

Notitie: Verslag omgevingsdialoog met beantwoording

Tilburg, 14-06-2021

Kenmerk: 15320

In het kader van het bestemmingsplan aan de Uiterste Stuiver-West 3 te Tilburg is een omgevingsdialoog gehouden. Dit is het uitgewerkte verslag. Initiatiefnemers zijn voornemens een niet-agrarisch bedrijf in het sorteren, wassen, klaarmaken, tijdelijk opslaan en de verdeling van biologische producten te realiseren, op de kadastrale percelen bekend als gemeente Tilburg, sectie AG met nummers 7634, 7636, 7793, 7798 en 8076 gedeeltelijk.

In het kader van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers de omwonenden op de hoogte gesteld van het voornemen en in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor deze omgevingsdialoog zijn de adressen Eindsestraat 112, Eindsestraat 110, Eindsestraat 108, Vierbundersweg 90, Uiterste Stuiver 50 en Uiterste Stuiver 40 bezocht.

Vanwege het Coronavirus is geen fysieke, plenaire bijeenkomst gehouden. Initiatiefnemer is in eerste instantie zelf bij de omwonenden langs geweest om hen op de hoogte te stellen van de ontwikkeling. Na deze bezoeken waren vier van de zes adressen akkoord. In tweede instantie zijn twee locaties, die om nadere informatie hebben gevraagd, bezocht door de ruimtelijk adviseur van initiatiefnemer waarbij deze zo goed als mogelijk de nadere informatie heeft gegeven. De openstaande vragen zijn later alsnog per e-mail beantwoord.

In het kader van de privacy wetgeving worden hieronder de reacties verzameld en is er verder geen persoonlijke informatie opgenomen. Daar waar nodig worden de reacties beantwoord.

Reacties en beantwoording

Worden er eventueel producten bewerkt in de vorm van bakken en frituren?

Dit is absoluut niet het geval. De locatie zal puur aangewend worden voor het opslaan van biologische producten onder geconditioneerde omstandigheden, zoals hierboven en tijdens het onderhoud vermeldt.

Hoe gaat het aanzicht ongeveer worden?

Onderstaande afbeeldingen zijn getoond. Hierop is aangegeven dat de ontwikkeling wordt ondersteund mede doordat het aanzicht zal verbeteren omdat de huidige loods qua uitstraling niet meer van deze tijd is. De loods zelf zal een moderne uitstraling krijgen, waarbij de kleurstellingen wordt bepaald aan de hand van de omgevingskleuren.

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

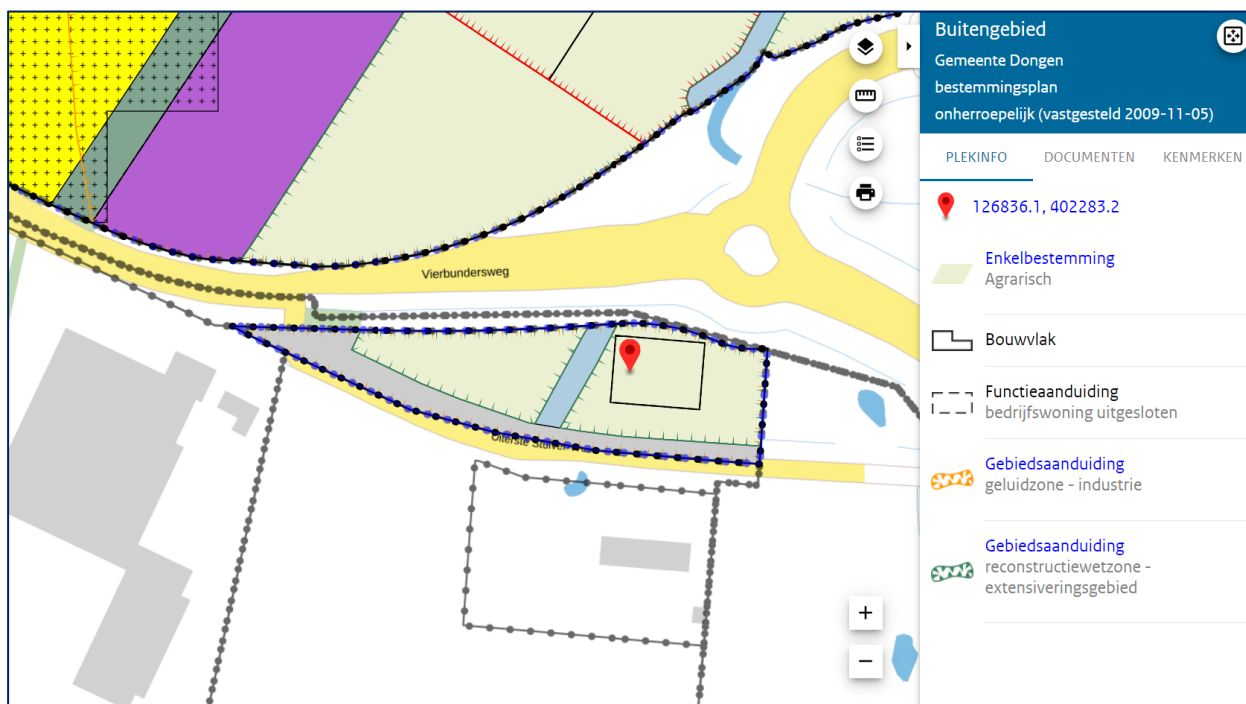
IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

