

Participatieverslag 5.1.2e / 5.1.2e Tilburg

December 2024

Inhoud

Aanleiding	3
Participatieverslag	3
Brief	4
Reacties	4
Aandachtspunten	5
Wat is gedaan met de aandachtspunten	6
Definitieve plan	6

Aanleiding

5.1.2e heeft aan de 5.1.2e in Tilburg (direct ten noorden van de 5.1.2e) de percelen kadastraal bekend Tilburg, sectie F 4587 en F4588 verworven met als doel de bedrijfsactiviteiten van Kuijpers Trading, Rental en Repair hier te vestigen.

Voor de bedrijfsvestiging is een plan gemaakt door Vogels Bouwmanagement. Ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via de zuidzijde (5.1.2e) en niet via de 5.1.2e. Het plan is besproken en inhoudelijk akkoord bevonden door de gemeente Tilburg. Met de gemeente Tilburg zijn daarbij afspraken gemaakt over de verkoop van het perceel kadastraal bekend Tilburg, sectie F 7121.

De plannen zijn (vooraf) al besproken met Stichting Schietbanen Tilburg (5.1.2e) (F3964) en Gilde Sint Dionysius (5.1.2e) (F4792). Met beide partijen zijn afspraken gemaakt.

De eigenaar van 5.1.2e is ook geïnformeerd. Met hem zijn geen nadere afspraken gemaakt. De eigenaar van 5.1.2e is de voormalig eigenaar van de te ontwikkelen percelen. Met hem zijn afspraken gemaakt.

Participatieverslag

De gemeente Tilburg heeft sinds eind 2023 een nieuwe richtlijn voor het uitvoeren van een Omgevingsdialoog. Op basis van een impactscan wordt bepaald of een project een type A, B, C of D project is. Het type project bepaalt de participatiegraad en daarmee ook het participatieproces.

Vogels Bouwmanagement heeft de impactscan ingevuld en komt uit op een type B project. Dit betekent dat er sprake is van raadplegen.

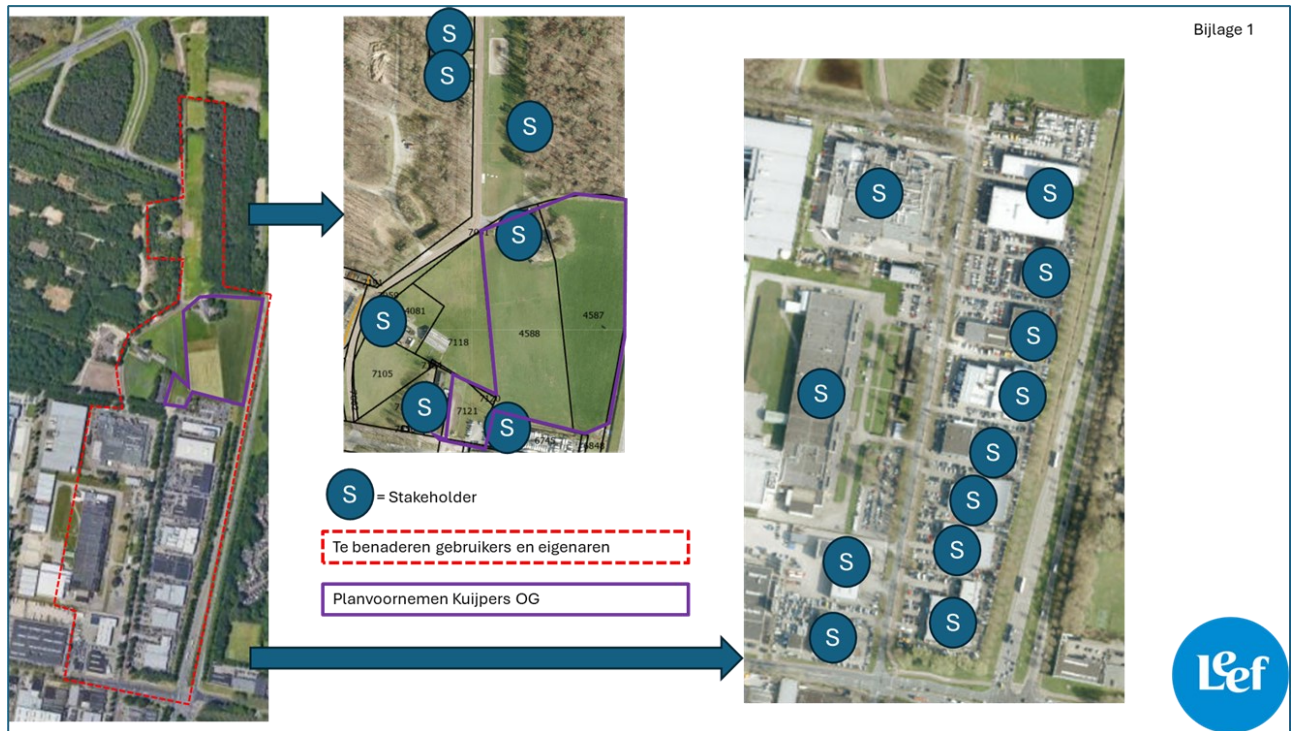
Het participatieproces heeft tot doel stakeholders (vroegtijdig) te informeren over het planvoornemen en inzicht te krijgen hoe stakeholders tegen het planvoornemen aankijken. Door de stakeholders te informeren wordt tegens gelegenheid geboden om op het planvoornemen te reageren en wordt van initiatiefnemers verwacht aan te geven wat men met deze reactie doet (raadplegen).

Leef Omgevingsadvies heeft op basis van de impactscan en de omgevingsaspecten een plan van aanpak opgesteld voor de participatieaanpak. De aanpak is akkoord bevonden door de gemeente Tilburg.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van het participatieproces.

Brief

Op 26 augustus is bijgevoegde brief (bijlage 1) verspreid in het gebied zoals beschreven in het plan van aanpak (zie figuur 1). De brief heeft tot doel om omliggende bedrijven uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek met daarin een toelichting op het plan.



Figuur 1: verspreidingsgebied

Reacties

Naar aanleiding van de brief zijn drie reacties ontvangen. Twee hebben geresulteerd in een persoonlijk gesprek. Beiden gesprekken hebben plaatsgevonden op 10 september 2024.

5.1.2e Automotive

Er heeft een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van 5.1.2e Automotive. De presentatie en het gespreksverslag zijn bijgevoegd als bijlage 2 en 3.

Het conceptverslag is in eerste instantie gedeeld met gesprekspartner, met daarbij mogelijkheid tot het doen van aanvullingen. Het definitieve verslag is bijgevoegd.

Bewoners 5.1.2e

Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de bewoners van 5.1.2e en hun adviseur Jonkers Advies. De presentatie en het gespreksverslag zijn bijgevoegd als bijlage 4 en 5.

Het conceptverslag is in eerste instantie gedeeld met gesprekspartner, met daarbij mogelijkheid tot het doen van aanvullingen. Het definitieve verslag is bijgevoegd.

