatie voor de globale planning.

Ten slotte

Omwonenden vragen om een tweede bijeenkomst als het plan verder gevorderd is. Honk stemt hiermee in en zal een vervolgbijeenkomst organiseren.

Ook wordt aangegeven dat er altijd contact gezocht kan worden met Honk op het volgende e-mailadres: [redacted]@honk.nl indien er nog vragen of aanvullingen zijn.

Nagekomen stukken

Op 18 oktober 2022 hebben wij van [redacted], namens meerdere bewoners, een bericht ontvangen. Dit bericht is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. Op een later moment zullen we inhoudelijk hier op ingaan.

Bijlage:

Bijlage 1. Ontvangen bericht [redacted], d.d. 18-10-2022

Bijlage 2. Presentatie, d.d. 12-10-2022

Verslag omgevingsdialoog

Project : Aan de Bosschebaan
Betreft : Verslag tweede omgevingsdialoog
Datum : '26 januari 2023

Inleiding

Honk is voornemens om op de locatie aan de Oud Lovenstraat het woningbouwproject 'Aan de Bosschebaan' in ontwikkeling te brengen. In het teken van dit project heeft er op 12 oktober een omgevingsdialoog plaatsgevonden tijdens een informatiebijeenkomst.

Tijdens deze bijeenkomst gaven omwonenden aan, dat zij behoefte hebben aan een tweede omgevingsdialoog op het moment dat er meer antwoorden beschikbaar zijn op hun vragen en zorgen. Deze tweede omgevingsdialoog heeft Honk georganiseerd op donderdag 26 januari 2023.

Aanwezigen

Alle omwonenden en belanghebbenden die voor deze tweede bijeenkomst belangstelling hadden, zijn hiervoor per e-mail uitgenodigd. Hiervan waren 19 personen aanwezig.

Namens het projectteam waren aanwezig:

Format-A – architecten: [redacted] als toehoorder)
Honk – notulist: [redacted]
Honk - projectontwikkelaar: [redacted]
Honk - projectontwikkelaar: [redacted]

Vanuit de gemeente Tilburg is David van Dun als toehoorder aanwezig.

Doel van de bijeenkomst

Tijdens de informatieavond is het woningbouwproject nader toegelicht en is er ingegaan op reacties en bedenkingen naar aanleiding van de eerste bijeenkomst. Veel van deze bedenkingen zijn tijdens de tweede bijeenkomst opnieuw door de bewoners uitgesproken. Dit verslag is een samenvatting en weergave van hetgeen is besproken tijdens deze bijeenkomst. Het gesprek is gebundeld rondom de thema's planomvang, verkeer, milieuhinder en privacy. Dit waren de thema's die de vorige keer de meeste gespreksstof opleverden.

Planomvang

Het plan omvat 18 woningen. Bewoners vinden dit een hoog aantal en Honk begrijpt dit. Honk geeft aan woningen te willen realiseren voor een 'vergeten doelgroep': kleine huishoudens die graag collectief wonen in een groene omgeving. Daarom is er gekozen voor stellen of singles zonder kinderen als doelgroep en woningen tussen de 65m2 en 75m2 (gebruiksoppervlakte). De keuze voor kleine woningen maakt dat het aantal aan de hoge kant is. Honk wijst er op dat het bebouwde oppervlak maar klein is. Er blijft heel veel groen.

Verkeerssituatie

- De verkeersontsluiting van de woningen hebben we opnieuw besproken met het verkeerskundige bureau [redacted]. Het aantal woningen dat straks op de fietsstraat is aangesloten neemt relatief fors toe, maar een fietsstraat kan dit volgens de adviseur probleemloos hebben. Zij bevestigt opnieuw dat de straat weliswaar smal is voor tegemoet rijdend verkeer, maar in beginsel breed genoeg is als verkeersweg. Voor verbetering kan men

er naar kijken de aanwezige hagen wat smaller te maken/ te snoeien. Het is dan eenvoudiger voor tegenliggers om voor elkaar te (uit te) wijken en passeren. Voor een foto van de Oud Lovenstraat uit het verleden die dat illustreert verwijzen we naar de presentatie, in de bijlage.

