

Omgevingsdialoog Ontwikkelingsplan Durendaelweg

Betreft : Verslag omgevingsdialoog Ontwikkelingsplan Durendaelweg
Projectcode : BROB1
Datum : 3 augustus 2018

Aanwezig:

- 12 omwonenden (zie bijlage presentielijst)
- Dhr. T. Scheepens, dhr. P. Robben (de initiatiefnemers)
- Dhr. W. Hijmans (adviseur van de initiatiefnemers)

Inleiding

De gemeente Tilburg vindt het belangrijk dat initiatiefnemers bij nieuwe (bouw)plannen de omgeving tijdig informeert. De gemeente Tilburg noemt dit het voeren van een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog wordt gevoerd door de initiatiefnemer. Iedereen wordt geïnformeerd die redelijkerwijs belanghebbende is en zicht heeft op de voorgenomen ontwikkeling. Het is van belang dat omwonenden een goed beeld krijgen van wat er gaat gebeuren in het plangebied.

Na afloop worden de volgende bescheiden aangeleverd aan de gemeente Tilburg:

- o De verspreide brief;
- o Huisnummerkaart genodigden;
- o Kopieën reacties;
- o Kort verslag van de reacties en eventuele aanpassingen aan het plan n.a.v. de opmerkingen.

In verband hiermee hebben de initiatiefnemers bij brief van 14 juni 2018 omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond op woensdag 27 juni 2018 bij Vakgarage Robben Durendaelweg 14 Berkel-Enschot van 19.00 – 20.00 uur waar vragen konden worden gesteld over de plannen, zoals vermeld in de uitnodigingsbrief of opmerkingen konden worden gemaakt over het concept van de verbeelding van het nieuwe door de gemeente Tilburg op te stellen bestemmingsplan voor het projectgebied Durendaelweg. Twaalf bewoners hebben gebruikt gemaakt van de uitnodiging voor de inloopavond.

Het project beoogt om op de onbebouwde gronden aan Durendaelweg/Berkelseweg de volgende functies te realiseren:

- maximaal vijf woningen: maximaal drie vrijstaande woningen aan de Durendaelweg (tussen Durendaelweg 16 en 20) en een vrijstaande woning of twee geschakelde woningen aan de Berkelseweg (naast Berkelseweg 2). Uitbreiding van de werkplaats en parkeerterrein ten behoeve van de garage op het midden-terrein.

De gemeente heeft voor dit initiatief een concept van een verbeelding/plankaart opgesteld. De verbeelding/plankaart is ook toegezonden aan de uitgenodigde bewoners en lag ook op een tweetal tafels in de garage.

Hieronder is een beknopte weergave opgenomen van de vragen, reacties en opmerkingen.

Ligging bouwvlak Berkelseweg 2

Een aantal omwonenden vindt de ligging van het bouwvlak te dicht bij de rand van de weg en verwachten dat hierdoor parkeerplaatsen komen te vervallen. Dhr. W. Hijmans geeft aan dat de gemeente Tilburg het bouw-

vlak uit stedenbouwkundig oogpunt tegen de rand van de weg had gelegd omdat dit passend is bij het straatbeeld waarbij woningen op verschillende afstanden van de Berkelseweg zijn gelegen.

Dhr. Robben geeft aan dat hij geen problemen heeft als de afstand tot de weg nog wat groter wordt. De geplande afstand bedraagt nu minimaal 2 meter.

Over de vergroting van de afstand dient de gemeente Tilburg een standpunt in te nemen. De gemeente heeft inmiddels aangegeven dat een grotere afstand van het bouwvlak tot de Berkelseweg niet noodzakelijk is. Het verlies aan parkeerplaatsen heeft namelijk niet zoveel met de positie van het bouwvlak te maken. Waar de nieuwe woningen ook staan, er zullen toch inritten worden gerealiseerd.

Parkeren op eigen terrein

Omwonenden vragen hoe het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen wordt opgelost. Dhr. Hijmans geeft aan dat de gemeente de verplichting oplegt om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. De gemeente hanteert hiervoor de parkeernormen, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Tilburg, Parkeerregeling 2017. Deze regels gelden dus ook voor de nieuw te bouwen woningen en aan deze regels moet ook worden voldaan door de initiatiefnemers.