Stichting Schietbanen Tilburg

Stichting Schietbanen Tilburg heeft op 24 september 2024 per e-mail gereageerd op een bericht van Vogels Bouwmanagement. De reactie ziet inhoudelijk primair toe op de erfpachtovereenkomst die Stichting schietbanen Tilburg met de gemeente Tilburg heeft. De opmerkingen zijn gedeeld met de gemeente Tilburg.

Aandachtspunten

Tijdens de gesprekken is een aantal aandachtspunten benoemd:

5.1.2e

- Kwaliteit van de woonomgeving (evenwichtige toedeling van functies aan locaties). De bewoners van 5.1.2e maken zich zorgen over het effect dat de ontwikkeling (en andere ontwikkelingen: MOB-complex) heeft om hun woon- en leefomgeving. Er is gerefereerd aan een eerder traject met de gemeente.
- Locatie te klein. De bewoners van 5.1.2e verwachten dat de locatie te klein zal zijn voor de bedrijfsactiviteiten en daarmee zal leiden tot overlast naar de omgeving toe.
- Zicht: de bewoners van 5.1.2e maken zich zorgen over de groene afscherming. Vanwege de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur, zal het gaan om laag groen, wat betekent dat zij zich hebben op de nieuwe bebouwing en omgekeerd dat vanuit de bebouwing zicht ontstaat op hun tuin.
- Willen op de hoogte worden gehouden.

5.1.2e

Automotive

- Hecht waarde aan een verkeersveilige verkeersafwikkeling en behoud bereikbaarheid eigen locaties. Geen auto's laden/lossen in de openbare ruimte.
- Er wordt geen recht van overpad geboden op percelen van 5.1.2e Automotive.
- Afspraken over onderhoud aan de sloot.
- Vrij zicht blijven behouden.
- Graag ontvangen ze definitieve plan.

Wat is gedaan met de aandachtspunten

1. Een plan wordt enkel in procedure gebracht als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit is ter beoordeling aan het bevoegd gezag.
2. De situatie van de bewoners [5.1.2e] wordt onder de aandacht gebracht bij de gemeente Tilburg. [5.1.2e] is hier geen partij in.
3. Alle verkeersbewegingen vinden op eigen terrein plaats. Er vinden geen laad- en losactiviteiten plaats op de openbare weg.
4. Voor de activiteiten van [5.1.2e] is geen toegang / erfdienstbaarheid en/of zakelijk recht benodigd van de gronden welke in eigendom zijn bij [5.1.2e] Automotive Group.

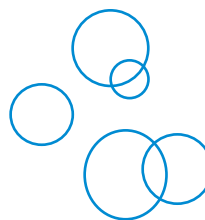
De opmerkingen zoals gemaakt leiden niet tot aanpassing van het plan.

Definitieve plan

Het definitieve plan zoals dat in procedure wordt gebracht wordt actief gedeeld met de partijen met wie is gesproken.



BIJLAGE 1



Aan de eigenaar / gebruiker van dit pand

Onderwerp: planvoornemen 5.1.2e

Tilburg, 26 augustus 2024

Geachte heer/mevrouw,

Wij willen u op de hoogte brengen van het voornemen van 5.1.2e om de bestaande bedrijfsactiviteiten van de 5.1.2e te Tilburg te verplaatsen naar de 5.1.2e in Tilburg.

De bedrijfsactiviteiten richten zich op in- en verkoop, verhuur en reparatie van bedrijfswagens. Het bedrijf is op dit moment gevestigd aan de 5.1.2e in Tilburg (bedrijventerrein Vossenbergh II). Voor meer informatie over de bedrijfsactiviteiten verwijzen we naar www.kuijpersgroup.nl

Om de bedrijfsvestiging mogelijk te maken heeft 5.1.2e de percelen F 4587 en F 4588 aan de 5.1.2e verworven.

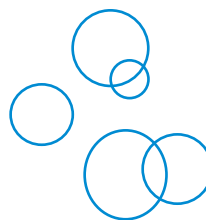
Graag willen wij van de gelegenheid gebruik maken om u te informeren over het planvoornemen en u in de gelegenheid te stellen om een (persoonlijke) toelichting te krijgen op het plan.

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het inrichten van genoemde percelen met bedrijfsbebouwing en bijbehorende voorzieningen.

Onderstaande afbeeldingen geeft inzicht in de voorgenomen terreininrichting, met bijbehorende bedrijfsbebouwing. De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats aan zuidzijde, op de hoek van de 5.1.2e -Grootvenstraat. De bedrijfsbebouwing krijgt een oriëntatie op de 5.1.2e





Omgevingsplan

Om de vestiging van het bedrijf en de bouw van de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken dient het Omgevingsplan aangepast te worden. Daartoe wordt een TAM-Omgevingsplan voorbereidt. Zodra het TAM-Omgevingsplan ter inzage wordt gelegd door de gemeente heeft u de mogelijkheid om formeel uw zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Tilburg.

De procedure van het TAM-Omgevingsplan wordt voorafgegaan door een dialoog met de omgeving.

Dialoog

Met dit schrijven en bijbehorende uitnodiging willen wij u in de gelegenheid stellen om kennis te nemen van het planvoornemen en in de gelegenheid te stellen om hierover uw vragen en/of opmerkingen aan ons kenbaar te maken. Daarbij bestaat ook de mogelijkheid om een toelichting te krijgen op het planvoornemen.

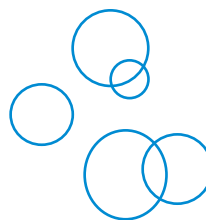
Persoonlijke toelichting

Als u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om een persoonlijke toelichting te krijgen op het plan, dan verzoeken wij om contact op te nemen met Vogels Bouwmanagement – 5.1.2e en aan te geven wanneer het u schikt en op welk tijdstip. Dit kan op telefoonnummer 5.1.2e of 5.1.2e .

We hebben in onze agenda twee dagen gereserveerd voor deze gesprekken. Het betreft 10 september en 11 september 2024. We gaan uit van gesprekken van één uur.

Heeft u geen behoefte aan een gesprek, maar heeft u wel vragen en/of opmerkingen dan kunt u dat ook laten weten aan 5.1.2e, via e-mail: 5.1.2e [@vogels.nu](mailto:5.1.2e@vogels.nu)

Ook als u geen vragen of opmerkingen heeft, maar wel op de hoogte wenste blijven kunt u dat aangeven.



We willen u vragen uiterlijk 4 september te reageren op dit schrijven.

Mocht u nog vragen hebben, neem dan gerust contact met op met ondergetekende.

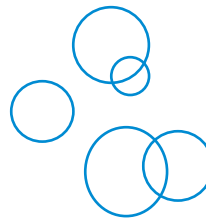
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Leef Omgevingsadvies



BIJLAGE 2



Datum: 10 september 2024
Aan: 5.1.2e, namens 5.1.2e
Cc: Vogels Bouwmanagement
Van: 5.1.2e / Leef Omgevingsadvies.nl

Betreft: Verslag gesprek 10-9-2024, ontwikkeling Kuijpers Group, 5.1.2e

Inleiding

Kuijpers Group is voornemens om zich te vestigen op de percelen kadastraal bekend Tilburg sectie F 4.588, sectie F 4.587 en sectie F 7.121. De locatie is gelegen tussen de 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en de 5.1.2e.

