

PARKEREN KREITENMOLENSTRAAT 41A EN 43 UDENHOUT

Werknummer: 11.092

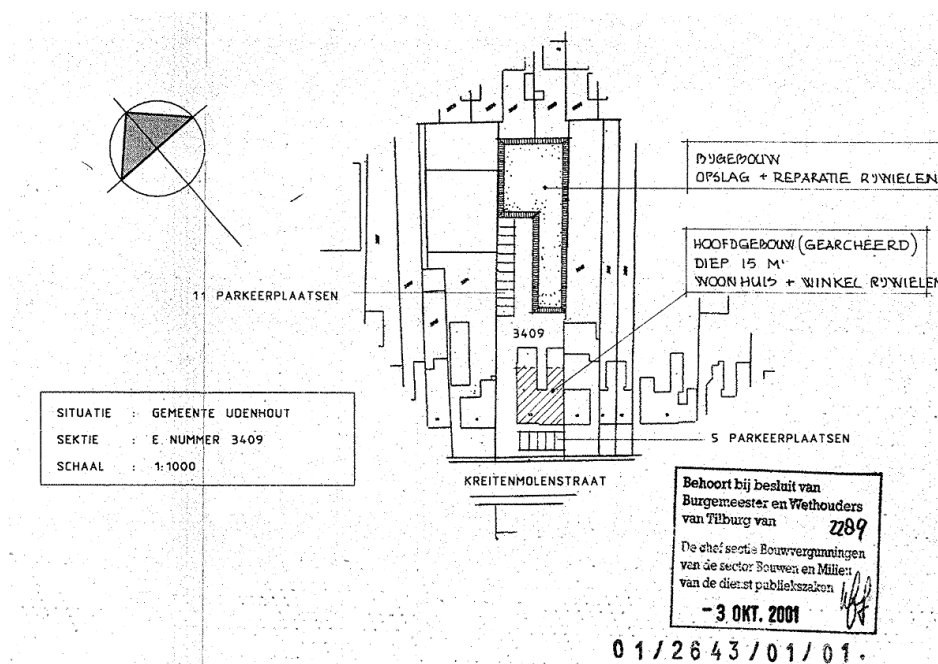
Projectomschrijving: Bestemmingsplanprocedure De Tweewieler / Big F

Datum: 05-05-2017

Naar aanleiding van het intakegesprek bij de gemeente Tilburg met mevrouw R. Blijenberg op 26-04-2017 is deze notitie opgesteld met betrekking tot het parkeren op de locatie aan de Kreitenmolenstraat 41A en 43 te Udenhout.

Parkeren

Het bouwplan aan de Kreitenmolenstraat 43 (rechtse gedeelte) waar in 2001 een vergunning voor verleend is heeft destijds en parkeereis opgelegd gekregen zoals hieronder weergegeven.



Het vermelde aantal parkeerplaatsen is nog steeds als zodanig aanwezig op de locatie.

Voor de herbouw van de bedrijfsruimte aan de Kreitenmolenstraat 41A heeft er geen uitbreiding plaats gevonden waardoor er geen aanvullende eisen gesteld worden ten aanzien van parkeren. De 4 bestaande parkeerplaatsen voor de sportzaak van destijds zijn als zodanig gehandhaafd. Zie onderstaande situaties.



BESTAANDE SITUATIE VOORMALIGE SPORTWINKEL (NR 41A)



NIEUWE SITUATIE HERBOUW BEDRIJFSRUIMTE (NR. 41A)

In het kader van de vergunningvrije mogelijkheden zijn er destijds binnen de geldende regelgeving een aantal uitbreidingen gerealiseerd achter de herbouwde bedrijfsruimte. Bij deze inmiddels oude regelgeving was het mogelijk om vergunningvrije uitbreidingen te realiseren zonder daarbij de regels vanuit het bestemmingsplan in acht te nemen. Deze zijn hieronder gemarkeerd middels de grijze en donker grijze arcering. (lichtgrijze arcering betreft de herbouwde bedrijfsruimte)

De zwarte uitbreiding is vergunningvrij gerealiseerd binnen de regels van het bestemmingsplan waardoor hier wel een parkeereis van toepassing was. Hiervoor zijn 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de nis ten zuid-westen van de bedrijfsruimte.