Ook de mogelijkheid voor ontsluiting van het plan via de Enschootsebaan is opnieuw voorgelegd bij de gemeente Tilburg. De gemeente ziet dit niet als een veilige of wenselijke oplossing.

- Een andere zorg van bewoners betreft de mogelijkheid voor verkeer, zoals pakketbezorgers en dienstverleners, om te kunnen keren. Honk komt op dit punt de omgeving tegemoet door op het (parkeer)terrein voor het plan een keermogelijkheid te bieden. Bekeken wordt of het afsluitpaaltje voor autoverkeer hiervoor moet worden verplaatst. Een bewoners vreest dat zijn inrit – die tegenover het nieuwe plan ligt - vaker gebruikt zal worden als keermogelijkheid. Honk geeft aan haar best te doen om de keermogelijkheid zo aantrekkelijk mogelijk te maken.
- Honk deelt de indruk van de bewoners dat de kruising van de Oud Lovenstraat met de Bosscheweg verbeterd kan worden qua verkeersveiligheid. Ze wijst er wel op dat de situatie reeds nu niet optimaal is, de inrichting van de kruising verandert niet door de bouw van het plan. Ook het eventuele probleem van sluipverkeer dat ook nu al plaatsvindt, kan Honk niet oplossen met het bouwplan.

Geur- en geluidhinder

Eigenaar van het vleesverwerkend bedrijf aan de andere kant van het spoor vreest dat hij meer klachten krijgt over geuroverlast als er meer mensen in de omgeving komen wonen. Aanwezige bewoners bevestigen dat zij hinder ondervinden m.b.t. geuroverlast. Honk geeft aan dat de invloed van milieuhinder op het bouwplan opnieuw is bekeken. Vanuit de haar beschikbare informatie en kennis (de materie is ingewikkeld) stelt zij het volgende:

- Zie ook de bijbehorende beelden in de presentatie (bijlage).
- Met oog op een goede ruimtelijke ordening gelden er afstanden (zones) rondom bedrijventerreinen voor onder andere van geluid,- en geurhinder. Buiten deze zone is er in beginsel geen (juridisch) bezwaar tegen nieuwe woningen. Binnen de zone moet een gemeente voor de bouw van nieuwe woningen motiveren, waarom de toevoeging van woningen aanvaardbaar is. Eén woning uit het bouwplan bevindt zich in de geluidszone van de bedrijvigheid. Hiervoor is een motivatie opgesteld, waaruit blijkt dat er ook voor deze woning een aanvaardbare leefkwaliteit is.
- Honk is het met de omwonenden eens dat geurhinder het woongenot van toekomstige bewoners kan beïnvloeden. Geur stopt niet bij een theoretische grens. Als in werkelijkheid de geuroverlast ook buiten deze zone aanwezig is, zoals de bewoners aangeven, kunnen zij hierover in overleg treden met de gemeente. Honk speelt daarin geen rol.
- Eigenaar van het spoor, ProRail, heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan, mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan op het vlak van trillingen, geluidsmaatregelen en afstand. Het bouwplan ligt voldoende ver van het spoor af. Er is in de regelgeving geen minimale afstand van het spoor met oog op geluid. Wel moeten de woningen voorzien worden van extra geluidwerende maatregelen, zodat binnen geen geluidhinder wordt ervaren. Ook moeten de huizen een buitenruimte hebben waar de geluidbelasting beperkt wordt. Daarom krijgen alle woningen een 'serre'.

