

Notitie

Project : Bouwplan Moerenburcht, Bosscheweg Tilburg
Betreft : **Verslaglegging burgerparticipatie**
Datum : 11 februari 2021
Van : Honk

Inleiding

Honk is een ontwikkelaar van nieuwe woningen. Wij hebben het voornemen tot de bouw van woningen ten westen van de Bosscheweg 158. Voor realisatie van het bouwplan een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De gemeente in beginsel bereid is om hieraan mee te werken. Deze notitie doet verslag van de omgevingsdialoog die met mogelijk belanghebbenden is gevoerd.

In september 2020 zijn mogelijke belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd over het voornemen. Aan hen is gevraagd om een schriftelijke reactie te geven op de plannen. Op de verstrekte informatie zijn 5 reacties gekomen. Deze zijn hieronder integraal overgenomen en beantwoord. De mogelijk belanghebbenden zijn op de hoogte gesteld van de vragen en antwoorden.

De aard van de schriftelijke reacties was zodanig dat er voor is gekozen om alsnog een gesprek te organiseren. Dat vond plaats op 27 januari 2021. Hierna is een verslag van de bijeenkomst weergegeven, alsmede de schriftelijke reacties naar aanleiding van de bijeenkomst.

Alle particuliere deelnemers zijn geanonimiseerd vanwege de Privacywet.

Schriftelijke reacties

Hieronder zijn de schriftelijke reactie weergegeven. Ze zijn voorzien van een antwoord door de initiatiefnemer.

Reactie 1

Eerste reactie:

“Naar aanleiding van uw brief die wij op 17.9.2020 mochten ontvangen, laten wij u weten dat wij het in hoge mate zouden betreuren dat dit prachtig stukje natuurschoon vol gebouwd zou gaan worden.

Tweede reactie:

“Wij hebben toch nog eens goed nagedacht wat e.e.a. tot gevolg zou kunnen hebben. Dus bij nader inzien zijn er diverse redenen om tegen uw plannen bezwaar te maken. Wij verzoeken u beleefd hiervan goede nota te nemen.”

Antwoord

De locatie is nu in gebruik als paardenwei, er groeit gras maar de natuurwaarde is beperkt. Bebouwing betekent uiteraard dat het groene karakter voor een deel gaat verdwijnen. Inzet is dat de volwassen bomen op (en nabij) de locatie behouden blijven. Rondom de woningen is een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners gepland. Bij de aanleg is er nadrukkelijk aandacht voor het bevorderen van biodiversiteit.

We nemen graag kennis van uw precieze redenen om bezwaar te maken.

Reactie 2

“Met verbazing hebben wij uw schrijven gelezen waarin u aangeeft een project te willen ontwikkelen op een resterend stuk grond aan de Bosscheweg naast # 158.

Wij wonen zelf op #@@@ en hebben een behoorlijk stuk grond achter ons huis liggen. Bij de gemeente hebben we geïnformeerd of we daar een deel van konden verkopen of bebouwen, omdat er een aparte opgang naar dat stuk grond is.

De gemeente gaf te kennen dat de resterende grond achter de huizen alleen in gebruik mag worden genomen als tuin.

Voor ons is het dus duidelijk; wanneer wij niet mogen bouwen op een stuk grond dat van onszelf is, dan ook een ander niet op een stuk wat bijna parallel ligt aan dat stuk grond.

Daarnaast komt de bouw van een groep (rijtjes)woningen totaal niet overeen met de verdere bebouwing aan de even zijde van de Bosscheweg. Dat komt het straatbeeld niet ten goede.

Kortom, wij zijn tegen uw plannen om bij de gemeente dit plan voor te leggen.”

Antwoord

Het is aan de gemeente om te beoordelen waar zij meewerkt aan het wijzigen van bestemmingsplannen, daar kunnen we in het plan Moerenburcht niets aan veranderen.

U constateert terecht dat de voorgestelde bebouwing afwijkt van de villabouw elders aan de Bosscheweg. We lichten graag toe waarom voor deze afwijking is gekozen.

De plek heeft een ander karakter dan de rest van de Bosscheweg. Feitelijk is het het einde van een doodlopende aftakking van de Bosscheweg, die bovendien ligt tussen twee hoogsporen. De vorm van de bebouwing reageert op dit bijzondere karakter. Door de gekozen opstelling is er maximaal zicht vanuit de woningen op het fietspad. Dit verhoogt de sociale veiligheid.

