

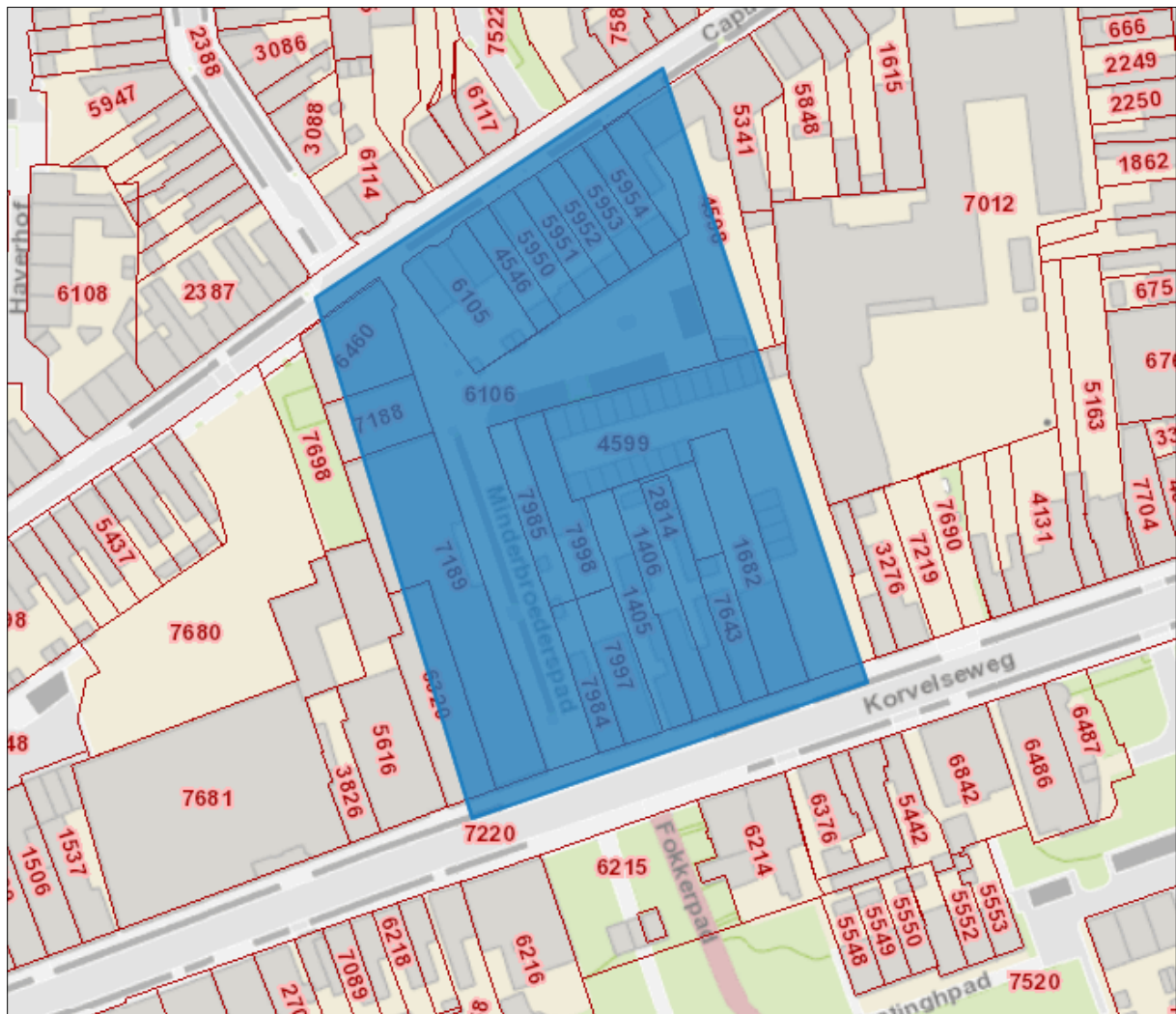
Verslag omgevingsdialoog

Oude Stad Zuidwest 2016, 3^e herziening (Minderbroederspad)