De ontwikkeling leidt weliswaar tot een bedrijf met een, volgens de VNG brochure, milieucategorie 3.1, maar met een akoestisch onderzoek is onderbouwd dat het bedrijf voor wat betreft geluiduitstraling vergelijkbaar is met een categorie 1 of 2 bedrijf (zie paragraaf 4.3 van de toelichting). Wat overeen komt met een bedrijf uit categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in het vigerend planologisch regime. Ook qua uitstraling komt de gewenste ontwikkeling dus overeen met hetgeen volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er met het initiatief geen sprake is van een planologische functiewijziging met een zodanige aard, omvang en/of uitstraling dat vestiging op de beoogde locatie niet mogelijk is.

Bij voorkeur dient het nieuwe gebouw niet hoger en niet groter te worden dan het bestaande gebouw. Met dit plan wordt de bestaande agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. De bestaande agrarische loods op het perceel (600 m²) wordt gesloopt waarna een nieuw bedrijfsgebouw gebouwd wordt voor de nieuwe niet-agrarische doeleinden. De omvang van het beoogde bedrijfsoppervlakte bedraagt 5.000 m² waarbinnen een beoogd bedrijfsgebouw een maximale omvang van maximaal 1.500 m² mag hebben. Dit gebouw mag een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter hebben.

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Op een klein gedeelte in het noorden van het perceel geldt het bestemmingsplan 'Noordwesttangent (Dalem Zuid – Vossenbergh West)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tilburg op 12 oktober 2009. Voor het grootste gedeelte behoort het perceel tot het voormalige grondgebied van de gemeente Dongen. Het geldende bestemmingsplan aldaar betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen op 5 november 2009. Ter plaatse van de bestaande loods op het terrein is een bouwvlak aangegeven met een oppervlakte van 1.217 m² (zie afbeelding 2). Binnen dit bouwvlak mogen nu reeds bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter worden gerealiseerd.



Afbeelding 2. Uitsnede huidige bestemmingsplan



De nieuwe mogelijkheden worden wat betreft goot- en bouwhoogte niet verruimd. Wel wordt een gebouw van 1500m² mogelijk gemaakt. Dit is voldoende om ook op de langere termijn de beoogde bedrijfsvoering uit te voeren. De omvang kan nooit meer worden, omdat het perceel ligt ingesloten in een wegenstructuur en een natuurgebied aan de oostzijde. Hiermee is een (toekomstige) grootschalige ontwikkeling niet mogelijk.

De voorkeur geniet om op de planlocatie geen ontwikkeling/geen bedrijf te vestigen

Op de planlocatie is een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf aanwezig. Er bestaat de mogelijkheid om hier bebouwing op te richten ten behoeve van een agrarisch bedrijf, en na herbestemming, voor een niet-agrarisch (agrarisch verwerkend) bedrijf. Dit valt onder het zogenaamd bestaand ruimtebeslag. Hiervan zal dan ook gebruik van worden gemaakt. Dit had voorkomen kunnen worden door de locatie zelf aan te kopen en dan niets te ontwikkelen. en. Verder mogen er ook niet agrarische bedrijven in buitengebied gevestigd zijn, zeker een agrarische verwerkend bedrijf, welke valt onder milieucategorie 2.

Natuurcompensatie: door de ontwikkeling wordt de natuurcompensatie tangent verwijderd.

De compensatie voor de tangent heeft deels plaats gevonden aan de westzijde van de tangent en deels in Rijen (Rijens Broek). Daar hebben een aantal percelen een natuurbestemming gekregen.