Reactie 3 (Namens 17 adressen ten noorden en ten zuiden van de Bosscheweg)

Eén bewoner heeft bezwaren verzameld van meerdere bewoners, ook van bewoners die door Honk in het kader van de burgerparticipatie niet zijn aangeschreven (zij hebben geen zicht op de locatie en ondervinden geen veranderingen als gevolg van verkeersbewegingen). De reactie die de bewoner namens de 17 adressen geeft luidt:

“Als bezwaren worden door deze bewoners o.a. genoemd

- Het bouwplan past niet in het huidige bestemmingsplan
- Toename van verkeersdruk met name ter hoogte van het gehele bouwplan
- De veiligheid van de velen, waaronder heel veel schooljeugd, die gebruik maken van het fietspad
- Parkeerproblemen
- Privacy

- Archeologisch onderzoek
- Flora, fauna en landschap
- Precedentwerking”

Antwoord:

- Afwijking bestemmingsplan: het is juist dat het plan niet in het huidige bestemmingsplan past. Daarom is er het voornemen om het bestemmingsplan aan te passen.
- Autoverkeer / verkeersveiligheid: Met het plan worden 11 woningen toegevoegd, hetgeen ter hoogte van de woningen Bosscheweg 154 -158 volgens onze inschatting neerkomt op ongeveer 20 tot 40 autobewegingen per dag. In de dagsituatie betreft het gemiddeld dan 2 tot 3 autobewegingen per uur. De toename is ons inziens niet zodanig dat een onveilige verkeerssituatie ontstaat. Het gedeelte behoort tot de rustigste fietsstraten van Tilburg en dat zal door het bouwplan niet veranderen. Tijdens de bouw zal extra zorg besteed worden aan een verkeersveilige situatie.
- Parkeerproblemen: Het plan gaat voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm, die uitgaat van 1,6 of 1,7 plaatsen per woning op eigen terrein. Ook bezoekersplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Er is bij de aanleg van dit aantal plaatsen geen aanleiding om parkeerproblemen te verwachten. In uitzonderlijke situaties kan geparkeerd worden op de plaatsen tegenover woning Bosscheweg 162 (het voormalige dierenasiel). Daar bevinden zich circa 10 plaatsen.
- Privacy: Twee direct omwonenden die niet op de adreslijst zijn opgenomen zijn bekend met het plan en hebben geen zorgen geuit over privacy. Andere bewoners hebben geen direct zich op het bouwplan, zodat ons inziens geen sprake kan zijn van verlies van privacy bij de mensen op de adreslijst.
- Onderzoeken archeologie, flora en fauna: deze aspecten zijn reeds onderzocht. Voor archeologie is nader onderzoek nodig. De wettelijke bepalingen worden gevolgd. Uit het flora- en fauna-onderzoek blijkt niet de aanwezigheid van beschermde soorten. Wel geeft het aanleiding tot een inrichting van het groen binnen het plan met oog voor enkele specifieke diersoorten.
- Precedentwerking: onze ervaring is dat de gemeente bij elk bouwinitiatief dat zij ontvangt zorgvuldig afweegt of zij meewerkt. Daarbij spelen zeer veel aspecten een rol. Een besluit van de gemeente over dit project zegt ons inziens niets over een hoe zij een ander initiatief op een andere locatie zou beoordelen.

Reactie 4 (ProRail)

"Onder verwijzing naar het telefonisch onderhoud d.d. 17 september 2020 met uw collega de heer Keijzer deel ik u het volgende mede. ProRail verzoekt u om in de verdere procedure met het volgende rekening te houden.

- Aspect Externe Veiligheid
ProRail verzoekt u voor het aspect Externe Veiligheid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Basisnet).
- Aspect Geluid

ProRail verzoekt u voor het aspect Geluid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Geluidproductieplafonds).

- Aspect Trillingen

ProRail beoogt niet alleen voor gemeenten en provincies die plannen maken in de spooromgeving, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een “goede buur” te zijn. Indien het plan “Moerenburcht” bebouwing dichtbij het spoor mogelijk maakt, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten raadt ProRail u aan om het aspect trillinghinder af te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMil wordt aanbevolen. Zie

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/>.

- ProRail raadt u dan ook aan om het aspect trillingen te betrekken bij het plan “Moerenburcht”. In dit kader verwijst ProRail u naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/07/18/handreiking-nieuwbouw-en-spoortrillingen>).

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe opmerkingen/zienswijzen kenbaar te maken.

Antwoord:

De genoemde omgevingsaspecten worden door ons onderzocht en met de uitkomsten wordt rekening gehouden in de planvorming.

Reactie 5 (Eigenaar aangrenzende paardenwei)

De inzender reageert per mail, en refereert aan een persoonlijk gesprek dat heeft plaatsgevonden. De inzender is eigenaar van een perceel nabij het bouwplan dat in gebruik is als paardenwei.