Inhoudsopgave

Verspreidingsgebied.....	3
Adressenlijst	4
Brief omgevingsdialoog.....	6
Reactie 1.....	7
Reactie 2.....	8
Reactie 3.....	9
Reactie initiatiefnemer.....	10

Verspreidingsgebied



Adressenlijst

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Woonplaats
Capucijnenstraat	120		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	118		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	112		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	116		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	110		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	108		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	106		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	104		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	102		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	100		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	96		5025 LJ	Tilburg
Capucijnenstraat	122		5025 LJ	Tilburg
Korvelseweg	217		5025 JG	Tilburg
Korvelseweg	215		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	213		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	213	a	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	207	a	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	205		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	203		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	203	a	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	201		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	201	a	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	201	b	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	201	a	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	199		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	209	a	5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	209		5025 JE	Tilburg
Korvelseweg	207		5025 JE	Tilburg
Minderbroederspad	3	12	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	04	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	08	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	09	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	11	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	5		5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	07	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	01	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	05	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	06	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	10	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	03	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	3	02	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	12	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	15	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	13	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	14	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	08	5025 JZ	Tilburg

Minderbroederspad	1	06	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	09	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	03	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	01	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	10	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	04	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	11	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	05	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	07	5025 JZ	Tilburg
Minderbroederspad	1	02	5025 JZ	Tilburg

Brief omgevingsdialoog

Aan de bewonders

Riel, 10 oktober 2017

Kenmerk: 16034

Betreft: woningbouwplan aan het Minderbroederspad, aanpassing bestemmingsplan

Geachte bewoner,

In het najaar van 2016 heeft Tilbo beheer BV het oude magazijn aan de Minderbroederspad aangekocht samen met de woning aan de Korvelseweg 209 met als doel in het voormalige magazijn op het achtererf vier woningen te realiseren.

Het plan betreft het maken van vier grondgebonden woningen met tuin en bijbehorende bergingen in het bestaande magazijn en een kleine uitbreiding daarvan. Op het eigen terrein komen de parkeerplaatsen voor de woningen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de hiervoor geldende norm. In het plan komen geen winkels of appartementen. (zie bijlage)

Ook zal de directe omgeving niet wijzigen. Bijvoorbeeld: de bomen in het openbaar gebied zullen blijven staan en het aantal parkeerplaatsen zal gelijk blijven.

Het bestemmingsplan geeft aan dat aan het Minderbroederspad binnen de functieaanduiding 'erf' geen hoofdbouwing is toegestaan. De gemeente Tilburg is echter bereid haar medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan waardoor het mogelijk wordt vier woningen te realiseren in het bestaande magazijn.

Voordat de procedure voor bestemmingsplan herziening wordt gestart, worden omwonenden door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd, vandaar dat u deze brief krijgt.

Eventuele reacties:

Wij vragen u vriendelijk uw eventuele opmerkingen en / of bezwaren voor de wijziging van het bestemmingsplan om de woningbouw aan het Minderbroederspad mogelijk te maken binnen een week aan ons kenbaar te maken. Uiteraard zijn wij ook graag bereid uw eventuele vragen te beantwoorden. Wij zullen de opmerkingen vervolgens aan de gemeente rapporteren.

Bij voorkeur vragen wij u te reageren via email op: info@krijnenrieltbv.nl

Eventueel schriftelijk reageren is ook mogelijk: Tilbo beheer BV, Spoorweide 8, 5133NM Riel.

Het plan zal vervolgens worden voorgelegd aan het college van Burgemeester & wethouders ter instemming, waarna het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en u eventueel zienswijzen kunt indienen. In de directe omgeving worden bewonersbrieven verspreid en het besluit van het college wordt gepubliceerd.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Tilbo beheer BV,
Jeroen Krijnen

Reactie 1

WF	12 OKT. 2017
PB	
DOC	

Leachte College,

Ons is gevraagd of wy bezwaar hebben
t a v de verbouwing van het perceel gelegen
Korvelseweg 209 te Telbury. Wy
hebben bezwaren en wy wensen de
bevoegde termijnen te sanctioneren.

