

Aan: Het college van B&W, de gemeenteraad Tilburg, de burgemeester van Tilburg, fractievoorzitters politieke partijen Tilburg, Buurtraad Armhoefse Akkers

Van: Bewonerscollectief *Stop bouw appartementen op Aldi-terrein* (de direct omwonenden Doornbossesstraat, Pelgrimsweg en Ringbaan-Oost grenzend aan Pelgrimspad)

Betreft: herziene bouwplannen Renova Aldi-locatie Spoordijk 72-74

Tilburg, 20 februari 2021

Geachte dames/heren,

Tot ons grote verbazing en ongenoegen vernamen wij via de pers plannen voor de bouw van *48 huurappartementen op de Aldi-locatie* (Brabants Dagblad 17-02-2021). Wij weten dat de plannen pril en verre van definitief zijn, maar we weten ook dat Renova 'deze week naar de gemeente stapt met een principeverzoek voor de bouw van 48 appartementen' aan de Spoordijk (Bijlage BD 17-02-2021).

Deze keer wachten wij niet op officiële papieren en plannen, omdat de toon via de pers is gezet. Het krantenartikel is ons te stellig, het is tendentius en er staan onwaarheden in. De vastgoedadviseur van Renova verdraait zaken en probeert onder gemeentelijke regelgeving uit te komen met modieuze woorden zoals 'Mobility as a service'. De voorzitter van de buurtraad doet uitspraken zonder ruggespraak met de direct omwonenden. Zo lezen wij dat de buurt voor appartementen zou zijn? Dit is onwaar: tijdens de inloopavond van 2018 heeft de buurtraad aangegeven voorstander te zijn van seniorenwoningen en waren de toen aanwezige buurtleden tégen de bouw van appartementen op deze locatie.

Wij hebben onderbuikgevoelens en vrezen in eenzelfde positie te komen als de bewoners van de Leyhoeve die zich bedonderd voelen door de nieuwbouw van autobedrijf Renova aan de Kempenbaan (Bijlage *Renova Leyhoeve*).

De plannen van Renova druisen in tegen eerder vastgelegde gemeentelijke stukken en zorgen voor enorm veel onrust in de wijk niet alleen bij de direct omwonenden (Bewonerscollectief), maar ook bij veel overige bewoners die bang zijn dat de parkeerdruk ook bij hen in de straat gaat toenemen. Ook zij vinden dat er in dit deel van de wijk al genoeg appartementen komen (Bijlage poster *Stop bouw 48 appartementen op Aldi-terrein* en bijlage *handtekeningenactie*).

Onze zorgen

- *Daar waar ingestemd is met de bouw van vijftien huurwoningen, zouden nu appartementen komen?*
- *De parkeerproblematiek van de wijk oplossen met 'Mobility as a service'?*
- *Wat te denken van de toename van het aantal verkeersbewegingen en de gevolgen hiervan?*
- *Leefbaarheid van de wijk?*
- *Burgerparticipatie?*
- *Groen straatbeeld?*

Onze bezwaren

1) Bezwaar tegen de bouw van appartementen aan de Spoordijk

Wij hebben grote bezwaren tegen de bouw van achtenveertig appartementen op het Aldi-terrein. Vorig jaar zijn er twaalf appartementen in het voormalige 'nonnenschool' aan de Loudonstraat gerealiseerd. Op dit moment werkt men in een voormalig kantoorpand aan de Ringbaan- Oost 162 aan vier grote appartementen. Verder zijn plannen om rond 2021-2022 in het voormalige klooster aan de Pelgrimsweg veertig tot vijftig appartementen te realiseren. En dan nu het plan om achtenveertig appartementen op Aldi-locatie aan Spoordijk te bouwen. In het totaal aantal zo'n **negentig** appartementen.

- *Heeft Armhoef behoefte aan zoveel appartementen?*
De komst van zoveel appartementen zal niet alleen de parkeerdruk vergroten, maar ook het aantal verkeersbewegingen in dit deel van de wijk. Beide hebben grote invloed op de leefbaarheid van de Armhoefse Akkers.
- *Vindt de gemeente de bouw van appartementen op die locatie wenselijk?*
Niet volgens de gemeentelijke stukken van 2018, tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bouw van zoveel appartementen gaat in tegen het collegebesluit van 1 november 2016 waarin de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie zijn geformuleerd.

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan West, Ringbaan-Oost, Spoordijk)':

Randvoorwaarden voor de herontwikkeling:

- Grondgebonden woningen, georiënteerd naar het openbaar gebied (Spoordijk, Doornbossestraat), die goed aansluiten bij het karakter van de wijk met aandacht voor het creëren van groene ruimte (privé of collectief);
- Bouwhoogte maximaal 11 meter;
- Indicatief maximaal circa 15 woningen, specifiek te bepalen op basis van een concreet voorstel.

