

Project: 2 nieuwe bouwkavels aan de Patrijslaan 38-40 Berkel-Enschot
Onderwerp: reacties op bewonersbrief van 26-03-2020

Datum: 20-04-2020

Uitgebreide bewonersbrief

In het kader van de bestemmingsplan procedure die de realisatie van de twee bovengenoemde bouwkavels mogelijk moet maken, is op 26 maart 2020 een bewonersbrief uitgegaan. Deze brief is bijgevoegd als bijlage 1. Normaal is zo'n brief een uitnodiging voor een omwonenden-informatiebijeenkomst. Maar aangezien er vanwege het heersende coronavirus Covid-19 een verbod is op bijeenkomsten als deze, is er in overleg met de gemeente Tilburg, de heer Gijs Bakkers, een uitgebreide bewonersbrief uitgegaan met een ruime reactietermijn. Zodat de direct omwonenden wel een goede mogelijkheid tot teageren krijgen. Reacties kunnen zowel mondeling (telefonisch) als schriftelijk worden gegeven.

Verspreiding bewonersbrief

De bewonersbrief is onder de direct omwonenden verspreid op donderdag 26 april 2020. Er bevinden zich een aantal huurwoningen in dit gebied. Deze woningen zijn allen in bezit van woningstichting Tiwos. Aan Tiwos is de bewonersbrief met bijlagen (toelichting en verspreidingskaartje) op donderdag 26 april 2020 zowel per email als per post verstuurd. Het verspreidingskaartje is als bijlage 2 bijgevoegd.

Reactietermijn

De aangegeven reactieperiode is per 16 april 2020 verstreken. We hebben pas op 20 april 2020 de reactietermijn gesloten, zodat eventuele per post of anders verlate reacties toch meegenomen kunnen worden.

Reacties

Er zijn in totaal slechts twee reacties binnengekomen.

De heer Bakkers verzocht mij om de inkomende reacties geanonimiseerd aan hem te doen toekomen. Bijgevoegd is zowel een overzicht (bijgevoegd als bijlage 3; niet geanonimiseerd) als een geanonimiseerd overzicht hieronder:

Reactie 1

Van 2 bewoners van de Udenhoutseweg.

Inkomende email d.d. 08-04-2020:

N.a.v. deze brief hebben wij nog enkele vragen.

1) Er wordt gesproken over een maximale toegestane bouwmaat van een bouwblok. Wat zijn de maximale maten van beide bouwblokken?

2) Wat is de maximale hoogte van de kap en de maximale goothoogte? (Van de woning op het perceel met huisnummer 40.)

3) Is er ook vastgelegd hoe ver deze bouwblokken vanaf de voorzijde van de straat (Patrijslaan) af gebouwd gaan worden?

4) Er wordt gesproken over een woning met kap op het perceel met huisnummer 40.

A) Is er vastgelegd wat voor kap dat dient te worden?

B) Is vast gelegd hoe de kap geplaatst dient te worden? Schuine zijde richting Patrijslaan/Udenhoutseweg of richting kavel 38 en 42?

C) En of de kap voorzien mag zijn van eventuele ramen/dakkapel(len)?

5) Is er al een bepaalde stijl vastgelegd waarin de woning gebouwd mag worden of is dat later vrij te bepalen door de koper?

6) Is er al meer bekend over de eventuele aanvang van verkoop van het perceel? En daarbij eventuele aanvang van bouwklaar maken van het perceel?

Alvast bedankt voor het beantwoorden van onze vragen.

Met vriendelijke groet,

2 bewoners Udenhoutseweg

Antwoord op reactie 1, van de heer J. van de Ven van Deven Architectuurstudio, optredend als zaakwaarnemer namens de initiatiefnemers, per email d.d. 10-04-2020:

Onderwerp: antwoorden op vragen n.a.v. bewonersbrief - Patrijslaan 38-40 Berkel-Enschot

*Geachte heer en mevrouw < > ,
Geachte heer en mevrouw < > ,*

Hartelijk dank voor uw reactie op de bewonersbrief. Voor uw belangstelling en betrokkenheid voor de ontwikkelingen in uw directe omgeving. U stelt een aantal vragen waarop ik als architect en contactpersoon namens de initiatiefnemers antwoord zal proberen te geven.