Plan en verkaveling

- Parkeren: het plan van Honk voldoet aan het aantal parkeerplaatsen dat is bepaald in de gemeentelijke parkeernorm. Bewoners uiten sterke twijfel of de normstelling wel voldoende is. Honk geeft aan de ervaring te hebben dat de (door de gemeente) vastgestelde normering volstaat. Bij feesten of partijen zou er incidenteel een tekort op parkeerplaatsen kunnen ontstaan. Het parkeerbeleid van de gemeente veronderstelt dat mensen dan wat verder lopen om een parkeerplek te vinden.
- Op de avond ontstond de vraag of op de gepresenteerde tekening, waarop de woning aan het adres Oud Lovenstraat 2a, mogelijk niet goed zou staan. Honk controleert dit en past het zo nodig aan.
- Door de bewoners wordt gemeld dat (enkele) woningen/ opstallen aan de overkant van de Oud Lovenstraat rijksmonumenten zijn. Gevraagd wordt of dat invloed heeft op het plan. Volgens Honk is dat niet het geval.
- Bewoners maken zich zorgen over groen en de aanwezige bomen. Honk meent dat er op het terrein slecht één boom staat, die geen beschermde status heeft. In de buurt van de bomen in de achtertuinen van bewoners aan de Bosscheweg wordt niet gebouwd. Door een natuurinclusieve inrichting van de buitenruimte kan de biodiversiteit volgens Honk toenemen ten opzichte van de huidige situatie.
- Honk geeft aan dat de gemeente instemt om de aanwezige zaksloot aan de Oud Lovenstraat te dempen. De woningen kunnen dan aan de straat gebouwd worden, zoals ook de andere huizen in de straat. Waterberging dient volgens de regels van de gemeente wel op eigen terrein plaats te vinden. Waarschijnlijk gebeurt dit in de vorm van een wadi. Dit wordt nog nader onderzocht.
- De architect toont de eerste ontwerpen voor de woningen. Het is een voorlopig ontwerp, Honk geeft aan dat de plannen nog kunnen wijzigen. De bewoners zijn wel te spreken over het ontwerp van de woningen aan de straat, het rieten dak aan de straat spreekt aan.
- De directe burens vragen waarom de parkeerplaats dicht tegen hun perceel komt en niet aan de andere kant. Honk geeft aan dat verschillende motieven spelen. Een belangrijke is dat dan de Oud Lovenstraat zo kort mogelijk gebruikt wordt. Een andere is dat de wens is om al het parkeren te clusteren, zodat de hoeveelheid verharding op het terrein te beperkt blijft.

Privacy

- De architect laat zien hoe in het ontwerp van de beneden/bovenwoningen zo goed mogelijk rekening is gehouden met de privacy van bestaande bewoners. De buitenruimten van de bovenwoningen liggen op het maaiveld, zodat inkijk vanuit balkons niet plaatsvindt. De woonvertrekken in de huizen zijn zoveel mogelijk op de spoorzijde georiënteerd.

Overige vragen en reacties.

- Bewoners geven aan dat ze de 'rust' en de 'ruimte' waarderen in de huidige situatie. En dat ze het erg veel vinden, wat nu op hen afkomt. Ze vinden het een slechte zaak dat er gebouwd wordt in het buitengebied. Honk begrijpt de zorgen en de teleurstelling. Het plan beïnvloedt het woongenot van de bewoners. Honk wijst er op dat de maatschappelijke roep om woningen groot is. En de beschikbaarheid van (voor woningbouw geschikte) locaties in het algemeen zeer klein is. Beschikbare locaties aan de rand van Tilburg komen daarom ook steeds vaker in beeld.

- Er zijn zorgen dat mensen via het plangebied de achterzijde van de percelen aan de Bosscheweg kunnen betreden. Hoe gaat Honk dit voorkomen? Antwoord: Honk zorgt - graag in overleg met de bewoners - wel voor een nette, groene erfafscheiding. Ook om de veiligheid van de bewoners zoveel mogelijk te behouden.
- Is de grond al gekocht? Bewoners komen met het idee dat ze de grond ook zelf kunnen kopen. Antwoord: Honk heeft een optieovereenkomst met de eigenaar.
- Hoe zit het met compensatiegroen? Er gaat een weiland weg en er komen bomen, planten en waterberging voor terug, waardoor de biodiversiteit waarschijnlijk omhoog gaat.
- Zijn er archeologisch vondsten gedaan? Antwoord: Op basis van een (reeds uitgevoerd) proefsleuven onderzoek zijn er geen benoemingswaardige archeologische vondsten aangetroffen.
- Een omwonende vraagt aan Honk of zij het moreel verantwoord vindt om huizen te bouwen nabij het spoor, nabij een bedrijventerrein (met geurhinder) en aan een smalle straat. Honk geeft aan naar toekomstige bewoners transparant te zullen zijn over de kenmerken van de locatie. De aandachtspunten zijn goed zichtbaar op de locatie en zullen sommige geïnteresseerden wellicht weerhouden. Maar het plan heeft volgens Honk ook veel kwaliteiten die maken dat mensen er graag zullen wonen.