Inpassingsplan: de bomen langs de Uiterste Stuiver hoeven niet te worden behouden/geplaatst

De landschappelijke inpassing met bomen zijn tot stand gekomen in overleg met de gemeente. De gemeente heeft het landschappelijk inpassingsplan goedgekeurd omdat zij van mening is dat o.a. het versterken van de bomenrij langs de Uiterste Stuiver West bijdraagt aan een betere landschappelijke inpassing. De gemeente vindt dat deze bomen behoren tot de noodzakelijke goede landschappelijke inpassing. Op grond van deze stelling en het inpassingsplan dienen de bomen behouden te worden.

Verbreiding weg: de weg dient niet met keien aan beide zijde van de weg verbreed te worden.

Verbreiding van de weg aan beide zijden is nodig om benodigde 6,60m te halen om twee voertuigen elkaar te laten passeren. De weg is nu 5m. Met 2x 0,80 cm graskeien erbij haal je de benodigde 6,60 m. Door het gebruik van graskeien wordt de weg optisch niet verbreed. Hierdoor wordt hard rijden voorkomen en wordt het kapot rijden aanliggende groenstrook voorkomen. Wanneer de weg alleen aan de noordzijde met graskeien zou worden verbreed klopt het beeld van de weg niet meer. Een brede kant asfalt en een smalle kant met grasbetontegels zorgt voor gevaarlijke situaties voor de fietsers. De enige (veilige) optie is om de weg aan twee kanten met grasbetontegels te verbreden. En de rijbaan in zijn geheel vervangen door asfalt is geen optie omdat er dan kabels en leidingen onder het asfalt komen te zitten wat niet gewenst is i.v.m. onderhoud.

Is er sprake van toekomstig geluidsoverlast?

In het kader van het bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek geluiduitstraling bedrijfsbestemming Uiterste Stuiver 3 West te Tilburg uitgevoerd. De locatie ligt naast andere bedrijven en hoofdverkeerswegen. Hier is sprake van gemengd gebied. Het bedrijf qua geluiduitstraling vergelijkbaar met een cat2 bedrijf. De langtijdgemiddelde geluidbelastingen van activiteiten op het bedrijventerrein en het geluid van de verkeersaantrekkende werking voldoet aan de 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van de VNG. Ter plaatse van de bestaande woningen voldoen de geluidbelastingen eveneens. Hiermee is aangetoond dat bij de bestaande woningen sprake zal zijn van een goed- woon- en leefklimaat.

Is de inham van het gebouw, het zogenoemde terras, noodzakelijk. Men kijkt dus de achtertuinen in

Het zogenoemde 'terras' is een belangrijke inham in het gebouw. Op de eerste plaats is deze nodig vanwege de beeldkwaliteit. Zo wordt de lange gevel van het gebouw als het ware gebroken (voorkomen van lange, rechte wanden). Op de tweede plaats zorgt de inham voor de extra (benodigde) lichtinval in

de kantoren. Tot slot is de inham de 2^e vluchtroute bij calamiteiten. Dat element heeft bouwtechnisch waarde en kan dus niet zomaar worden weg gehaald.

Verder is het bedrijf hoofdzakelijk open tijdens de dagperiode, dus van 7.00u tot 19.00u zodat er buiten werktijd geen probleem moet zijn. Daarbij is de inham geen terras als zijnde horeca. Deze ruimte wordt maximaal gebruikt voor de pauze tussen 12.00u en 13.00u. Vanaf 16.00u zal dit zeker niet meer in gebruik zijn. Op basis van deze argumenten en gezien de afstand van circa 200 meter tussen het gebouw en de achtertuinen zal het weloverwogen ontwerp van het gebouw niet worden aangepast. Ook wordt niets aangepast aan de landschappelijke inpassing. Wel is het plaatsen van shutters een mogelijkheid. Hiermee behoudt de inham haar functie, maar kan zicht op achtertuinen worden voorkomen.

Wat zijn de openingstijden van het bedrijf?

Zoals verwoord in ons gesprek en ook overigens vastligt in het akoestisch onderzoek van het bedrijf vinden de werkzaamheden plaats in de dagperiode en dat is van 7.00u tot 19.00u. Incidenteel, met de reden dat het bedrijf werkt met seizoensgebonden producten, kunnen ook werkzaamheden plaatsvinden in avond of vroege ochtend (avondperiode en nachtperiode).