“Daarin hebben we naar elkaar uitgesproken wat we van elkaar kunnen verwachten en wat het project globaal in zal gaan houden. Ook hebben we naar elkaar geuit dat we er naar streven om eventuele overlast in een zo vroeg mogelijke stadium te signaleren. Wij zouden daarom dan ook graag met jullie in gesprek blijven om te voorkomen dat we, door eventuele onduidelijkheden, onverwachte situaties krijgen. Ook om eventuele overlast naar de toekomst toe goed te kunnen voorzien.

Ook hebben we aangeven dat we eventueel wel interesse hebben in deelname aan het project en heb me dus ingeschreven voor jullie nieuwsbrief.”

Antwoord

De gemaakte afspraken zijn correct weergegeven. Wij geven er graag verdere invulling aan.

Online bijeenkomst

Alle omwonenden, dan wel belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 27 januari 2021. Vanwege de coronamaatregelen zoals die zijn ingesteld door de overheid, is de bijeenkomst via de applicatie 'Zoom' gehouden. Alle genodigden en geïnteresseerden hebben hiervoor een link ontvangen. De uitnodiging is tweemaal verstuurd: eenmaal per brief en eenmaal per e-mail.

De heer van Dun is als planjurist werkzaam bij de gemeente Tilburg en intern belast met de begeleiding van het de bestemmingsplanwijziging. Hij woont de bijeenkomst als toehoorder bij en beantwoordt vragen die aan de gemeente gesteld worden.

Vragen die gesteld worden en zorgen die geuit worden gaan met name over het verkeer, de verkeersdrukke en het aantal parkeerplaatsen bij de woningen.

Verkeer

Gevraagd wordt of er voldoende parkeerplaatsen zijn. De gemeentelijke norm voor het aantal parkeerplaatsen op deze locatie betreft 1,6 auto's per woning, zodat er 16 parkeerplaatsen nodig zijn voor de 10 woningen. Hierin wordt voorzien op het eigen terrein, geclusterd aan de achterzijde van het perceel. De vrijstaande woning realiseert eveneens parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er wordt grote zorg uitgesproken over de veiligheid van fietsers op de fietsweg. Omwonenden merken op dat het een druk fietspad betreft met veel schoolgaande jeugd. Gevreesd wordt dat het voor de jeugd op de fiets gevaarlijker wordt als er extra auto's zullen in- en uitrijden.

De initiatiefnemer stelt dat gemiddeld moet worden uitgegaan van 3 à 4 extra verkeersbewegingen per nieuwe woning per dag. Of wel: ten hoogste 30 à 40 keer per dag zal een auto bij de locatie vertrekken of arriveren.

De initiatiefnemer erkent dat dit een toename is ten opzichte van de huidige situatie. Hij voert aan dat de drukke binnen acceptabele proporties is en niet vergelijkbaar is met andere fietsstraten in de stad, waar veel meer auto's rijden. Hij verwijst naar de tijd dat het dierenasiel nog aan dit fietspad gevestigd was. Toen waren er dagelijks veel meer verkeersbewegingen dan het geval zal zijn na uitvoering van dit bouwproject.

De initiatiefnemer geeft aan dat het vanuit zijn initiatief niet mogelijk is om iets te doen aan algemene zorgen over de verkeersveiligheid op de fietsweg en omgeving. Wel onderschrijft hij het belang van een veilige situatie ter plaatse van de toerit tot het plan Moerenburcht. In de verdere uitwerking van het bouwplan zal extra aandacht worden besteed aan een veilig ontwerp van de in- en uitrit op het fietspad, zodat het risico tot een minimum wordt beperkt.

De heer Van Dun geeft namens de gemeente aan dat de verkeerssituatie reeds beoordeeld is door een verkeerskundige van de gemeente en akkoord bevonden. Hij zegt niettemin toe de opmerkingen en zorgen over het drukke fietsverkeer mee terug te nemen en terug te koppelen aan de verkeersdeskundigen van de gemeente.

Een bewoner merkt op dat het fietsverkeer op de fietsweg onderschat wordt en vraagt of er onderzoek naar is gedaan. De heer Van Dun geeft aan dat het in het kader van wijziging van dit

project niet voor de hand ligt om een onderzoek te doen naar het fietsverkeer en de eventuele toename daarvan in de afgelopen jaren.

Een andere bewoner merkt op dat de voetgangers worden vergeten en dat er geen voetpad is dat de Bosscheweg verbindt met landschapspark Moerenburg. Hoewel dit buiten de scope van het voorgestelde bouwplan ligt, zal ook dit door de heer Van Dun mee terug worden genomen.