Verslag Omgevingsdialoog

Project : Aan de Bosschebaan
Betreft : Verslag derde bijeenkomst Omgevingsdialoog d.d. 25 september 2023
Datum verslag : 12 november 2023

Inleiding

Op 23 september 2023 vond een 3^e bijeenkomst in het kader van de omgevingsdialoog 'Aan de Bosschebaan' plaats. Dit gebeurde in de vorm van een bezoek aan de planlocatie.

Omwonenden die eerder aanwezig waren bij de eerste bijeenkomsten of aan hebben gegeven geïnteresseerd te zijn ontvingen hiervoor een schriftelijke uitnodiging. Doel van de bijeenkomst was om omwonenden te informeren over de wijzigingen in het plan 'Aan de Bosschebaan' die sinds de laatste bijeenkomst hebben plaatsgevonden. In de uitnodigingsbrief werd kort op de wijzigingen ingegaan.

In de brief worden mensen ook uitgenodigd om desgewenst een schriftelijke reactie te geven. Drie omwonenden hebben daar gebruik van gemaakt, waarvoor dank, ze geven de inzichten nogmaals helder weer. De reacties zijn integraal aan dit verslag toegevoegd en voorzien van een korte reactie in de gevallen dat er nieuwe inzichten naar voren worden gebracht.

Aanwezig

Gedurende de 3^e bijeenkomst zijn namens Honk twee medewerkers aanwezig. Vanuit de bewoners zijn vier huishoudens (soms een gedeelte van de tijd) aanwezig.

Besproken punten

Uit de reactie van de aanwezigen blijkt opnieuw, in wisselende mate, teleurstelling en boosheid over het feit dat er in hun straat of achter hun woning gebouwd wordt. Aanwezigen geven aan dat er eerder niet gebouwd mocht worden en dat door de bebouwing het agrarische karakter van het perceel verloren gaat. Gesuggereerd wordt dat de woningen ook elders gebouwd zouden kunnen worden.

Honk geeft opnieuw aan er in algemene zin begrip voor te hebben wanneer omwonenden niet blij zijn met bebouwing in hun directe omgeving. Ze wijst er op dat woningbouw niettemin door de samenleving en de overheid als noodzakelijk wordt gezien. De gemeente Tilburg heeft op basis van een voorstel van Honk afgewogen dat de planlocatie voor woningbouw in beginsel een aanvaardbare locatie is. Een definitief besluit hierover neemt de gemeente door middel van een

procedure waarin het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Omwonenden kunnen gedurende die procedure een zienswijze indienen die door de gemeente wordt meegewogen.

Eén huishouden meldt zich om aan te geven geen prijs te stellen op verdere toelichting en geeft aan dat een advocaat betrokken wordt om het plan met alle mogelijke middelen tegen te houden. Hij verlaat daarna de bijeenkomst.

Twee huishoudens maken van de gelegenheid gebruik om de planlocatie te bezoeken. Zij zijn met name geïnteresseerd in de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens. Honk geeft aan dat de woonbebouwing op het smalste punt tot 10 meter van de erfgrans van de bewoners kan komen. Honk schat dat de afstand tussen de achtergevel van de woningen aan de Bosscheweg en de gevel van de nieuwe bebouwing ongeveer 40 meter is. Ze wijst er op dat er – op het perceel van de bewoners aan de Bosscheweg – nog hoge bomen staan die zicht ontnemen.

Opnieuw komt naar voren dat meerdere bewoners zorgen hebben over de verkeersveiligheid tijdens de bouw en erna. Deze argumenten zijn ook in de 1e en 2e bijeenkomst besproken.