Met de gemeente Tilburg is overeenstemming over de vestiging van het bedrijf op deze locatie. Vanuit de Omgevingswet wordt veel belang gehecht aan het delen van de plannen met de directe omgeving (Omgevingsdialoog). Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies hebben daartoe brieven laten versturen naar de omgeving van de locatie (bijlage 1). In deze brief staat het plan kort toegelicht en worden bewoners, gebruikers, eigenaren in de gelegenheid gesteld om een mondelinge toelichting te krijgen op het planvoornemen. Daarbij worden ze ook in de gelegenheid gesteld hun zorgen en aandachtspunten kenbaar te maken.

Namens 5.1.2e heeft 5.1.2e zich bij Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies gemeld voor een toelichting.

Toelichting

Aan de hand van een presentatie geeft 5.1.2e van Vogels Bouwmanagement een toelichting op het plan van Kuijpers Group (bijlage 2). Essentieel in dit plan is:

- De oriëntatie van de bebouwing op de 5.1.2e
- Ontsluiting aan de 5.1.2e
- Landschappelijke inpassing
- Creëren van een veilige aansluiting, waarbij Stichting Schietbanen Tilburg en Kolveniersgilde Dionysius de mogelijkheid behouden om te kunnen parkeren

Gevolgen voor 5.1.2e

5.1.2e gebruikt op dit moment een deel van het perceel F 7.121 als parkeerterrein. Het betreft gronden van de gemeente welke behoren bij het Kolveniersgilde. Dit gebruik kan straks niet worden voortgezet.



Reactie en aandachtspunten

5.1.2e geeft aan dat hij niet namens 5.1.2e een standpunt in kan nemen, maar dat hij komt luisteren en de plannen intern zal bespreken. Naar aanleiding van de brief zijn de volgende aandachtspunten kenbaar gemaakt.

1. **Verkeersafwikkeling.** Zowel 5.1.2e als Kuijpers Group hebben straks een eigen ontsluiting op de 5.1.2e. Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd? En hoe wordt voorkomen dat vrachtwagens van Kuijpers Group op de openbare weg parkeren, laden en lossen, met als gevolg dat de 5.1.2e – en daarmee de in- en uitrit van 5.1.2e geblokkeerd wordt.

Reactie

In de huidige situatie zijn er verschillende in- en uitritten in- en nabij de bocht. Zo heeft 5.1.2e Bedrijfswagens een eigen inrit. Daarnaast ligt – in de bocht – een inrit naar het terrein dat het Kolveniersgilde Dionysius gebruikt. Daarnaast ligt een in- en uitrit naar Stichting Schietbanen. De stichting Schietbanen beschikt over een tweede in- en uitrit aan de westzijde van de bebouwing. Elk van de in- en uitritten kruist de snelfietsroute naar Waalwijk. In overleg met de gemeente worden de twee middelste inritten samengevoegd tot één inrit, in het verlengde van de 5.1.2e. De inrit van 5.1.2e Bedrijfswagens wijzigt niet.

De gemeente stelt voorts de eis dat laden en lossen op eigen terrein moet plaatsvinden. Het is niet toegestaan om dit op de openbare weg te doen. De toegangspoorten naar het terrein van Kuijpers Group worden zo ingeregeld dat ze opengaan bij kentekenherkenning. Het terrein is voldoende groot om auto's op eigen terrein te laten laden en lossen.

2. **Erfdienstbaarheden.** 5.1.2e huurt de percelen kadastraal bekend Tilburg sectie F 6.745 en sectie F 657 van de gemeente Tilburg t.b.v. de bedrijfsvoering. Op dit perceel zouden erfdienstbaarheden liggen. Gaat het plan van Kuijpers Group gebruik maken van de percelen van de gemeente Tilburg, welke in gebruik zijn bij 5.1.2e?

Reactie

Nee, de Kuijpers Group gaat geen gebruik maken van de percelen F 6.745 en F 657 welke door 5.1.2e gehuurd worden van de gemeente Tilburg. Ontsluiting vindt plaats via perceel sectie F nummer 7.121.

T.a.v. de erfdienstbaarheden hebben we deze vraag uitgezet bij de gemeente Tilburg, omdat zij als eigenaar van de percelen F. 6.745 en F657 primair inzicht zouden moeten hebben in erfdienstbaarheden. Ook 5.1.2e, zou als gebruiker/huurder inzicht zouden kunnen hebben. Feitelijk is Kuijpers Group hierin geen partij.

5.1.2e geeft aan dat hem is verteld dat op de genoemde percelen van de gemeente (F.6745 en F.657) een zakelijk recht zit dat mogelijk maakt dat de percelen F.4587 en F.4588 via de percelen van de gemeente ontsloten worden. Om hier uitsluitsel in te geven staat de vraag in ieder geval uit bij de gemeente Tilburg.



3. **Onderhoud sloot.** 5.1.2e huurt het perceel sectie F. 6745 van de gemeente Tilburg. Aan de noordzijde van dit perceel ligt een sloot (volledig op het perceel). Gevraagd wordt hoe het onderhoud straks kan plaatsvinden als Kuijpers Group op de perceelsgrens een erfafscheiding plaatst

Reactie

Voor zover bekend ligt de volledige sloot inclusief onderhoudsstrook op het perceel F.6745 en wordt deze op dit moment door 5.1.2e onderhouden. Hierbij wordt voor zover bekend geen gebruik gemaakt van eigendommen van Kuijpers Group. Het planvoornemen zou hierin geen wijziging aanbrengen. Mocht na een nadere inspectie van het terrein toch behoefte zijn aan afstemming hierover, dan is dat uiteraard bespreekbaar.

4. **Vervolgoverleg.** Is er een mogelijkheid voor vervolgoverleg naar aanleiding van de interne overlegronde bij 5.1.2e?

Reactie

Natuurlijk is er ruimte om nog een tweede gesprek te hebben. Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies zijn ook bereid om dezelfde presentatie nogmaals te houden ten kantore van 5.1.2e. We hebben drie maanden uitgetrokken om de reacties van uit de omgeving te inventariseren en te verwerken.

Afspraken

1. De presentatie wordt gedeeld
2. Er wordt een conceptverslag gemaakt en gedeeld
3. Op basis van deze twee documenten vindt intern overleg plaats bij 5.1.2e
4. 5.1.2e koppelt terug.



BIJLAGE 3

Presentatie plannen



Presentatie plannen

Agenda

- Initiatief Kuijpers
 - Huidige situatie
- Terreintekening 5.1.2e
 - Proces en uitgangspunten
 - Rondvraag / aanbevelingen

Initiatief kuijpers

- Kuijpers Group, bestaande uit;
 - Kuijpers Trading,
 - Kuijpers Rental,
 - Kuijpers Repair.
- Kuijpers is momenteel gevestigd aan de 5.1.2e te Tilburg,



Huidige situatie Perceel

- Momenteel zijn de percelen in gebruik door 5.1.2e met agrarische bestemming.
- Het voorterrein is momenteel in gebruik door Stichting Schietbanen Tilburg (Parkeren naast 5.1.2e en Stichting Kolveniersgilde Dyonisius (Parkeren en toegang naar 5.1.2e 5.1.2e).

