

Aan de het College van Burgemeester en Wethouders en  
Gemeenteraad van Tilburg  
Postbus 90155  
5000 LH Tilburg

Tilburg, 14 mei 2018

Betreft: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan West, Ringbaan Oost, Spoordijk)"

Geachte college en leden van de raad,

Graag maken wij als Buurtraad Armhoefse Akkers gebruik van de mogelijkheid zienswijzen in te dienen in reactie op het ontwerpbestemmingsplan "Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan West, Ringbaan Oost, Spoordijk)". Onze zienswijzen hebben betrekking op de locatie Spoordijk 72-74, waar nu de Aldi-supermarkt met bijbehorend parkeerterrein gevestigd is.

Wij beschouwen de Armhoefse Akkers als 'een dorp in de stad'. In dat licht vinden we het jammer dat de bijna laatste winkel in onze wijk door deze plannen dreigt te verdwijnen. Met name voor ouderen is dat erg lastig.

De plannen voor de locatie Spoordijk maken deel uit van een 'drietrapsraket': Renova verhuist van de Ringbaan-Oost naar de Kempenbaan, de Aldi verhuist van de Spoordijk naar de Ringbaan-Oost en op de plek van de Aldi zijn huurwoningen gepland. In het algemeen valt ons op dat in het deelplan voor de Spoordijk nogal wat open eindjes zijn die later nader zijn in te vullen. Wij vinden dat geen goed idee en zien graag dat er meer waarborgen vooraf worden vastgelegd.

Onze wijk bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen. Met het plan zoals het er nu ligt, komt er 'meer van hetzelfde' bij. Naar onze mening - we horen dat ook in de wijk - is er juist behoefte aan betaalbare appartementen van zo'n 70/80 vierkante meter waar mensen in alle fases van hun leven kunnen (blijven) wonen.

Een vertegenwoordiging van de Buurtraad heeft twee informele gesprekken gehad met Renova. Die kunnen niet beschouwd worden als dé dialoog met de buurt. Los daarvan zien wij in de plannen niets terug van onze eerste aanbeveling: serieus aandacht voor parkeren, voor groen en woningen die duurzaam en levensloopbestendig zijn.

Wij gaan hieronder puntsgewijs in op de verschillende aspecten.

### **Omgevingsdialoog**

Binnen de gemeente Tilburg geldt een richtlijn omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen. Dit is een samenvatting en uitwerking van de Handreiking Burgerparticipatie zoals die door uw raad in maart 2009 is vastgesteld. De richtlijn geeft informatie over de communicatie en de

verschillende manieren van het voeren van een omgevingsdialoog die bij diverse ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk, dan wel noodzakelijk is.

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er een gesprek is geweest tussen Renova en de Buurtraad (juli 2017) en dat de wijk is geïnformeerd in het wijkblad Armhoefse Akkers (42e jaargang, nummer 5, september 2017). De twee gesprekken waren informeel en kunnen niet beschouwd worden als 'een akkoord van de Buurtraad'. Naar onze mening is niet voldaan aan de genoemde richtlijn. Die richtlijn maakt een driedeling in zeer kleine, kleine en grote ontwikkelingen. Helaas biedt de richtlijn geen direct houvast om te bepalen wat gezien wordt als zeer klein, klein of groot. De invulling hiervan is van belang voor wat er van een initiatiefnemer verwacht wordt. Naar onze mening betreft het hier een grote ontwikkeling met grote impact voor direct omwonenden en een deel van de wijk.

De komst van 15 woningen in een woonomgeving moet in een groter geheel bekeken worden, namelijk de ontwikkelingen op het terrein van de Sacramentskerk, het gebruik van het voormalige klooster en de verbouwing van een groot pand in de Loudonstraat tot appartementencomplex. Wij zijn dan ook van mening dat op zijn minst een bewonersavond georganiseerd had moeten worden, gelijk aan de ontwikkelingen aan de Kempenbaan West. Initiatiefnemer had de direct omwonenden persoonlijk moeten benaderen, hetgeen niet gedaan is. Het gesprek met de Buurtraad mag zoals gezegd niet als zodanig worden beschouwd. De Buurtraad kan gezien worden als gesprekspartner, maar niet als belangenbehartiger. De publicatie in de wijkkrant voldeed tevens niet aan de richtlijn (kleine ontwikkeling). Uit de gepubliceerde tekst blijkt nergens welke onderdelen nog bespreekbaar zijn en dat een termijn van twee weken wordt gegeven om te reageren.