Honk heeft aangegeven dat een externe verkeerskundige en een verkeerskundige van de gemeente de situatie hebben beoordeeld en voldoende veilig bevonden.

Honk begrijpt de zorgen over de veiligheid op de fietsweg tijdens de bouw. Ze zal er bij de aannemer op toezien dat niet geparkeerd wordt in de straat en dat zwaar verkeer tijdens drukke momenten vermeden wordt. Ze wijst er op dat zij recent ook aan een fietsstraat ook woningen gebouwd heeft. Daar hebben zich geen veiligheidsincidenten voorgedaan.

Bewoners zijn erg bezorgd over de veiligheid van fietsers op moment van bewoning van het plan. Met name op schooldagen tussen 8:30 en 9:30 is het druk met fietsers. De entree tot het parkeerterrein ligt in het aangepaste plan dicht bij de Enschtsestraat. Fietsers die met hoge snelheid de bocht omgaan kunnen volgens hen verrast worden door auto's die de Oud Lovenstraat oprijden. Honk geeft aan het mogelijke te doen om de situatie vanuit de planlocatie overzichtelijk en veilig te houden.

Honk brengt naar voren dat het op dit moment moeilijk is voor hulpdiensten om de Oud Lovenstraat te benaderen en onmogelijk om te keren. Honk werkt op verzoek van de gemeente er aan mee om een keermogelijkheid te voorzien binnen het bouwplan, waarmee hulpdiensten in staat zijn om veiliger en effectiever te werken. Dit is ook in belang voor de huidige bewoners van de Oud Lovenstraat.

Eén huishouden geeft aan een hek te willen op de grens van de Oud Lovenstraat en het nieuwe bouwplan, zodat mensen niet vanuit de Oud Lovenstraat via het terrein nieuwe bouwplan over de schutting klimmen om in de achtertuin van de bewoners kunnen komen. Honk geeft aan dat een hermetisch afgesloten terrein gelet op de genoemde keermogelijkheid niet gewenst is. Of er op een gedeelte een hek komt zal in de verdere uitwerking van het plan mede in samenspraak met de toekomstige bewoners beslist worden.

Schriftelijke reactie 1

Beste [REDACTED], met dit schrijven willen wij graag nog eens bevestigen dat we het niet eens zijn met de voorgenomen bouwplannen aan de Oud Lovenstraat, ook niet in aangepaste vorm. Hieronder onze belangrijkste argumenten.

- Voorgenomen bouw is niet in overeenstemming met bestemmingsplan van gemeente. Wij maken bezwaar tegen een eventuele wijziging van het bestemmingsplan.
- De komst van geplande 17 woningen op een klein grondgebied zullen voor enorme overlast zorgen voor de omgeving. Die overlast zal al beginnen bij aanvang van eventuele bouw,
- Ontsluiting via de Oud Lovenstraat is onmogelijk omdat het al een ontzettend druk fietspad (met o.a. scholieren) is en als daar nog eens auto's van 17 extra huishoudens overheen moeten plus allerlei extra dienstverleners als boodschappenbezorgers, pakketbezorgers, pizzabezorgers en ook nog visite, ontstaan onwenselijke, zo niet levensgevaarlijke situaties,
- Waardevermindering van huidige woningen als gevolg van een planologische wijziging ligt voor de hand,
- Groene buffer tussen Tilburg en Berkel-Enschot verdwijnt verder,
- Aantasting van omgeving en negatieve invloed op aanzicht en waardering van 2 rijksmonumenten, te weten Oud Lovenstraat 2 en Oud Lovenstraat 2a.

Wij zullen bezwaar blijven maken met alle middelen die we tot onze beschikking hebben.

Met vriendelijke groet,

@@@@@

Reactie Honk: we treffen geen punten aan die nog niet eerder besproken zijn.