Huidige situatie Perceel

1.4 Huidige situatie

Het plangebied wordt ontsloten door de IJpelareweg aan de noordzijde en de door de Grootvenstraat aan de zuidzijde. Het gebied is momenteel in gebruik als agrarisch grondstuk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het industrieterrein de 'Kraaiven'. Op locatie zijn enkele schuren en een woonhuis aanwezig. De verdere gronden bestaan uit grasland en worden begraaasd door paarden.

De hoofdverkeerstructuur bestaat uit de van noord naar zuid lopende Midden-Brabantweg en de van west naar oost lopende Burgemeester Letschertweg en Burgemeester Bechtweg.

In het westen van het plangebied bevindt zich een natuurgebied met de naam Vosberg maar dit staat in de volksmond beter bekend als Lobelia. Lobelia is een aantrekkelijk natuurgebied waarin het oorspronkelijke karakter van ongerepte natte heide is teruggebracht. Het landschap van eenzijdige bossen en jonge landbouwgronden is daarbij omgevormd tot een gevarieerd en natuurlijk landschap met heide en vennen.

In het oosten sluit Lobelia aan op het bosgebied de Mast dat van west naar oost wordt doorsneden door de Burgemeester Letschertweg. Het zuidelijke deel van het boscomplex heeft vanwege zijn geïsoleerde ligging minder natuurwaarde dan het noordelijke deel.

In het zuidoostelijke deel van de Mast en ten noorden van het plangebied was vanaf midden jaren 50 tot omstreeks het jaar 2000 een zogenaamd mobilisatiecomplex gesitueerd, een complex van militaire gebouwen met bijbehorende infrastructuur. De meeste gebouwen zijn inmiddels afgebroken op twee bedrijfswoningen aan de IJpelareweg na.



Figuur 10: Bestaand pad met bestaande struweel rand aan de noordoostzijde van de IJpelareweg 44-46



Figuur 11: De te slopen boerderij aan de IJpelareweg



Figuur 12: Zicht vanaf de woning richting het noorden



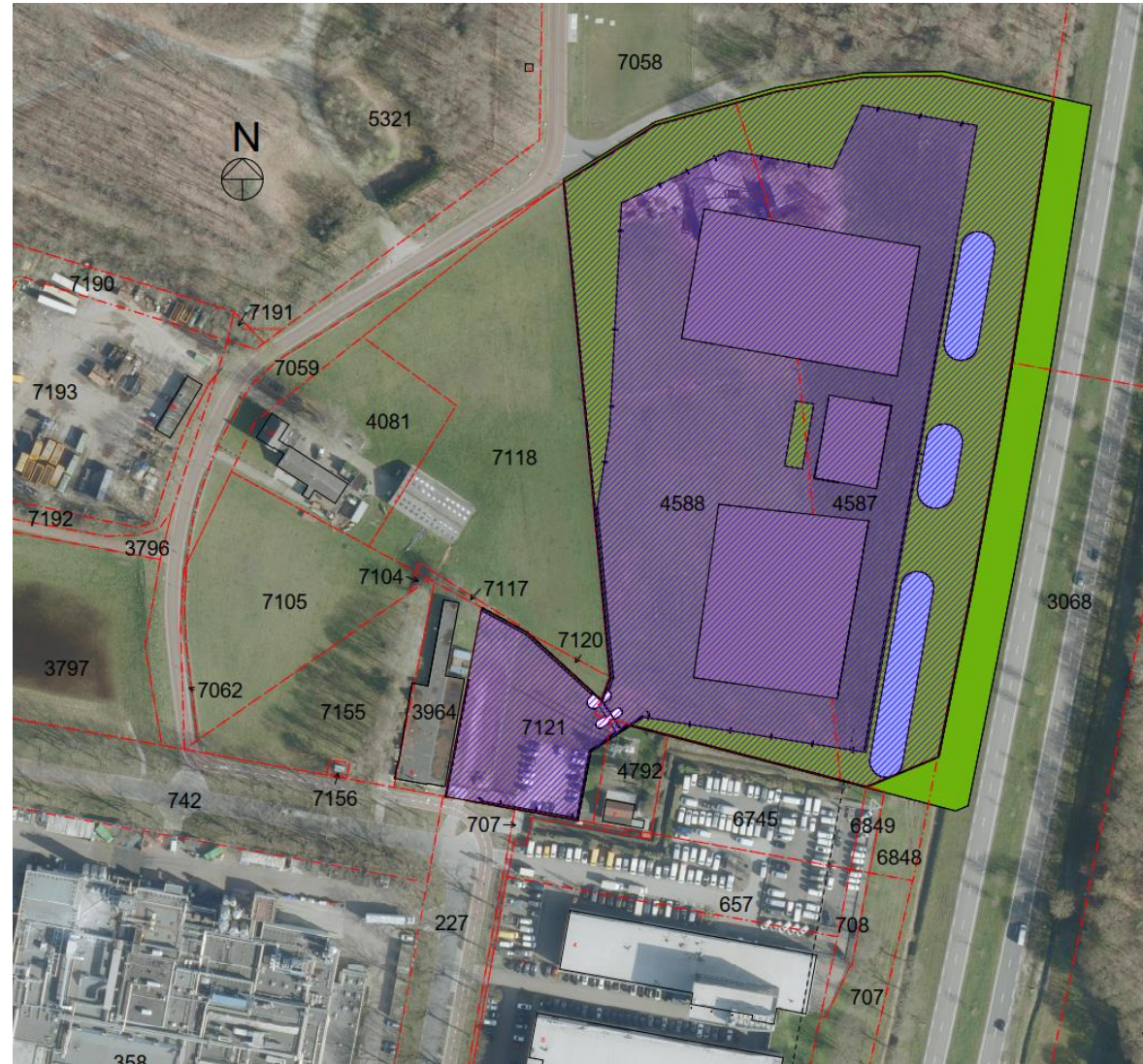
Figuur 13: Zicht en entree naast schietvereniging



Figuur 14: Zicht over de percelen met op de achtergrond de boerderij



Figuur 15: Bestaande laanstructuur ten zuidoosten van de te ontwikkelen percelen



Luchtfoto

5.1.2e



Luchtfoto

5.1.2e



Luchtfoto

5.1.2e



2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het inpassingsplan draagt bij aan de versterking van het Natuurnetwerk Nederland en de overgang van stad naar land middels een laanstructuur aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast wordt het functionele terrein ingericht op basis van een hoogwaardige beeldkwaliteit met aan de flanken struwelen ter versterking van de kamerstructuur. Knip- en scheerhagen bieden een strakke begrenzing van het perceel en zorgen voor een goede erfafscheiding. Daarnaast wordt het terrein voorzien van twee grote buffers, welke het hemelwater bij piekbuien goed kunnen opvangen en afvoeren.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten struweel;
2. sloop bestaande bebouwing, verwijderen bomen;
3. aanplanten bomenlaan met kruidenmengsel;
4. aanplanten hoge haag ca. 2 meter;
5. aanplanten lage haag ca. 1 meter;
6. aanleggen wadi's;
7. behoud bestaande bomen;
8. aanplanten bomen en groenvoorziening bij kantoor.

Zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.



Figuur 16: Landschappelijke inpassing IJpelareweg 44-46 te Tilburg

5.1.2e



5.1.2e



Terreintekening

5.1.2e



Legenda	
	Bouwkost
	Grasveld
	Gras
	Bebouwing van 10m tot 15m
	Bebouwing van 15m tot 20m



Situatie	
1. Bestaande situatie	2. Nieuwe situatie
3. Toekomstige situatie	4. Toekomstige situatie
5. Toekomstige situatie	6. Toekomstige situatie
7. Toekomstige situatie	8. Toekomstige situatie
9. Toekomstige situatie	10. Toekomstige situatie
11. Toekomstige situatie	12. Toekomstige situatie
13. Toekomstige situatie	14. Toekomstige situatie
15. Toekomstige situatie	16. Toekomstige situatie
17. Toekomstige situatie	18. Toekomstige situatie
19. Toekomstige situatie	20. Toekomstige situatie
21. Toekomstige situatie	22. Toekomstige situatie
23. Toekomstige situatie	24. Toekomstige situatie
25. Toekomstige situatie	26. Toekomstige situatie
27. Toekomstige situatie	28. Toekomstige situatie
29. Toekomstige situatie	30. Toekomstige situatie
31. Toekomstige situatie	32. Toekomstige situatie
33. Toekomstige situatie	34. Toekomstige situatie
35. Toekomstige situatie	36. Toekomstige situatie
37. Toekomstige situatie	38. Toekomstige situatie
39. Toekomstige situatie	40. Toekomstige situatie
41. Toekomstige situatie	42. Toekomstige situatie
43. Toekomstige situatie	44. Toekomstige situatie
45. Toekomstige situatie	46. Toekomstige situatie
47. Toekomstige situatie	48. Toekomstige situatie
49. Toekomstige situatie	50. Toekomstige situatie
51. Toekomstige situatie	52. Toekomstige situatie
53. Toekomstige situatie	54. Toekomstige situatie
55. Toekomstige situatie	56. Toekomstige situatie
57. Toekomstige situatie	58. Toekomstige situatie
59. Toekomstige situatie	60. Toekomstige situatie
61. Toekomstige situatie	62. Toekomstige situatie
63. Toekomstige situatie	64. Toekomstige situatie
65. Toekomstige situatie	66. Toekomstige situatie
67. Toekomstige situatie	68. Toekomstige situatie
69. Toekomstige situatie	70. Toekomstige situatie
71. Toekomstige situatie	72. Toekomstige situatie
73. Toekomstige situatie	74. Toekomstige situatie
75. Toekomstige situatie	76. Toekomstige situatie
77. Toekomstige situatie	78. Toekomstige situatie
79. Toekomstige situatie	80. Toekomstige situatie
81. Toekomstige situatie	82. Toekomstige situatie
83. Toekomstige situatie	84. Toekomstige situatie
85. Toekomstige situatie	86. Toekomstige situatie
87. Toekomstige situatie	88. Toekomstige situatie
89. Toekomstige situatie	90. Toekomstige situatie
91. Toekomstige situatie	92. Toekomstige situatie
93. Toekomstige situatie	94. Toekomstige situatie
95. Toekomstige situatie	96. Toekomstige situatie
97. Toekomstige situatie	98. Toekomstige situatie
99. Toekomstige situatie	100. Toekomstige situatie

CONCEPT

5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e

vOgELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



Terugblik procedure en planning

- In 2020 principeverzoek ingediend,
- In 2020 reactie medewerking vanuit gemeente,
- Ontwerp indeling terrein en uitstraling gebouwen besproken,
- In 2022 Vooronderzoeken uitgevoerd (bodem, asbest etc)
 - Plannen gedeeld met direct omwonende,
- In 2023 plannen verder afgestemd met inpassing BRO,
 - In 2024 invoering nieuwe omgevingswet,
 - Presentatie aan omgeving Q3-2024,
 - Verwerken ideeën en aanbevelingen Q4-2024
 - TAM Imro plan opstellen Q4-2024,
 - Besluit college ontwerpplan Q1-2025,

Rondvraag / Aanbevelingen

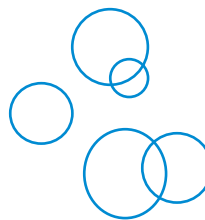
- Vragen?
- Aanbevelingen ?

Kunnen we samen met jullie de laatste puzzelstukjes leggen?





BIJLAGE 4



Datum: 10 september 2024
Aan: Jonkers Advies + bewoners 5.1.2e
Cc: Vogels Bouwmanagement
Van: 5.1.2e / Leef Omgevingsadvies.nl

Betreft: Verslag gesprek 10-9-2024, ontwikkeling Kuijpers Group, 5.1.2e

Inleiding

Kuijpers Group is voornemens om zich te vestigen op de percelen kadastraal bekend Tilburg sectie F 4.588, sectie F 4.587 en sectie F 7.121. De locatie is gelegen tussen de 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en de 5.1.2e.

Met de gemeente Tilburg is overeenstemming over de vestiging van het bedrijf op deze locatie. Vanuit de Omgevingswet wordt veel belang gehecht aan het delen van de plannen met de directe omgeving (Omgevingsdialoog). Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies hebben daartoe brieven laten versturen naar de omgeving van de locatie (bijlage 1). In deze brief staat het plan kort toegelicht en worden bewoners, gebruikers, eigenaren in de gelegenheid gesteld om een mondelinge toelichting te krijgen op het planvoornemen. Daarbij worden ze ook in de gelegenheid gesteld hun zorgen en aandachtspunten kenbaar te maken.

Namens de familie 5.1.2e, heeft 5.1.2e van Jonkers Advies zich namens de bewoners van 5.1.2e bij Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies gemeld voor een toelichting. De bewoners van 5.1.2e zijn samen met 5.1.2e aanwezig bij het gesprek.

Toelichting

Aan de hand van een presentatie geeft 5.1.2e van Vogels Bouwmanagement een toelichting op het plan van Kuijpers Group (bijlage 2). Essentieel in dit plan is:

- De oriëntatie van de bebouwing op de 5.1.2e
- Ontsluiting aan de 5.1.2e
- Landschappelijke inpassing
- Creëren van een veilige aansluiting, waarbij Stichting Schietbanen Tilburg en Kolveniersgilde Dionysius de mogelijkheid behouden om te kunnen parkeren



Reactie en aandachtspunten

1. **Brief niet ontvangen.** De bewoners van 5.1.2e geven (aan het einde van het gesprek) aan de brief waarin ze werden geïnformeerd en uitgenodigd niet te hebben ontvangen. Hier zijn ze zeer ontstemd over, omdat ze directe burens zijn en in het verleden toch ook contact hebben gehad over de ontwikkeling van de percelen. Ze hebben toevallig van de burens moeten vernemen dat er een brief was.

