

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: **Langendijk 38a - Tilburg**

Datum: **20 juni 2023**

Initiatiefnemer: [REDACTED]

Beschrijving plan

Het betreft de realisatie van een grondgebonden woning op een braakliggend terrein tussen Langendijk 38 en 40, met het toekomstig adres Langendijk 38a. Het uitgangspunt is een woning met kap, met een arcadische verschijningsvorm, traditioneel of modern. Met een zeer diepe voortuin wordt het groene beeld langs de Langendijk zo veel mogelijk in stand gehouden. Dit wordt vertaald in een voorgevelrooilijn die 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning Langendijk 40 ligt.

In overleg met de gemeente kiezen voor het behoud van zo veel mogelijk waardevolle bomen op het perceel. Daarbij gaan we uit van het behoud van zo veel mogelijk bomen aan de zuidzijde van het perceel, als een goede overgang naar de achterburen.

Procedure

In verband met de noodzakelijke bestemmingsplanherziening voor bovenstaand project is in het kader van de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer een informerende brief verspreid onder omwonenden. In de brief is ingegaan op het initiatief, het bouwplan, de reden waarom de omwonenden de brief ontvangen, het vervoltraject en op welke wijze ze een reactie kenbaar kunnen maken aan de initiatiefnemer. De informerende brief is toegevoegd als bijlage 1 van dit document.

Aan de eigenaren van een pand grenzend aan het plangebied of in een straal van 30 meter rond het plangebied is de informerende brief toegestuurd. Het betreft adressen in het bouwblok tussen de Langendijk en Heezestraat.

- Langendijk 38, 40 en 40a
- Heezestraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 en 19

Ontvangen reacties

De initiatiefnemer is persoonlijk langs gegaan bij alle bovengenoemde adressen om de informerende brief te bezorgen en heeft de reacties opgehaald. De meeste omwonenden hebben geen opmerkingen op het bouwplan of reageerden positief. Twee reacties zijn uit de omgevingsdialoog naar voren gekomen en staan hieronder opgesomd. De antwoorden worden gedeeld met de betreffende bewoners.

Register nr. 1.070315.006

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

Reactie 01

1. Wij maken bezwaar tegen het algemeen toestaan van het bouwen van een woning op het naastgelegen perceel tussen Langendijk 38 en 40. Wij zijn zeer verrast dat de gemeente meegaat in een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan, gezien de historie (geen bouwgrond) van het perceel en de diverse afgewezen bouwaanvragen in de afgelopen jaren. De bezwaren zijn nog steeds ongewijzigd.

Antwoord: Naar aanleiding van het principeverzoek dat de initiatiefnemer heeft ingediend, hebben de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect van de gemeente Tilburg laten weten dat het bouwen van een woning op dit perceel in beginsel kan samengaan met het behoud van het arcadische karakter van de plek. Om dit te waarborgen dient de ontwikkeling aan een aantal stringente voorwaarden te voldoen:

- a. Een zeer diepe voortuin, waardoor het open, groene beeld langs de Langendijk zo veel mogelijk in stand blijft.
- b. Een zeer riante verkaveling met grote open/onbebouwde ruimten tussen de woningen.
- c. Een woning met een relatief bescheiden footprint, waardoor het open en groene karakter van het gebied voldoende behouden kan blijven.
- d. Een woning wordt gerealiseerd die qua uitstraling en typologie passend is in het gebied.
- e. Het behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen op het perceel.

In het gepresenteerde plan wordt rekening gehouden met alle vijf de punten die hierboven worden beschreven en is daarmee rekening gehouden met eerdere bezwaren.

Reactie 02

2. Als er dan toch gebouwd moet gaan worden, is het bezwaar dat de nieuwe woning te ver van de rooilijn komt te liggen. De woning moet op gelijke hoogte komen als Langendijk 38 en 40a, zodat het nieuwe terras verder van Heezestraat [REDACTED] komt te liggen.

Antwoord: Uitgangspunt is een zeer diepe voortuin, waardoor het open, groene beeld langs de Langendijk zo veel mogelijk in stand blijft. Hierdoor wordt het arcadische karakter van de plek behouden. Dit is vertaald in een voorgevelrooilijn die 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning Langendijk 40 ligt. Daarbij speelt een rol dat er hier juist sprake van een informele stedenbouwkundige verkaveling zonder rooilijn. De nieuwe woning moet dus juist niet in de voorgevelrooilijn van een andere woning liggen. Met een afstand van ruim 14 meter tussen bouwvlak en achterperceelgrens is sprake van een zeer acceptabele maat voor de achtertuin, dat in verhouding staat met de achtertuinen van de woningen aan de Heezestraat waar een afstand aanwezig is van 16 meter tussen bouwvlak en achterperceelgrens.

Conclusie:

Er is een omgevingsdialoog gevoerd voor de ontwikkeling aan Langendijk 38a middels een informerende brief. Naar aanleiding hiervan zijn reacties binnengekomen van omwonenden. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen van het bouwplan.

Bijlagen

+ Bijlage 1: Informerende brief

Bijlage 1: Informerende brief

Tilburg, 30 mei 2023

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij u informeren over onze plannen omtrent het bouwen van een woning op een braakliggend terrein tussen Langendijk 38 en 40, met het toekomstig adres Langendijk 38a. Het betreft een grondgebonden woning die qua architectonische uitstraling en typologie passend is in het gebied. We gaan daarbij uit van een woning met kap, met een arcadische verschijningsvorm, traditioneel of modern. Uitgangspunt is een zeer diepe voortuin, waardoor het open, groene beeld langs de Langendijk zo veel mogelijk in stand blijft. Dit vertalen we in een voorgevelrooilijn die 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning Langendijk 40 ligt. De bij het plan behorende voorlopige verbeeldingen zijn toegevoegd aan deze brief.

In overleg met de gemeente kiezen voor het behoud van zo veel mogelijk waardevolle bomen op het perceel. Daarbij gaan we uit van het behoud van bomen aan de zuidzijde van het perceel, als een goede overgang naar de achterburen.

Wij willen conform de geldende regelgeving een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen bij de gemeente Tilburg. Wij willen u hierbij in de gelegenheid stellen om binnen twee weken eventuele opmerkingen op ons plan schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Wij zullen uw opmerkingen beschouwen en laten u weten wat er met uw opmerkingen wordt gedaan. De opmerkingen en antwoorden worden opgenomen in een verslag dat onderdeel uit zal maken 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 middels een bewonersbrief.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

██████████r
Bijsterveldenlaan 282
5045 ZS Tilburg

Naam:
Adres:

Handtekening:

██████████m

Afbeelding 1: Perceel met bouwvlak



Afbeelding 2: Indicatieve impressie



Afbeelding 3: Referentiebeelden