Schriftelijke reactie 2

Geachte heer [REDACTED],

Graag willen wij reageren op uw brief van 13 september 2023 van Honk Vastgoedontwikkeling B.V. , hierna te noemen Honk, waarin Honk haar plannen toelicht over de voorgenomen bouwplanontwikkeling aan de Oud Lovenstraat te Tilburg genaamd plan "Aan de Bosschebaan". In deze brief informeert u ons als direct omwonenden van de Oud Lovenstraat over de gewijzigde bouwplannen naar aanleiding van de negatieve reactie van de omgevingscommissie van gemeente Tilburg ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen op deze locatie..

In de bijeenkomsten van 12 oktober 2022 en 26 januari 2023 presenteerde Honk aan direct omwonende van de Oud Lovenstraat een plan voor het thans open weide terrein aan het spoor voor voorgenomen plannen van de bouw van woningen op deze locatie aan de Oud Lovenstraat. Er is destijds op deze twee bijeenkomsten door de aanwezige omwonenden negatief gereageerd op deze plannen en bezwaar aangetekend.



Het grootste bezwaar dat toen al geuit is en nog steeds van kracht is dat de beoogde locatie gelegen tegen de spoorbaan landbouwgrond grond betreft en als zodanig ook in gebruik is. De groene locatie is gelegen in het buitengebied van Tilburg met in de directe omgeving bestaande vrijstaande woningen. Dit stukje groen vormt een natuurlijke groene buffer tussen de bestaande vrijstaande woningen en het spoor richting het naastgelegen buitengebied.

Vanuit de Tanggent (Burgemeester Bechtweg) richting Oud Lovenstraat is er op dit moment een blijvende groene zone waar niet gebouwd mag worden.

De bewuste locatie betreft een groene, landelijke buffer van Tilburg naar Berkel- Enschtot. Dit is ook in de informatiebijeenkomst van de gemeente over de inrichting van dit gebied zo toegelicht. De huidige bewoners gaan er vanuit dat de Gemeente Tilburg hierin haar groenbeleid en behoud van landschappelijke natuurwaarde handhaaft.

De locatie is dus in het geheel niet bestemd of geschikt voor het realiseren van woningen. Een eventuele voorgenomen wijziging van de bestemming van landbouwgrond naar wonen tast het landelijke karakter van dit stukje buffer naar het buitengebied al aan. In dit geval zou een eventuele voorgenomen bestemmingswijziging naar bestemming wonen niet eens een vrijstaande woning betreffen maar bovendien intensieve bewoning in de vorm van huizenblokken van in totaal 18 woningen van tussen de 65 en 85 m². Bovendien ook nog met meer woonoppervlak dan het eerdere plan; van 65 m² max 75 m² naar max 85 m² (toename van 13%).

Een plan dat totaal niet past in de omgeving. Een ridicuul plan dat niet past in het huidige groene beleid van de gemeente Tilburg.

Verder willen wij er op wijzen dat de Oud Lovenstraat een smalle straat is en tevens in gebruik is als fietspad. Het is een belangrijke fietsroute die zeer intensief gebruikt wordt als belangrijke fiets-ader vanuit Tilburg naar het buitengebied. Bovendien is het voor het huidige bestemmingsverkeer voor omwonenden al een zeer smalle weg (slechts 4 meter breed) in het huidige gebruik !

Vanuit het viaduct voor het spoor komt er al veel autoverkeer over de Enschtotsebaan, dat regelmatig voor gevaarlijke situaties zorgt voor het fietsverkeer dat hier moet oversteken.

Wijziging van de betreffende locatie naar bestemming wonen zal een toename van woon- en werkverkeer betekenen dat een toename zal ontstaan van gevaarlijke verkeerssituaties.

Wij zijn hier gaan wonen omdat hier ruimte, zicht en groen is!

De landelijke bestemming en het gegeven dat ons vrijstaande huis in het buitengebied staat is erg belangrijk en kostbaar en zal door bebouwing altijd benadeeld worden. Weg rust en hiervoor in de plaats 17 woningen met bewoners en bezoekers, auto's brommers en fietsers en overige geluidsbronnen. Weg landelijke stilte en duisternis en hiervoor in de plaats licht van 17 woningen. Bovendien een fietsen stalling pal naast onze slaapkamer. Weg nachtrust. De laatste restjes van een historisch stukje Tilburg met boerderij en,weide en landbouw verdiend behoud en bescherming!