Reactie

5.1.2e geeft aan dat er een brief is verzonden naar iedereen en dat hij het betreurt dat de postbezorging in dit geval juist bij hen geen brief heeft bezorgd. 5.1.2e benadrukt dat er geen sprake is van een bewuste actie. Met het delen van de presentatie en het verslag beschikken we over elkaars contactgegevens. Schroom niet om bij vragen contact op te nemen.

2. **Goede woonomgeving.** 5.1.2e geeft aan dat in een eerder stadium gezamenlijk met Vogels Bouwmanagement een verzoek is gedaan bij de gemeente Tilburg. Vanwege de beoogde ontwikkelingen op het voormalige MOB-complex en de ontwikkeling van Kuijpers Group komen de bewoners van 5.1.2e in de 'knel' te zitten. Aan de noordzijde een evenemententerrein, aan de oostzijde een autobedrijf en direct ten zuiden het bedrijventerrein. Zij komen als het ware op een 'eiland' te zitten. Bij de gemeente is een voorstel gedaan om de woning en bedrijfsvoering te verplaatsen naar een andere locatie. De gemeente had echter andere plannen met deze locatie. Tot op heden is er vanuit de gemeente Tilburg geen initiatief genomen om te komen tot een oplossing. De stilte duurt inmiddels zo lang, dat de bewoners veronderstelde dat ook het plan van de Kuijpers Group geen doorgang meer zou vinden o.a. vanwege stedenbouw en natuur. Hoezeer de bewoners het ondernemerschap van 5.1.2e ook onderschrijven, gezien vanuit de kwaliteit van hun woonomgeving, maken zij zich zorgen over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie

5.1.2e beaamt dat partijen samen zijn opgetrokken richting de gemeente om de situatie van de bewoners 5.1.2e bespreekbaar te maken. Uiteraard ligt ten principale de bal bij de gemeente Tilburg om met de bewoners van 5.1.2e tot afspraken te komen. Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies kunnen wel aandacht vragen voor dit vraagstuk. Door het punt op te nemen in het verslag, ontstaat er een actiepoint vanuit Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies richting gemeente Tilburg. Partijen zullen het punt van de bewoners onder de aandacht brengen bij de projectleider van de gemeente.

Voor de realisatie van de plannen van Kuijpers Group zal een TAM-Omgevingsplan gemaakt worden door Bro in samenspraak met de gemeente Tilburg. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is daarbij voorwaarde om te komen tot een haalbaar plan.

Het onderzoek naar natuur heeft opgeleverd dat er dassen foerageren in het gebied. Dit vormt geen belemmering maar maakt wel dat er maatregelen getroffen worden in het gebied ten noorden van het plangebied.

Met de stedenbouwkundige van de gemeente wordt nog gesproken over de wijze waarop de stedenbouwkundige opzet vertaald wordt naar het TAM-Omgevingsplan. De voorkeur vanuit stedenbouwkundig oogpunt gaat uit naar voortzetting van de structuur aan de Midden-Brabant weg (losse bouwblokken). Er is echter ook een wens om beschikbare ruimte intensiever te benutten door bouwblokken aan elkaar te schakelen.



3. **Te klein.** De bewoners kennen de bedrijven van Kuijpers Group en maken zich zorgen over de omvang hiervan in relatie tot de locatie. Op de getoonde beelden lijkt het bedrijf zich eenvoudig te kunnen vestigen op het terrein en is er voldoende ruimte voor voertuigen. De praktijk laat echter zien dat het bedrijf erg snel groeit en dat er vraagtekens geplaatst kunnen worden bij de beschikbare ruimte naar de toekomst toe.

Reactie

De ontwikkeling van een bedrijfsperceel kost enkele jaren. In de tussentijd ontwikkelt een bedrijf zich mogelijk sneller dan het bedrijfsperceel aan mogelijkheden biedt. Dit is ter afweging aan de eigenaar van het bedrijf. Het lijkt erop dat er naast voornoemde locatie nog meer locaties nodig zijn om stalling van voertuigen te bewerkstelligen.

4. **Inpassing groen.** Wat voor type groen komt er tussen het perceel 5.1.2e en het bedrijfsperceel?

Reactie

Dit staat beschreven in het inpassingsplan. Het betreft hoofdzakelijk struiken. Het planten van bomen is niet wenselijk vanwege de aanwezigheid van de rioleringsbuizen ter plaatse.

5. **Overige punten.** Jonkers Advies geeft aan dat naar aanleiding van de presentatie mogelijk nog vragen en/of opmerkingen te binnen schieten bij de bewoners van 5.1.2e en verzoekt om die op een later tijdstip kenbaar te mogen maken.

Reactie:

5.1.2e geeft aan dat we een periode van 3 maanden hebben uitgetrokken om de reacties op te halen en te verwerken. Natuurlijk mogen er naar aanleiding van de presentatie nog een aanvullende opmerkingen gemaakt worden. Als behoefte is aan een tweede overleg kan dat uiteraard ook.

Afspraken

1. De presentatie wordt gedeeld
2. Er wordt een conceptverslag gemaakt en gedeeld
3. Vogels Bouwmanagement en Leef Omgevingsadvies brengen de situatie van de bewoners van 5.1.2e onder de aandacht bij de gemeente Tilburg
4. We houden elkaar op de hoogte.



BIJLAGE 5

Presentatie plannen



Presentatie plannen

Agenda

- Initiatief Kuijpers
 - Huidige situatie
- Terreintekening 5.1.2e
 - Proces en uitgangspunten
 - Rondvraag / aanbevelingen

Initiatief kuijpers

- Kuijpers Group, bestaande uit;
 - Kuijpers Trading,
 - Kuijpers Rental,
 - Kuijpers Repair.
- Kuijpers is momenteel gevestigd aan de 5.1.2e te Tilburg,



Huidige situatie Perceel

- Momenteel zijn de percelen in gebruik door 5.1.2e met agrarische bestemming.
- Het voorterrein is momenteel in gebruik door Stichting Schietbanen Tilburg (Parkeren naast 5.1.2e en Stichting Kolveniersgilde Dyonisius (Parkeren en toegang naar 5.1.2e 5.1.2e).

Huidige situatie Perceel

1.4 Huidige situatie

Het plangebied wordt ontsloten door de IJpelareweg aan de noordzijde en de door de Grootvenstraat aan de zuidzijde. Het gebied is momenteel in gebruik als agrarisch grondstuk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het industrieterrein de 'Kraaiven'. Op locatie zijn enkele schuren en een woonhuis aanwezig. De verdere gronden bestaan uit grasland en worden begraaasd door paarden.

De hoofdverkeerstructuur bestaat uit de van noord naar zuid lopende Midden-Brabantweg en de van west naar oost lopende Burgemeester Letschertweg en Burgemeester Bechtweg.

In het westen van het plangebied bevindt zich een natuurgebied met de naam Vosberg maar dit staat in de volksmond beter bekend als Lobelia. Lobelia is een aantrekkelijk natuurgebied waarin het oorspronkelijke karakter van ongerepte natte heide is teruggebracht. Het landschap van eenzijdige bossen en jonge landbouwgronden is daarbij omgevormd tot een gevarieerd en natuurlijk landschap met heide en vennen.