### **Omgevingsvisie Tilburg 2040 / Woningbehoeftenonderzoek**

Onze wijk laat zich omschrijven als een vooroorlogse wijk waar veel gezinnen met (jonge) kinderen wonen. Het betreffen met name koopwoningen<sup>1</sup>. Het grootste deel van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen. Dit type woningen in de wijk leent zich minder voor de huisvesting van ouderen. Ouderen die in de wijk wonen, willen hier graag blijven wonen. Op dit moment zijn hier geen mogelijkheden voor. Nieuwe initiatieven moeten naar onze mening voorzien in de behoefte aan betaalbare levensloopbestendige appartementen van ongeveer 70/80 vierkante meter, waar mensen in alle levensfasen kunnen (blijven) wonen. Dit is naar onze mening in lijn met de differentiatie in woonmilieus zoals beoogd in de stadsstrategie. Wij hebben de initiatiefnemer dat in ons informele gesprek ook meegegeven. Het huidige ontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende garanties dat hieraan voldaan zal worden.

### **Stedenbouwkundig model**

In de toelichting wordt onder paragraaf 1.1. verwezen naar een anterieure overeenkomst waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden per locatie worden opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Spoordijk wordt nergens verwezen naar deze overeenkomst, noch is deze bijgevoegd als bijlage. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn dus niet bekend en het is niet duidelijk of het stedenbouwkundig model hierop aansluit.

---

<sup>1</sup> In het Woningbehoeftenonderzoek is Armhoef samen bekeken met Fatima en Jeruzalem. Wijken die sterk afwijken qua samenstelling van de wijk Armhoef.

De ontsluiting van de pleinruimte zal via de Doornbossestraat of Spoordijk lopen. Wij zijn van mening dat deze via de Spoordijk moet lopen, omdat dan de minste overlast te verwachten is voor de omgeving. De locatie van de ontsluiting moet ook nader aangeduid worden op de verbeelding zodat daarmee gegarandeerd wordt dat het Pelgrimspad niet wordt gebruikt. Nu is dit niet gewaarborgd.

Ook is niet gewaarborgd dat de bestaande bomenrij en langsparkeervakken langs de Spoordijk gehandhaafd blijven. De betreffende grond is namelijk niet meegenomen binnen de grens van het plangebied. Hetzelfde geldt voor de Doornbossestraat. De betreffende stroken dienen een passende bestemming te krijgen (bij voorkeur "Groen" met aanduiding parkeren).

### **Groen**

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een monumentale boom op het terrein. In de verbeelding zien wij deze boom niet nader aangeduid. Verder zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de Nota Groen en de Nota Biodiversiteit. Het ontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende garanties dat er groen wordt gerealiseerd. De pleinruimte biedt bij uitstek mogelijkheden voor parkeren in het groen. Zo ook dient langs de straten aanvullend groen te worden gerealiseerd.

Een (groen-)inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting koppelen aan het bouwen zou passen binnen het streven naar meer groen en zorgt ervoor dat geïnvesteerd moet worden in groen als voorwaarde voor het bouwen. Wij zouden graag zien dat de nieuwe woningen minstens een voortuin(tje) krijgen om een groen straatbeeld te creëren.

### **Parkeren**

Parkeren in de wijk is een probleem. De wijkbewoners geven de wijk op dit gebied het rapportcijfer 4. Dat speelt zeker in het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Het huidige parkeerterrein bij de Aldi wordt niet alleen gebruikt door bezoekers van de Aldi, ook werknemers van Interpolis, medewerkers en ouders van de basisscholen de bewoners van het voormalige klooster parkeren hier hun auto. De discussie rondom het parkeren speelde o.a. bij de herontwikkeling van de Sacramentskerk. Daar komt binnen afzienbare tijd ook het pand in de Loudonstraat bij, dat wordt verbouwd tot een appartementencomplex.

Ook nu blijkt dat het parkeren niet voldoende verzekerd is in het plan. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat *"Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning kan de definitieve parkeerbehoefte worden bepaald en dient uit een inrichtingsplan te blijken hoeveel en op welke wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd."* Naar onze mening dient het inrichtingsplan er nu al te komen en dient dit als voorwaardelijke verplichting te worden gekoppeld aan het bouwen, in samenhang met de twee andere projecten die in de directe omgeving op stapel staan (Sacramentskerk en Loudonstraat). Tezamen met het streven naar groen kan nu al nagedacht worden over een gewenste invulling van de pleinruimte. Nu staat dat naar onze mening te vrijblijvend verwoord. De wens naar flexibiliteit is begrijpelijk, maar biedt hier naar onze mening onvoldoende zekerheden. Hiervoor hebben wij al aangekaart dat het realiseren van aanvullende parkeervoorzieningen langs de Doornbossestraat niet gegarandeerd kan worden, simpelweg vanwege de begrenzing van het bestemmingsplan.

Tot zover onze zienswijze op de plannen.

Wij gaan ervan uit dat onze overwegingen in het verdere verloop van het proces worden meegenomen en zijn graag bereid om indien nodig een toelichting te geven.

Vriendelijke groet namens de Buurtraad Armhoefse Akkers,

Lout Donders  
voorzitter