Vriendelijke groet,



@@@

Bewoners van [REDACTED] @@ Tilburg

Cc Gemeente Tilburg afdeling wonen/bestemmingen.

Reactie Honk (uitsluitend op nieuw ingebrachte punten):

- U stelt dat de omgevingscommissie negatief staat tegen over bebouwing van het perceel. Dat is niet het geval. Zij was kritisch over de gekozen stedenbouwkundige opzet. De nu gepresenteerde opzet heeft haar instemming*
- U geeft aan dat een fietsenstalling pal tegen uw slaapkamer komt. We wijzen er op dat we het plan hebben aangepast zodanig dat autoverkeer niet langer langs uw woonperceel passeert. Naar onze maatstaven beperken we daarmee de hinder. We nodigen u graag uit om met ons in overleg te treden over her plan, om te kijken hoe we in het ontwerp van de fietsenstalling eventuele overlast voor u zo goed mogelijk kunnen beperken.*

Schriftelijke reactie 3

Geachte mevrouw [REDACTED],

Naar aanleiding van uw email met gewijzigde plannen over de voorgenomen bouwplannen, willen wij graag aangeven dat wij geen enkele verbetering zien en zodoende fel tegenstander zijn van bebouwing van het weiland langs de Oud Lovenstraat.

Onze belangrijkste argumenten zijn:

- 1) De geplande bouw is niet in lijn met het bestemmingsplan van de gemeente. Wij stellen bezwaar tegen mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan. Bovendien heeft de gemeente een duidelijke strategie voor stedelijke ontwikkeling, waarbij de strook van akkers tussen bedrijventerrein Loven en Tilburg/Berkel-Enschot wordt gezien als een belangrijke buffer. Kortom, de groene buffer tussen Tilburg en Berkel-Enschot moet behouden blijven.
- 2) De verkeersveiligheid is ter zijde geschoven. Momenteel is er sprake van een uiterst druk fietspad voor al het verkeer tussen Tilburg en Berkel-Enschot, met inbegrip van scholieren. Als daar ook nog auto's van 17 extra huishoudens (met gemiddeld meer dan één auto per huishouden) en diverse dienstverleners zoals boodschappenbezorgers, pakketbezorgers en andere bezoekers moeten passeren, ontstaan er zonder twijfel dagdagelijks ongewenste en mogelijk levensgevaarlijke situaties.
- 3) Er is qua parkeergelegenheid onvoldoende rekening gehouden met bezoek. Bijvoorbeeld met 17 woningen voor gemiddeld twee personen, is het logisch dat er zo'n 30+ weekenden per jaar een (verjaardags)feest georganiseerd wordt. Indien geen parkeerplaats beschikbaar is, zal de visite parkeren langs de Bosscheweg. Dit levert nog meer gevaarlijke verkeerssituaties op.
- 3) De bouwplannen van zoveel woningen op een beperkt stuk grond zal aanzienlijke overlast veroorzaken in de omgeving. Deze overlast zal reeds aanvangen bij het begin van de bouwwerkzaamheden.
- 4) De bouwplannen missen gevoel voor het behoud van het aanzicht en de waardering van twee rijksmonumenten, namelijk Oud Lovenstraat 2 en Oud Lovenstraat 2a. Daarnaast heeft het ook grote impact op het leefgenot van de alle omwonende.



Hartelijke groet,
Familie @@@
[REDACTED] @@, Tilburg.

Reactie Honk (uitsluitend op nieuw ingebrachte punten):

- *U geeft aan dat onvoldoende rekening is gehouden met bezoek. Voor het plan geldt de gemeentelijke parkeernorm. Hierin is ook capaciteit opgenomen voor parkeren door bezoekers. Als het terrein ontoereikend zou blijken ligt, zoals u suggereert, voor de hand dat mensen parkeren op de ventweg van de Bosscheweg. Dit gebeurt volgens ons nu ook al.*
-