In het oosten sluit Lobelia aan op het bosgebied de Mast dat van west naar oost wordt doorsneden door de Burgemeester Letschertweg. Het zuidelijke deel van het boscomplex heeft vanwege zijn geïsoleerde ligging minder natuurwaarde dan het noordelijke deel.

In het zuidoostelijke deel van de Mast en ten noorden van het plangebied was vanaf midden jaren 50 tot omstreeks het jaar 2000 een zogenaamd mobilisatiecomplex gesitueerd, een complex van militaire gebouwen met bijbehorende infrastructuur. De meeste gebouwen zijn inmiddels afgebroken op twee bedrijfswoningen aan de IJpelareweg na.



Figuur 10: Bestaand pad met bestaande struweel rand aan de noordoostzijde van de IJpelareweg 44-46



Figuur 11: De te slopen boerderij aan de IJpelareweg



Figuur 12: Zicht vanaf de woning richting het noorden



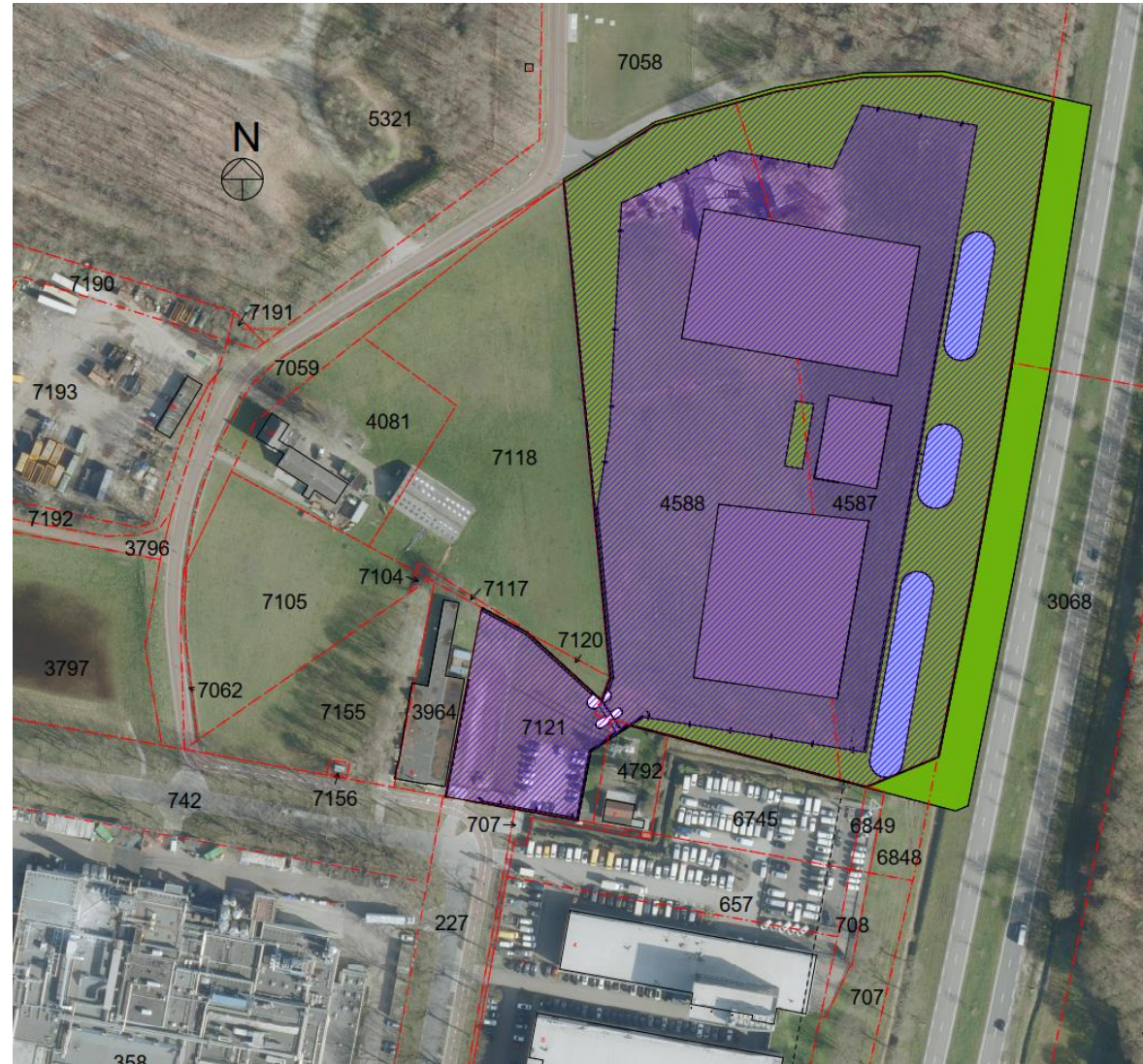
Figuur 13: Zicht en entree naast schietvereniging



Figuur 14: Zicht over de percelen met op de achtergrond de boerderij



Figuur 15: Bestaande laanstructuur ten zuidoosten van de te ontwikkelen percelen



Luchtfoto

5.1.2e



Luchtfoto

5.1.2e



Luchtfoto

5.1.2e



2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het inpassingsplan draagt bij aan de versterking van het Natuurnetwerk Nederland en de overgang van stad naar land middels een laanstructuur aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast wordt het functionele terrein ingericht op basis van een hoogwaardige beeldkwaliteit met aan de flanken struwelen ter versterking van de kamerstructuur. Knip- en scheerhagen bieden een strakke begrenzing van het perceel en zorgen voor een goede erfafscheiding. Daarnaast wordt het terrein voorzien van twee grote buffers, welke het hemelwater bij piekbuien goed kunnen opvangen en afvoeren.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten struweel;
2. sloop bestaande bebouwing, verwijderen bomen;
3. aanplanten bomenlaan met kruidenmengsel;
4. aanplanten hoge haag ca. 2 meter;
5. aanplanten lage haag ca. 1 meter;
6. aanleggen wadi's;
7. behoud bestaande bomen;
8. aanplanten bomen en groenvoorziening bij kantoor.

