

Onderwerp: verslag omgevingsdialoog nieuwbouwproject Vaartlaan 2/7 te Tilburg

Datum verslag: 18-12-2017

Opsteller: FPo

Opzet omgevingsdialoog:

De omgevingsdialoog heeft tot doel de belanghebbenden uit de buurt te informeren over het nieuwbouwproject van 6 woningen in de Vaartlaan. Kleijngeld Vastgoed Ontwikkeling bv is de initiatiefnemer van dit nieuwbouwproject.

De dialoog met de omgeving heeft enerzijds plaatsgevonden door een brief te sturen aan de buurtbewoners en anderzijds in een gesprek(ken) met de directe burenen van het nieuwbouwproject. Onderstaand de resultaten middels een samenvatting van deze gesprekken.

Omgevingsdialoog brief buurt

De gemeente Tilburg heeft aangegeven wat het verspreidingsgebied is van de brief. In bijlage 1 is de kaart met deze adressen opgenomen. Bijlage 2 betreft de brief met reactieformulier. De brief is verstuurd op 5-12-2017. De sluitingsdatum voor een reactie was 15-12-2017, zoals duidelijk aangegeven staat op het reactieformulier.

Op deze brief hebben wij op 18 december een brief ontvangen van één buurtbewoner. Deze is woonachtig in de Ottergraaf. Deze persoon moedigt het plan aan, is er blij mee, maar hoopt wel dat de nieuwbouw de snelheid van auto's uit de Vaartlaan haalt.

Omgevingsdialoog gesprek(ken) directe burenen

Bij directe burenen kan een nieuwbouwproject gevoelig liggen. Om die reden treden wij als projectontwikkelaar vroegtijdig in dialoog met deze directe burenen. In deze gesprekken geven wij uitleg over de opzet van het nieuwbouwproject aan de hand van zo concreet mogelijke tekeningen of andere concrete projectinformatie.

Burenen Vaartlaan 2

De ontwikkelaar van Kleijngeld VO heeft gesproken met een van de eigenaren van het perceel ten oosten van Vaartlaan 2 (nr 2003). Het schetsontwerp is in het eerste gesprek op 18-8-2017 uitvoerig besproken en per email nagestuurd door ontwikkelaar aan eigenaar. Eigenaar heeft tijdens het tweede gesprek op 5-9-2017 aangegeven geen bezwaar te hebben op het plan in de huidige opzet. Eigenaar wenst wel een goede oplossing in erfafscheiding (haag) en partijen hebben afgesproken hier op een later moment concrete afspraken over te maken. De afspraken tussen partijen zijn per email bevestigd op 11-9-2017.

Burenen Vaartlaan 7

De ontwikkelaar van Kleijngeld VO heeft ook gesproken met de eigenaar van het perceel ten westen van Vaartlaan 7 (nr 1253) op 11-12-2017. Het duurde even voordat er een contact/afpraak is gepland kon worden omdat er geen gegevens van eigenaren te vinden waren op internet oid.

Het schetsontwerp is uitvoerig besproken. Eigenaren willen graag meer beeld bij de hoogte van 8 meter, dit is erg hoog in hun ogen. Ontwikkelaar zal voor het volgende overleg het ontwerp verder

uitwerken om hier inzicht in te geven.

Met de eigenaren is uitvoerig gesproken over planschade. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat er een officiële procedure is om planschade vast te stellen en te claimen.

Eigenaar heeft ook gevraagd of het mogelijk is om ook hun tuin te betrekken bij het nieuwbouwplan. Maar dit ziet ontwikkelaar niet kansrijk. Mede omdat er dan extra inkijk ontstaat in de tuin van eigenaren via de zuidelijke perceelsgrens.

Eigenaren geven aan dat zij niet blij zijn met de verwachte inkijk in hun tuin vanaf de verdieping van de 3 nieuwe woningen. Enkele hoge bomen in de tuin van de eigenaren nemen de inkijk wel weg, maar niet volledig. Het verlengen van de huidige aanwezige hoge haag (3-4 meter) kan een oplossing bieden. Ontwikkelaar heeft aangegeven het schetsontwerp ism architect verder uit te werken voor het volgende overleg. Middels doorsneden (tuinen en woningen) en zichtlijnen kan dan feitelijk bepaald worden welke inkijk er is. Daarna kan in samenspraak bepaald worden hoe dit punt op te lossen.

Ook verwachten de eigenaren geluidsoverlast van de 3 (extra) gezinnen in hun nabije omgeving. Ontwikkelaar geeft aan dat dit een zeer lastig op te lossen punt zal zijn.

Ontwikkelaar heeft uitleg gegeven over de stappen van de bestemmingplanprocedure en aangegeven dat er in een later stadium nog een zienswijze op het plan ingediend kan worden door eigenaren, indien zij het er niet mee eens zijn. Om de vervolgacties goed te laten verlopen, heeft ontwikkelaar gevraagd aan eigenaren hun aandachtspunten op het huidige plan op het reactieformulier te plaatsen en voor 15 december in te dienen. Daarmee borgen zij hun opinie in de procedure. Ontwikkelaar heeft geen formulier per post, email of fax ontvangen met de aandachtspunten van eigenaren.

Partijen hebben afgesproken om omstreeks eind januari 2018 een vervolgoverleg in te plannen. Ontwikkelaar neemt het initiatief.

Bijlage 1: Verspreidingsgebied brief buurt Vaartlaan



Bijlage 2: Brief uitleg nieuwbouwproject Vaartlaan