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan "Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan West, Ringbaan-Oost, Spoordijk) 2018:

Op stedelijk niveau bestaat slechts een beperkte behoefte aan de toevoeging van appartementen. Deze wil de gemeente hoofdzakelijk realiseren in de binnenstad, het Piushavengebied en de Spoorzone. Locaties daarbuiten wil de gemeente inzetten ter realisatie van kwalitatieve opgaven, waaronder het toevoegen van meer grondgebonden woningen. De locatie bevindt zich in de buurt Armhoefse Akkers. Armhoefse Akkers is een gewilde buurt met voornamelijk grondgebonden woningen. Aan de kop van de Piushaven en tegen de Ringbaan zijn appartementencomplexen gelegen. Typerend aan de wijk is het rustige, gemoedelijke, hoogwaardige karakter. Dit rustige woonmilieu, met grondgebonden woningen die vooral gericht zijn op gezinnen en tweepersoonshuishoudens, wil de gemeente hier behouden. Ook zijn in de nabijheid van Armhoefse Akkers al verschillende plannen tot gestapelde woningbouw (denk aan Piushaven, binnenstad). Zodoende is er geen aanleiding tot toevoeging van gestapelde woningbouw op deze locatie. Tijdens de inloopavond voor omwonenden, die gehouden is op 29 mei 2018, hebben aanwezigen aangegeven geen appartementen te willen op deze locatie.

2) Bezwaar tegen de voorgestelde oplossing voor de parkeerproblematiek

Wij maken bezwaar tegen de oplossing van de parkeerproblemen om middels 'Mobility as a service'. Toekomstmuziek: modieuze woorden die voor Renova mogelijk een manier zijn om onder de gemeentelijke parkeernorm uit te kunnen komen?

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan "Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan West, Ringbaan-Oost, Spoordijk) 2018):

Het parkeren van de auto's van de toekomstige bewoners en van de bezoekers van de bewoners dient geheel op eigen terrein plaats moeten vinden. Dit zal getoetst worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Uitgaande van een woningbouwprogramma bestaande uit 15 tussen/hoekwoningen bedraagt de parkeerbehoefte op grond van de huidige parkeernormen (15 x 1,7 =) 26 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen.

Het bouwplan leidt tot minder verkeersbewegingen. Wel heeft de ontwikkeling van woningbouw aan de Spoordijk 72-74 consequenties op het gebied van parkeren en vervoer. In het plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die parkeren op eigen terrein verzekert

Vragen aan de gemeenteraad Tilburg

We vragen de gemeenteraad vriendelijk om op korte termijn antwoord te geven op de volgende prangende vragen:

- *Wat is de status van het huidige bestemmingsplan locatie Spoordijk?*
- *Waaruit blijkt de behoefte aan (nog) meer appartementen in de wijk?*
- *Hoe denkt de gemeente te kunnen voldoen aan de parkeernormen?*
- *Is er al een stedenbouwkundigen invulling opgesteld?*
- *Hoe gaat de burgerparticipatie eruitzien?*
 - *Kan het Bewonerscollectief het principeverzoek inzien?*
 - *Kan het Bewonerscollectief de stedenbouwkundige invulling inzien?*
 - *Dringend verzoek om bij de buurtparticipatie het Bewonerscollectief te betrekken.*

Inhoudelijk zouden we meer kunnen schrijven, maar we beperken ons op dit moment tot de inhoud van reeds aangegeven punten. Op de vorige bladzijde heeft u kunnen lezen dat we zelf al onderzoek hebben gedaan naar de mogelijkheden tot realisatie van de plannen van Renova en wij zijn ervan overtuigd dat het plan dat Renova heeft op geen enkele manier haalbaar kan zijn. Wij zijn dan ook van mening dat de gemeente dit plan/principeverzoek niet in behandeling zou moeten nemen en dat de gemeente vasthoudt aan het in 2018 vastgelegde plan (vijftien grondgebonden woningen).

Graag gaan wij, als bewonerscollectief, op een later moment in overleg met de betrokken partijen. Hoewel we teleurgesteld zijn in de opstelling van onze buurtraad blijven we bereid tot samenwerking, maar alleen op basis van het oorspronkelijke voorstel waarin vijftien grondgebonden woningen het uitgangspunt waren. Vanuit het bewonerscollectief willen wij graag in gesprek met Renova, maar alleen indien er gesproken gaat worden over de vijftien grondgebonden woningen zoals terug te lezen is in de stukken op vorige bladzijde.

We hopen dat we zo een volledig beeld hebben geschetst van de situatie en dat de gemeente het nieuwe voorstel direct verwerpt. Graag zijn wij bereid indien nodig dit schrijven mondeling toe te lichten.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging. Wij zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens het bewonerscollectief *Stop bouw 48 appartementen op het Aldi terrein,*

Nico Donders, heleenwibenga@gmail.com
Jurgen van Raak, jurgenvanraak78@gmail.com

Bijlagen:

- BD artikel 17-02-2021
- Poster *Stop bouw 48 appartementen Aldi-terrein*
- Renova - Leyhoeve
<https://mijnpiushaven.nl/bewoners-van-de-leyhoeve-willen-geen-bww-showroom-voor-hun-deur>)
- Handtekeningenactie