Doelgroep

De initiatiefnemer heeft aangegeven de woonvorm 'co-wonen' mogelijk te maken. De gedachte daarbij is dat eigenaren gezamenlijk eigenaar zijn van het terrein en hier dus ook samen de zorg voor hebben. Ze delen bepaalde voorzieningen (de tuin, een collectieve bergruimte). De woningen zijn zo gekozen dat kleine en grote huishoudens bij elkaar wonen en de huizen geschikt zijn voor alle leeftijdsgroepen. Zo kan een buurtje ontstaan waar mensen elkaar kennen en dus ook kunnen helpen waar nodig.

De naam co-wonen wordt door omwonenden geassocieerd met de huisvesting van mensen die veel zorg nodig hebben en gebruik maken van speciaal vervoer.

Dit is echter niet aan de orde. Het project bestaat uit enkel koopwoningen, die niet bedoeld zijn voor gezinnen en zelfstandig wonende senioren.

Sociale veiligheid

Een bewoner vraagt waarom zijn plan voor een extra woning op zijn perceel is afgewezen, terwijl het plan van deze initiatiefnemer wel wordt geaccepteerd door de gemeente Tilburg.

De initiatiefnemer geeft aan niet te weten waarom het initiatief van de bewoner niet is gehonoreerd. Hij legt uit dat elk bouwplan in de gemeente aan tal van ruimtelijke voorwaarden moet voldoen. Dat is bij Moerenburcht het geval. Als reden waarom de gemeente wil meewerken aan dit plan is door haar genoemd:

- De gemeente bevordert de bouw van bijzondere woonvormen
- De bouw van woningen op deze locatie is wenselijk om de sociale veiligheid op het fietsband te verbeteren.

Een eerder voorstel voor vrijstaande woningen is door de gemeente afgewezen omdat dit onvoldoende bijdroeg aan de sociale veiligheid. Er is vaak weinig zicht op de straat. Het plan wat nu is bedacht is zo ontworpen dat er veel ogen gericht zijn op de straat.

Waterafvoer

De vraag wordt gesteld hoe de afvoer van water wordt geregeld, aangezien hemelwater tegenwoordig niet meer zomaar mag worden afgevoerd, om de verdroging van het landschap te beperken.

Voor het vuile water wordt in riolering voorzien. Het hemelwater gaat afgevoerd worden in een wadi (een sloot die in de regel droog staat) langs de perceelgrens, langs het fietspad.

De vraag is of dat wel veilig is, omdat kinderen daar in kunnen vallen. De ontwikkelaar beaamt dat kinderen in een sloot of wadi kunnen vallen en dan een nat pak hebben. Sloten en wadi's worden in Nederland echter veel toegepast (onder andere in het Spoorpark in Tilburg). In wadi's staat maar incidenteel water. Er komt een afscheiding tussen de wadi en de openbare weg (fietsweg). De kans op verdrinking is daarom zeer gering.

Schriftelijke reactie

Naar aanleiding van de digitale bijeenkomst op 27 januari 2021 heeft één deelnemer nog eens schriftelijk gereageerd. De bewoner zegt zelf dat hij weliswaar niet direct naast het perceel woont, maar dat hij toch tegen het plan is en blijft. Hij wil niet inhoudelijk op het plan ingaan, omdat hij het plan als geheel niet wil.

Hierbij suggereert hij dat er achter zijn huis zal worden gebouwd en dat zijn uitzicht op akkerland zal verdwijnen, wat een daling van de waarde van zijn woning zou veroorzaken. Daarnaast maakt hij zich zorgen over de wandelaars die hier niet meer zouden kunnen wandelen.

Honk stelt vast dat het bouwplan inderdaad niet achter de woning van de bewoner ligt. Het plan verandert niets aan het wandelpad (Pelgrimspad).

Het vervolg

De planning is dat het bestemmingsplan op korte termijn in procedure gaat en dan na ongeveer 7 maanden zal worden vastgesteld. Het bouwen duurt ongeveer een jaar en zal mogelijk in de eerste helft van 2022 beginnen.

Bijlage: Verzendlijst brief Honk d.d. september 2019 in het kader van burgerparticipatie

Aan de bewoners van	Bosscheweg 100	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 110	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 112	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 120	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 122	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 130	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 138	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 140	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 150	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 152	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 154	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 156	5015AE Tilburg
Familie van Aarle	Bosscheweg 158	5015AE Tilburg
Aan de bewoners van	Bosscheweg 162	5015AE Tilburg
De heer AJM Couwenberg	Rosmolenplein 52	5015ET Tilburg
ProRail	Moreelsepark 3	3511EP Utrecht
Melkveeh. Pijnenburg – Boons BV	Klein Westerwijksestraat 8	5081HD Hilvarenbeek

Per e-mail: werkgroep moerenburg