De vragen die u stelt betreffen eigenlijk allemaal de precieze invulling van de bouwregels voor het nieuwe stukje bestemmingsplan. In de bewonersbrief hebben wij aangegeven hetgeen wij hebben aangevraagd bij de gemeente. We hebben dat natuurlijk wel afgestemd met wat wel en wat niet wenselijk geacht wordt, maar we weten nog niet precies hoe de gemeente de precieze details gaat invullen. Dat is namelijk aan de gemeente.

Patrijslaan 38

Wat we wel weten is dat op de kavel Patrijslaan 38 geen woning met kap wenselijk is, maar wel medewerking is voor een bungalow. De precieze uitwerking van maatvoering en uiterlijke verschijningsvorm is nog niet bekend. Wat ik wel kan aangeven is wat wij hebben aangevraagd, en verwachten wat de maatvoeringen worden. Het gevraagde bouwvlak is nu 10,48 meter breed en 15 meter diep. Gepositioneerd op 3 meter van de zijdelingse erfgrenzen. De voorgevelrooilijn is aangegeven in lijn met die van woning nr. 42, maar dan 1,5 meter ervoor. Vergelijkbaar met de andere kavels in deze straat. De bungalow zal een plat dak of een flauw hellend dak krijgen, zonder verdieping. De (goot)hoogte zal 3,5 á 4 meter bedragen, met mogelijk een maximale nokhoogte van 4,5 meter.

Patrijslaan 40

Deze woning zal hoogstwaarschijnlijk dezelfde bestemmingsplan-randvoorwaarden krijgen als het rijtje van nr. 42, 44, etc. Dat wil niet zeggen dat ze er hetzelfde uit komt te zien, maar dat ze ontworpen en gebouwd moet worden binnen de hiervoor geldende bestemmingsplan voorwaarden. Deze bestemmingsplan voorwaarden zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl.

De link naar de betreffende pagina is hierbij toegevoegd:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0855.BSP2008018-e001/r_NL.IMRO.0855.BSP2008018-e001_2.15.html

Op onderstaand overzichtskaartje uit ruimtelijkeplannen.nl staat de marker ter plaatse van Patrijslaan 42. Het gele gebied geeft de Enkelbestemming Wonen-3 aan. De zwarte contour het daar maximaal toegestane bouwvlak.



Afbeelding 1; Bestemmingsplan Udenhout 2008; Enkelbestemming Wonen-3

In dit bestemmingsplan wordt de nokrichting van de kap overigens niet vastgelegd, wel de diepte van het bouwvlak. Dat wordt tot maximaal 12 meter beperkt.

Verder stelt u een vraag over dakkapellen. Dakkapellen zijn zeker mogelijk. Binnen bepaalde voorwaarden zijn ze zelfs vergunningsvrij. Dit is overigens een algemene landelijke regel.

Daarnaast vraagt u iets over het tijdsplan. Eerst zal het proces van aanpassing van het bestemmingsplan moeten worden doorlopen. Dat kan zomaar een jaar duren. Pas daarna zal voor zover nu bekend de kavel te koop aangeboden gaan worden. Voorbereidende werkzaamheden zullen waarschijnlijk pas uitgevoerd gaan worden als de procedure aanpassing bestemmingsplan (zo goed als) doorlopen is. Wellicht zal de lantarenpaal door Enexis wat eerder verplaatst worden, of de rij containerunits.

Ik vertrouw erop dat ik hiermee een duidelijke uitleg heb gegeven.

Mocht u nog vragen hebben, ben ik uiteraard bereid deze te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Johan van de Ven, MArch, architect AvB

deven architectuurstudio tilburg

Burg, Brokxlaan 12 5041 SB Tilburg

T. 013 - 544 9404

M. 06 - 2857 2172

E. info@deven.nl

W. www.deven.nl

Reactie 2

Van een bewoner van de Patrijslaan.

Telefonisch, d.d. 15-04-2020.

In de bewonersbrief stelt u dat de parkeerdruk in de Patrijslaan niet zal toenemen. Maar die parkeerdruk zal daar wel hoger worden als deze kavels worden uitgegeven. Momenteel wordt er 's avonds door 3 á 4 auto's geparkeerd in de bocht t.p.v. de kavels. Dat zal straks niet meer mogelijk zijn.

Verder zijn geen reacties ontvangen.

