

## **Update brugje september 2021.**

We zijn nog steeds in gesprek met de gemeente en daarbij hebben we op de volgende punten gewezen.

### **Planologische opzet Witbrant Oost:**

Allereerst verwijzen we naar de website van de landschapsarchitecte Edith Kolkman die in opdracht van Bedaux de Brouwer de bungalows van onze wijk in het landschap heeft ingepast: <https://www.edithkolkman.nl/witbrant-oost-tilburg/>.

Welbewust is ervoor gekozen de seriebungalows geen voor- en achtertuinen te geven: het doel was de openbare ruimte te vergroten door er dit privé groen aan toe te voegen. Dus grenzen onze bungalows vrijwel overal onmiddellijk aan groen, gazon, wadi, natuur of trottoir, allemaal vormen van openbare ruimte. We hebben dan ook gesloten fronten aan de buitenzijde van onze woningen: wandelaars hoeven niet bang te zijn een deur, raam of hek tegen zich aan te krijgen. Kolkman toont op kaartje 3 dat het gebied ten oosten en zuiden van de bungalows open is. De opzet was om zo dicht mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving, een open vrij ruig struingebied in een bosrijke setting.

Voordeel voor de projectontwikkelaar en de gemeente was dat men zo veel meer seriebungalows kon bouwen op de beschikbare grond. Dat zie je ook terug in de WOZ-waarde van de buurt. De gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> grond in bijvoorbeeld de Abcoudestraat, de Asperenstraat en de zuidkant van de Akkrumstraat is ruim 30% hoger dan die van de vrije kavels aan de zuidkant van Witbrant Oost. Per m<sup>2</sup> beschikbare grond verdient de gemeente dus meer aan de seriebungalows zonder tuin dan aan de vrije kavels met tuin. Aangezien de huidige WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebaseerd is op de oorspronkelijke koopprijs, kun je hieruit afleiden dat ook de oorspronkelijke prijs per m<sup>2</sup> beschikbare grond hoger was. Door de gekozen planologische opzet hebben de seriebungalows in feite betaald voor de groene ruimte die aan de oost- en zuidkant van Witbrant Oost is gecreëerd. Al met al is het niet te verdedigen dat de gemeente deze openbare ruimte steeds meer afsluit juist voor de bewoners die eraan hebben bijgedragen.

Kolkman schrijft dat privé en openbare gebieden meteen aan elkaar grenzen. Het zal iedereen duidelijk zijn dat privacy niet bovenaan stond bij het ontwerp van Witbrant-Oost. Meestal zijn het eetkamers die direct aan de openbare ruimte grenzen. De eigenaren met tuinen zijn in de gelukkige omstandigheid dat ze met groen of erfafscheidingen indien gewenst net zoveel privacy kunnen creëren als ze willen zonder het contact met groen te verliezen.

### **Natuur, beschermde natuur.**

Er wordt ook wel beweerd dat het gebied om ons heen beschermde natuur is waar niemand mag komen.

Ons Nationale Park De Loonse en Drunense Duinen, een Natura 2000 gebied, is een voorbeeld van een beschermd natuurgebied. Zoals we allemaal weten kunnen we daar ondanks de beschermde status, wandelen, struinen, fietsen, de hond uitlaten, paardrijden en zelfs mountainbiken.

In Nederland is in principe alle natuur toegankelijk voor recreatie. Er moet een heel goede reden zijn om natuur af te sluiten en het bestemmingsplan moet daar duidelijkheid over geven. Voor een Vinexwijk geldt al helemaal dat de natuur voor de bewoners is. Een van de redenen voor een Vinexwijk was juist mensen ervan te weerhouden verder van de stad te trekken om een huis in de natuur te kopen.

Ook wordt er gesproken over ecologische verbindingzones, maar ook deze zones zijn toegankelijk voor mens en aangelijnde hond: [https://www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/natuur/ecologische-verbindingzones-\(evz\)](https://www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/natuur/ecologische-verbindingzones-(evz)). De Beljaart bij Dongen is een mooi voorbeeld, 6 km lang met natuurspeeltuin, fiets- en wandelpaden.

Op de volgende website <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan> kan men de verschillende ecologische gebieden zien in de wijk en onze omgeving. De gebieden in onze wijk naast de Baron van Voorst tot Voorstlaan lijken er niet onder te vallen. Het gebied achter de Witbrantlaan en Amsweerstraat/eind sluit aan bij De Gaas en het Reeshofbos, onderdelen van het 013 Stadsbos, grotendeels gewoon natuur: hier mag volop gerecreëerd en gesport worden.

In opdracht van de gemeente heeft de firma Brouwers Groenaannemers in oktober 2020 een onderzoek gedaan naar aanwezige flora en fauna in het gebied achter de sloot aan de Witbrantlaan Oost. Net zoals al bleek uit rapporten bij de bouw van de woningen zijn er ook nu geen soorten aangetroffen die speciale bescherming nodig hebben.

### **Droge of natte sloot?**

Edith Kolkman verwijst ook naar het watersysteem dat onze wijk heeft: een infiltratiesysteem waarbij het regenwater niet afvloeit door het riool maar via wadi's en droge sloten in het gebied blijft en weg kan zakken in de bodem.

Het systeem staat ook uitvoerig beschreven in het bestemmingsplan Witbrant Koolhoven 2012 onder 6.2: uitgangspunten duurzaam watersysteem. Brouwers Groenaannemers gebruikt in zijn rapport de term zaksloot: het water kan makkelijk de bodem in zakken. Bij droogte staat er minder tot geen water in de sloten, bij heftige regen stroomt het water de sloot in en kan een teveel afgevoerd worden of via de lagere oever aan de overkant het veld in stromen. We hebben dit jaar kunnen zien wat er kan gebeuren bij heftige regenval. Het is voor ons een geruststelling te lezen dat de gemeente trots is op dit systeem dat goed werkt en precies doet wat nodig is. Toch wil de gemeente werkzaamheden aan de droge sloot verrichten. Maandag 27 september horen we wat precies de bedoeling is: verandert de droge sloot in een natte sloot? Misschien leuk om te kanoën, te suppen en te schaatsen. Duidelijk is dat een brugje dan zeker nodig is om het informele pad dat er al jaren ligt in stand te houden.

We hebben de gemeente nogmaals verzocht het gehele gebied aan de oost- en zuidkant van Witbrant Oost beter toegankelijk te maken voor de wijkbewoners overeenkomstig de planologische opzet en het bestemmingsplan van onze wijk.