Gloofachtigst

Gyz. M. A. M. Meunier

De Maatschappij Korvelseweg.

- Ⓚ Het gaat om de verbouwing van het magazijn
dat achter op het perceel van 209 ligt.
De Kruisen met het magazijn ombouwen
tot 4 grondgebonden woningen.

Reactie 2

Geachte heer Krijnen,

In aansluiting op uw bericht dd. 10 oktober 2017 aangaande gewenste bestemmingsplan wijziging naar woningbouw aan het Minderbroederspad sturen wij hierbij onze opmerkingen / bezwaren op uw plan.

Allereerst zijn wij TEGEN de beoogde ontwikkeling, dit richt zich op schending van privacy alsmede mogelijke uitbreiding van het gebruik recht van overpad welke wij genieten. Wij zullen derhalve bezwaar blijven maken tot het moment dat het voor ons acceptabel is.

1. Waarom hanteert u geen persoonlijke burgerparticipatie, dit is verplicht door de gemeente en wij gaan ervan uit dat dit nog volgt om mee te denken in ontwerp / situering etc? Dit voor indiening bestemmingsplan wijziging.
2. Aangezien wij "achterburen" zijn is een ontwerp van de beoogde achtergevel wenselijk. Graag aanleveren om deze te beoordelen.
3. Geen deuren / ruiten welke gericht zijn op onze achtergevel / tuin. Burenrecht hanteert 2 meter uit erfgrans
4. U geeft aan tuin, betreft dit voortuin (tpv voordeur)? of komen er balkons/dakterrassen?
5. Hoe hoog is de opbouw die jullie op het ontwerp hebben staan ?
6. Is er sprake van een open situatie bij de parkeerplaatsen die op het ontwerp staan bij de tuin van huisnummer 209 ? Dit is niet gewenst in verband met makkelijke toegang tot de tuinen van de naastgelegen huizen. Er zijn in het verleden vaak inbraken geweest.
7. We kunnen nu door de brede poort tussen woonhuis 207 en 209 met een aanhangwagen naar achteren. Wij hebben namelijk recht van overpad dat uiteraard noodzaak is om die te behouden.
Het staat echter niet duidelijk op het ontwerp wat de bedoeling is van de poort ?

In kopie sturen wij dit bericht naar de gemeente Tilburg (info@tilburg.nl), welke op haar beurt de burgerparticipatie dient op te starten / begeleiden.

Ervan uitgaande hiermee enigszins naar uw tevredenheid te hebben geïnformeerd.

Reactie 3

Tilburg, 12 Oktober 2017

Betreft: Woningbouwplan aan het Minderbroederspad te Tilburg, aanpassing bestemmingsplan

Uw kenmerk: 16043

Geachte heer Krijnen,

Hartelijk dank voor de bewonersbrief (datum 11-10-2017) met betrekking tot de realisatie van vier woningen aan het Minderbroederspad te Tilburg.

Met dit schrijven wil ik bezwaar maken tegen twee facetten van het ontwerp.

Voordat ik mijn bezwaar verder uitwerk wil ik aangeven dat ik van mening ben dat bewoning van het oude magazijn de leefbaarheid in de wijk vergroot en ik positief tegenover het plan sta om deze vier nieuwbouwwoningen aan het Minderbroederspad te realiseren.