Zowel uit het nieuwe bestemmingsplan voor de ontwikkeling Durendaelweg als uit de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal eenduidig worden aangegeven dat aan deze normering moet worden voldaan.

Ter informatie is hieronder een uitsnede opgenomen van deze parkeerregeling.

Bijlage1: Parkeernormen

A. Hoofdgroep wonen

Hoofdgroep Wonen	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Eenheid	Bezoekers-aandeel	Opmerkingen
Grondgebonden woning of appartement (duur) > 130 m ² bvo	1,1	1,3	1,7	1,8	per woning	0,3	
Grondgebonden woning of appartement (midden) 70 - 130 m ² bvo	1,0	1,2	1,6	1,6	per woning	0,3	
Grondgebonden woning of appartement (goedkoop) < 70 m ² bvo	0,9	1,1	1,4	1,5	per woning	0,3	
	--	--	--	--		--	

Parkeren aan de Durendaelweg

Eén van de belanghebbende vroeg of er voor de nieuwe woningen aan de Durendaelweg geen langsparkerplaatsen aan de weg kan worden aangelegd. Dhr. Scheepens antwoordde dat in verband met de ontsluiting van de woonpercelen en het behoud van de bestaande bomen aan deze weg dit op deze plek niet mogelijk is.

Uitbreiding Vakgarage Robben

Ook wordt gevraagd of de uitbreiding niet tot meer overlast leidt. Dhr. Hijmans antwoordt dat de gemeente Tilburg de toegestane milieucategorie van 3.2 (met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige functies, zoals wonen) op het bedrijfsperceel naar 3.1 verlaagt zodat meer milieubelastende bedrijven niet meer mogelijk zijn op deze plek. Het garagebedrijf met de geplande uitbreiding (en de uitbreiding van het parkeerterrein) viel in de oude situatie ook al onder de (nieuwe) milieucategorie 3.1. Voorts moet het bedrijf voldoen aan de wettelijke regels om hinder te voorkomen in de omgeving, zoals geregeld in het Activiteitenbesluit.

Dhr. Robben geeft - naar aanleiding van een vraag wanneer de bouw begint - aan dat er niet een concreet bouwplan voorligt op dit moment.

Hoogte van de uitbreiding van de garage

Eén van de omwonende sprak zijn bezorgdheid uit over de hoogte van de uitbreiding. De heer Robben antwoordde dat hij nog niet weet wat hoogte van de uitbreiding van de garage zal zijn. De huidige bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen volgens het geldende bestemmingsplan Berkel 2008. De gemeente zal waarschijnlijk aansluiten bij deze hoogte voor de nieuwbouw. Volgens de verbeelding zal circa 3 m uit de grens van het bedrijfsperceel moeten worden gebouwd.

Aanvangstermijn uitvoering bestemmingsplan

De gemeente Tilburg zal met de initiatiefnemers geen aanvangstermijn afspreken voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het risico dat het bestemmingsplan ooit nog een keer door de gemeente wordt gewijzigd blijft bij de initiatiefnemers indien zijn geen uitvoering geven aan het nu op te stellen bestemmingsplan

Algemene opmerking

De hoge parkeerdruk door de aanwezigheid van een groepspraktijk voor fysiotherapie en de aanwezige horeca in de omgeving van het projectgebied Ontwikkeling Durendaelweg. De parkeervoorzieningen bij de fysiopraktijk en de horeca wordt als onvoldoende ervaren met als gevolg dat hiervoor openbare parkeerplaatsen in de omgeving worden gebruikt en bezet worden gehouden.

Voor de inloopavond zijn 39 adressen van aanwonenden in de directe omgeving aangeschreven. Tijdens de bijeenkomst hebben 12 aanwezige bewoners de presentielijst getekend. De sfeer van de bijeenkomst kan worden omschreven als 'geïnteresseerd' en 'betrokken'.

De ingekomen mondelinge reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. Het verzoek van bewoners om het bouwblok op minimaal 3 meter uit de rand van de Berkelseweg/trottoir te leggen is niet gehonoreerd.