De toepassing van de vergunningvrije regels is mede door de rechtbank akkoord bevonden.



NIEUWE SITUATIE HERBOUW BEDRIJFSRUIMTE INCLUSIEF VERGUNNINGVRIJE UITBREIDINGEN

Indien de bedrijfsruimten aan de Kreitenmolenstraat 41A en 43 worden samengevoegd door het verwijderen van de scheidingswand tussen beide zullen de vergunde en de vergunningvrij benodigde aantal parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

Door het verwijderen van de scheidingswand wordt het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) niet uitgebreid waardoor het toevoegen van parkeerplaatsen niet noodzakelijk is conform de parkeernormen en eisen van de gemeente Tilburg.

Om tot een optimale plaatsing van de parkeerplaatsen te komen is de onderstaande verbeelding van de nieuwe situatie weergegeven. Bij een eventuele splitsing in de toekomst is deze situatie weer in de oude staat te herstellen.



Dagelijkse praktijk en het daadwerkelijke gebruik van de parkeerplaatsen

Gezien de specifieke functie als fietsenwinkel en de voornamelijk lokale klantenkring kunnen we vaststellen dat vele klanten op de fiets komen om zich te oriënteren voor een nieuwe fiets of om onderhoud te laten verrichten aan de huidige fiets.

Hierdoor komt het in de praktijk zeer weinig voor dat alle vereiste parkeerplaatsen volledig bezet zijn door klanten die met de auto naar deze locatie komen.

Door het verwijderen van de erfafscheiding tussen beide percelen is het perceel met huisnummer 41A ook te bereiken via de brede inrit van huisnummer 43. Omdat de klanten gewend zijn aan de brede inrit blijven ze deze gebruiken en zullen in de praktijk veelal ook via deze brede inrit de openbare ruimte weer betreden. Gezien deze praktische uitwerking wordt de smalle inrit met erfdienstbaarheid minder gebruikt dan voorheen.

Vergelijk met de voormalige sportwinkel aan de Kreitenmolenstraat 41A

De sportzaak welke in het verleden gevestigd was op nummer 41A heeft gefunctioneerd met 3 Fte waarbij er kleine goederen zoals sportkleding, attributen en accessoires werden verkocht. Inmiddels weten we dat de onderneming van initiatiefnemer maar met 1 Fte is toegenomen ten opzichte van de originele winkel op huisnummer 43. Ook de meer volumineuze goederen zoals fietsen en fietsendragers dragen eraan bij dat er minder transacties en dus minder klanten de winkel bezoeken dan voorheen. Dit komt vervolgens ten goede aan het aantal in gebruik zijnde parkeerplaatsen. Ook de benadering van deze parkeerplaatsen zoals hierboven beschreven is verbeterd ten opzicht van het verleden.

Conclusie

De wijziging van een sportzaak op huisnummer 41A en een fietsenwinkel op huisnummer 43 naar een fietsenwinkel op beide huisnummers heeft geen nadelige gevolgen voor de parkeerdruk. Door de verwijdering van de scheidingswand tussen beide huisnummers is er ook geen toename van de parkeerdruk te verwachten. Hiervoor verwijzen wij mede en kortheidshalve naar de brief van de initiatiefnemer waarin de aanleiding van de bestemmingsplanprocedure omschreven staat.

Ook het gebruik van de in/uitrit aan de linker zijde van de woning aan de Kreitenmolenstraat 41 waarop de erfdienstbaarheid rust is minder geworden wat een positief effect heeft op de omgeving en met name de woning op huisnummer 41.