- Ik maak bezwaar tegen het aantal parkeerplaatsen dat u wil realiseren voor de bewoners. Een huishouden heeft gemiddeld meer dan 1 auto. De 6 parkeerplaatsen die u voor ogen heeft zijn te weinig, met als gevolg dat de parkeerdruk aan het Minderbroederspad toeneemt. Wij, de huidige bewoners, hebben nu al een probleem met de parkeercapaciteit.
- Ik maak ook bezwaar tegen een detail in het ontwerp, zijnde het raam wat aan de zijkant van het hoekhuis op de eerste verdieping zit (zie bijlage). Vanuit dit raam kijkt men direct uit op mijn tuin en in mijn huis. Dat hindert mijn privacy en dit tast mijn woongenot ernstig aan.

Op basis van bovenstaande argumenten maak ik bewaar tegen het aanpassing van het bestemmingsplan zoals deze is voorgesteld in het ontwerp-bestemmingsplan getiteld *Woningbouwplan aan het Minderbroederspad*. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan te herzien. Ik verzoek u om mij van de verdere voortgang van mijn bezwaarsprocedure en de voortgang van verdere planontwikkelingen op de hoogte te houden.

Bijlage: Verduidelijking bezwaar



Reactie initiatiefnemer

Reactie op reactie 2

1. onze burgerparticipatie is conform gemeente vereisten mbt. burgerparticipatie;
2. betreffende gevel noord-oost kan worden toegezonden (zie bijlage);
3. conform Burgelijk Wetboek Boek 5, artikel 50 en 51 (zie <http://maxius.nl/burgerlijk-wetboekboek-5/artikel50> en <http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5/artikel51>) mogen gevelopeningen binnen 2 m1 van de perceelgrens worden gerealiseerd, mits vzv. vaste en ondoorzichtige beglazing. Hoewel perceel Korvelseweg op meer dan 2 m1 is gelegen (op 7 m1. Perceel Korvelseweg 207 ligt wel binnen de 2 m1 nl. op 1.25 m1) zal het kozijn worden gewijzigd in vast glas en vzv. ondoorzichtige beglazing zodat privacy gegarandeert is;
4. het betreft inderdaad de voortuin en er komen geen balkons/dakterrassen;
5. de hoogte van de goot van de opbouw is 8.8 m1 en de nok ligt op 9.72 m1;
6. hoewel inbraken eveneens via de garageboxen kunnen plaatsvinden, zou het voorstel kunnen zijn om de parkeerplaatsen P5 en P6 in de tekening een kwartslag te draaien en alle 5 de parkeerplaatsen op te schuiven naar het Minderbroederspad. Hierdoor kan vanaf de bestaande woning aan de Korvelseweg 209 tot aan de nieuwe bergingen een gemetselde muur op de erfgrans worden gerealiseerd waardoor inbraak wordt bemoeilijkt en de breedte van de bestaande doorgang wordt gehandhaafd (1 nieuwe berging bereikbaar via de doorgang tussen Korvelseweg 207 en 209);
7. is er in de akte geen sprake van recht van overpad voor Korvelseweg 205 over het pad van 209. En is er ook een recht van overpad mbt. de breedte van een aanhanger. Met de optie uit 6. blijft de huidige situatie gehandhaafd. De bewoner van de Korvelseweg vindt het ook goed als hij toegang krijgt via het Minderbroederspad.

Er is afgesproken dat we voor start van de bouw samen kijken hoe we de brandgang afsluiten. We vinden het alle twee een goed idee om een poort te plaatsen evenwijdig met de voorgevel van de nieuwe bergingen.

Reactie op reactie 3

- aantal parkeerplaatsen conform gemeentelijke parkeernorm: $3 \times 1.3 + 1 \times 1.6 = 5.5 > 6$ parkeerplaatsen;

- het raam betreft een slaapkamerraam. Dit raam zit op een afstand van 25 m1 van de achtergevel van Capucijnenstraat 120. De ramen op de verdieping van de burens van Capucijnenstraat 120 zitten een stuk dichterbij. Volgens het Burgelijk Wetboek Boek 5, artikel 50, lid 2 mag de opening gerealiseerd worden daar er een openbare weg tussen beide erven ligt.