De gemeente Tilburg informeert de omwonenden over de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Berkel-Enschot, 3 augustus 2018

Aan buren en omwonenden

Datum: 14 juni 2018

Onderwerp: Inloopavond Planontwikkeling Durendaelweg/Berkelseweg Berkel-Enschot

Geachte bewoners,

Graag willen wij (Vakgarage Robben en dhr. T. Scheepens) u informeren over onze plannen voor de locatie Durendaelweg/Berkelseweg te Berkel-Enschot. Wij hebben het voornemen om op onze onbebouwde gronden aan Durendaelweg/Berkelseweg de volgende functies te realiseren:

- maximaal vijf woningen: maximaal drie vrijstaande woningen aan de Durendaelweg (tussen Durendaelweg 16 en 20) en een vrijstaande woningen of twee geschakelde woningen aan de Berkelseweg (naast Berkelseweg 2).
- Uitbreiding van de werkplaats en parkeerterrein ten behoeve van de garage op het middenterrein.

De gemeente Tilburg is bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief onder de volgende voorwaarden:

- Er moet worden aangetoond dat nieuwe functies ruimtelijk/stedenbouwkundig en milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving. Kortom er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor de huidige bewoners in de omgeving en de nieuwe bewoners van de te bouwen woningen en het garagebedrijf Robben mag niet worden beperkt in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken (bodem, geluid, flora & fauna, risico-analyse LPG tankstation, archeologie) uitgevoerd.
- De initiatiefnemers is gevraagd de bewoners in de directe omgeving te betrekken bij de planontwikkeling.
- Bij de laatste bestemmingsplanherziening Berkel 2008 is abusievelijk de bestaande bedrijfswoning Durendaelweg 16, behorende bij Garagebedrijf Robben, bestemd voor een 'burgerwoning'. Dit moet in het nieuwe bestemmingsplan voor het voorliggende project worden hersteld en worden meegenomen. De bestaande woning wordt weer 'bedrijfswoning'.
- In het bestemmingsplanherziening Berkel 2008 mag op de locatie van het garagebedrijf bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.2 (volgens de bedrijvenlijst die bij het bestemmingsplan Berkel 2008. De indeling van milieucategorieën is gebaseerd op Brochure Bedrijven en Milieuzonering). De gemeente vindt een lichtere milieucategorie tot maximaal 3.1 beter passend in de omgeving. Het garagebedrijf met een verkooppunt van LPG valt binnen deze categorie 3.1.

Om het voorliggende initiatief te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hiervoor is inmiddels een nieuwe bestemmingsplankaart (of verbeelding) opgesteld door de gemeente, die u in de bijlage aantreft.

Wij willen u graag uitnodigen op woensdag 27 juni 2018 op onze inloopavond bij Vakgarage Robben Durendaelweg 14 Berkel-Enschot van 19.00 – 20.00 uur waar wij uw vragen op onze plannen kunnen toelichten.

De gemeente verwacht dat wij een verslag maken van de bijeenkomst waarin wij uw reacties op nemen. Dit verslag maakt deel uit van de toelichting op het plan. In een later stadium wordt het plan als ontwerp voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Daarna wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd en kunt u uw zienswijzen kenbaar maken. De gemeente informeert u hierover met een bewonersbrief.

Kunt u niet bij de inloopbijeenkomst zijn? Dan kunt u binnen 2 weken na het ontvangen van deze uitnodiging uw opmerkingen of vragen naar ons sturen (t.a.v. dhr. T. Scheepens, Berkelseweg 2, 5056 HZ Berkel-Enschot.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Vragen of opmerkingen

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met dhr. T. Scheepens tel.: 013-5331831 of emailen naar [B. Scheepens@home.nl](mailto:B.Scheepens@home.nl).

Met vriendelijke groet,

Dhr. P. Robben

Dhr. T. Scheepens

Bijlage:

- conceptverbeelding nieuw bestemmingsplan uitbreiding werkplaats en parkeerterrein alsmede bouw max. 5 woningen.

Reactieformulier

Reactieformulier in het kader van Planontwikkeling Durendaelweg/Berkelseweg Berkel-Enschot.
U kunt een reactie achterlaten via dit formulier, of u kunt tot **11 juli 2018** reageren per e-mail/post. Stuur in dat geval uw reactie per mail naar [B. Scheepens@home.nl](mailto:B.Scheepens@home.nl) of per post naar dhr. T. Scheepens, Berkelseweg 2, 5056 HZ Berkel-Enschot.

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