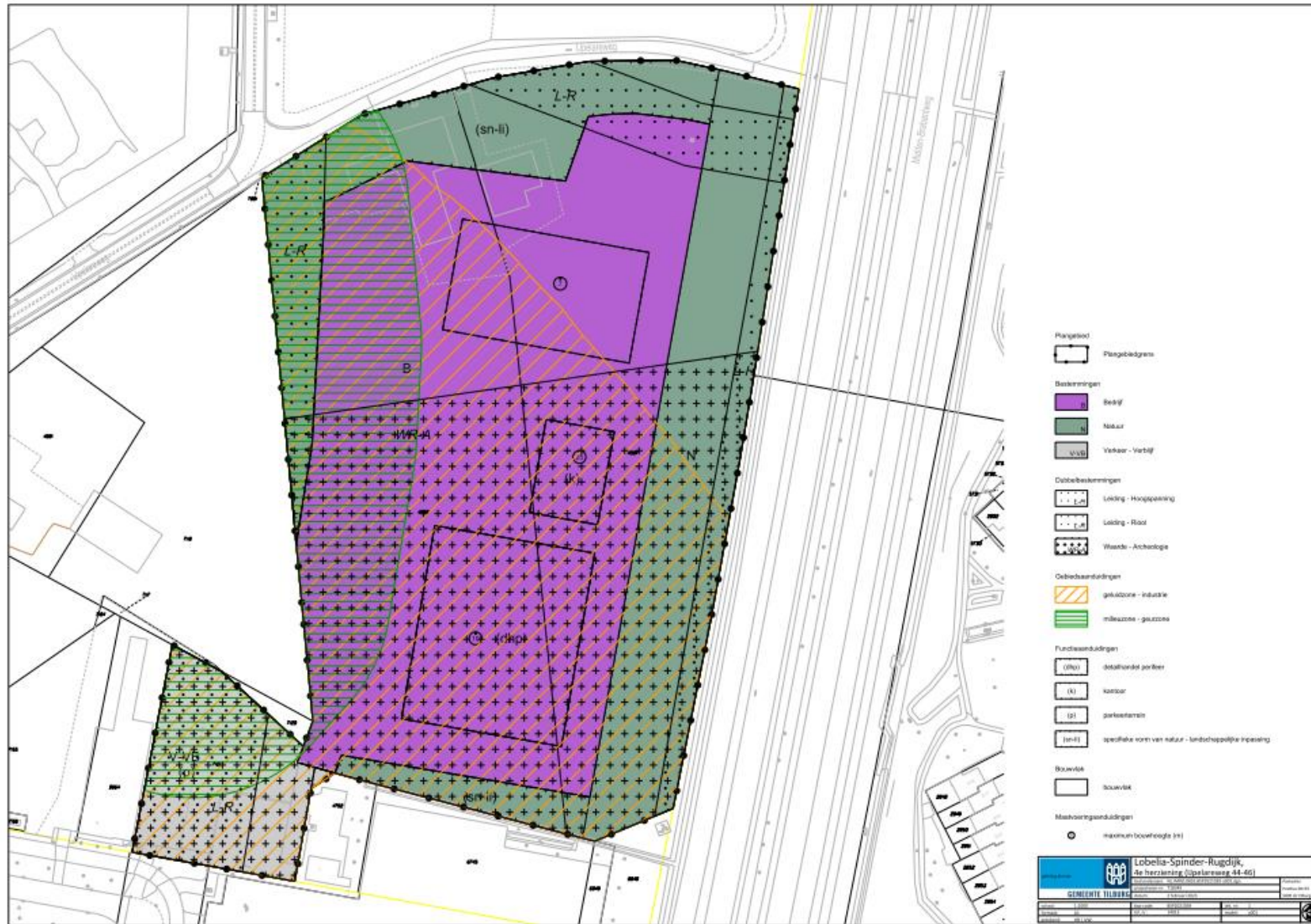
Zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.



Figuur 16: Landschappelijke inpassing IJpelareweg 44-46 te Tilburg

Verbeelding

5.1.2e



5.1.2e



Terreintekening

5.1.2e



Legenda	
	Bouwkost
	Grasveld
	Gras
	Betekening van 10m tot 15m
	Betekening van 15m tot 20m



Situatie	
1. Bestaande situatie	2. Nieuwe situatie
3. Toekomstige situatie	4. Toekomstige situatie
5. Toekomstige situatie	6. Toekomstige situatie
7. Toekomstige situatie	8. Toekomstige situatie
9. Toekomstige situatie	10. Toekomstige situatie
11. Toekomstige situatie	12. Toekomstige situatie
13. Toekomstige situatie	14. Toekomstige situatie
15. Toekomstige situatie	16. Toekomstige situatie
17. Toekomstige situatie	18. Toekomstige situatie
19. Toekomstige situatie	20. Toekomstige situatie
21. Toekomstige situatie	22. Toekomstige situatie
23. Toekomstige situatie	24. Toekomstige situatie
25. Toekomstige situatie	26. Toekomstige situatie
27. Toekomstige situatie	28. Toekomstige situatie
29. Toekomstige situatie	30. Toekomstige situatie
31. Toekomstige situatie	32. Toekomstige situatie
33. Toekomstige situatie	34. Toekomstige situatie
35. Toekomstige situatie	36. Toekomstige situatie
37. Toekomstige situatie	38. Toekomstige situatie
39. Toekomstige situatie	40. Toekomstige situatie
41. Toekomstige situatie	42. Toekomstige situatie
43. Toekomstige situatie	44. Toekomstige situatie
45. Toekomstige situatie	46. Toekomstige situatie
47. Toekomstige situatie	48. Toekomstige situatie
49. Toekomstige situatie	50. Toekomstige situatie
51. Toekomstige situatie	52. Toekomstige situatie
53. Toekomstige situatie	54. Toekomstige situatie
55. Toekomstige situatie	56. Toekomstige situatie
57. Toekomstige situatie	58. Toekomstige situatie
59. Toekomstige situatie	60. Toekomstige situatie
61. Toekomstige situatie	62. Toekomstige situatie
63. Toekomstige situatie	64. Toekomstige situatie
65. Toekomstige situatie	66. Toekomstige situatie
67. Toekomstige situatie	68. Toekomstige situatie
69. Toekomstige situatie	70. Toekomstige situatie
71. Toekomstige situatie	72. Toekomstige situatie
73. Toekomstige situatie	74. Toekomstige situatie
75. Toekomstige situatie	76. Toekomstige situatie
77. Toekomstige situatie	78. Toekomstige situatie
79. Toekomstige situatie	80. Toekomstige situatie
81. Toekomstige situatie	82. Toekomstige situatie
83. Toekomstige situatie	84. Toekomstige situatie
85. Toekomstige situatie	86. Toekomstige situatie
87. Toekomstige situatie	88. Toekomstige situatie
89. Toekomstige situatie	90. Toekomstige situatie
91. Toekomstige situatie	92. Toekomstige situatie
93. Toekomstige situatie	94. Toekomstige situatie
95. Toekomstige situatie	96. Toekomstige situatie
97. Toekomstige situatie	98. Toekomstige situatie
99. Toekomstige situatie	100. Toekomstige situatie

CONCEPT

5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e

vOgELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL

5.1.2e



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



5.1.2e



VOGELS

KUIJPERS
GROUP.NL



Terugblik procedure en planning

- In 2020 principeverzoek ingediend,
- In 2020 reactie medewerking vanuit gemeente,
- Ontwerp indeling terrein en uitstraling gebouwen besproken,
- In 2022 Vooronderzoeken uitgevoerd (bodem, asbest etc)
 - Plannen gedeeld met direct omwonende,
- In 2023 plannen verder afgestemd met inpassing BRO,
 - In 2024 invoering nieuwe omgevingswet,
 - Presentatie aan omgeving Q3-2024,
 - Verwerken ideeën en aanbevelingen Q4-2024
 - TAM Imro plan opstellen Q4-2024,
 - Besluit college ontwerpplan Q1-2025,

Rondvraag / Aanbevelingen

- Vragen?
- Aanbevelingen ?

Kunnen we samen met jullie de laatste puzzelstukjes leggen?



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87