

***Verslag burgerparticipatie De Stadswachter
donderdag 17 februari, 2011, 19:00 uur***

Aanwezig:

Namens de gemeente Tilburg:

- De heer L. Hermans, stedenbouwkundige

Namens Hooper Architects:

- de heer G.J. Scholten

Namens KDO Vastgoedontwikkeling:

- de heer D. van der Heijden

- de heer R.P. Jansen

Doel

Het doel van de bijeenkomst is om de omwonenden van het nieuwbouwproject De Stadswachter te informeren over het ontwerp van het nieuwe project De Stadswachter aan het Piusplein. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast en door het organiseren van de avond krijgt men een beter zicht op wat er gebouwd zal gaan worden en wat de procedure en planning zal zijn.

Korte geschiedenis en verloop ontwikkeling

In 2005 is een start gemaakt met de ontwikkeling van het pand aan de Piusplein 26-30, beter bekend als A-Z Wonen. Na een architectenselectie is gekozen voor een ontwerp van Hooper Architects uit Oosterhout voor het ontwerpen van een gebouw met appartementen, commerciële ruimte en parkeren die het huidige gebouw zal vervangen. Het huidige gebouw past qua afwerking en indeling niet meer in de huidige wensen en past daarnaast niet in de visie van de gemeente op het gebied Centrum Zuid.

Afgelopen jaren heeft KDO Vastgoedontwikkeling (inmiddels genaamd KlokOntwikkeling) overleg gehad met de gemeente om de ontwikkeling goed aan te laten sluiten op de visie van het gebied, de omliggende bebouwing en de infrastructurele mogelijkheden. De nieuwbouw past in de stedenbouwkundige visie voor Centrum Zuid, opgesteld door supervisor Jo Coenen. De vorm van het gebouw is zo opgezet dat het past binnen de huidige bebouwing aan de Piusstraat. De hoofdmassa beschikt over 5 bouwlagen, net zoals de huidige bebouwing aan de beide zijden van de straat. De toren, die circa 5 meter terugligt geeft de Piusstraat accent richting het centrum en biedt tegenstand aan het langerekte gebouw dat ernaast ligt (Piusstaete). Daarnaast past het gebouw binnen het voorkeursgebied hoogbouw van de gemeente Tilburg. Op deze lokatie is hoogbouw gewenst.

De Stadswachter bestaat uit 91 appartementen (61 huurappartementen en 30 koopappartementen, ca. 1675 m² commerciële ruimte en een tweelaagse ondergrondse stallinggarage met circa 120 parkeerplaatsen.

Het gebouw wordt voorzien van een Habidrome-label Dit betekent dat deze woningen toekomstbestendig zijn en kopers nu en later wooncomfort en veiligheid bieden met een design uitstraling. De appartementen zijn voorbereid op toekomstige technologie en meegroeïend met de woonbehoeften. Een beschikbare dienstverlening indien en wanneer de bewoner dat wenst.

Mede door het toepassen van dit label, het feit dat er al 61/91 appartementen verkocht zijn heeft de gemeente doen beslissen medewerking te verlenen aan dit project.

Stedenbouwkundige Ludo Hermans

Ludo Hermans, stedenbouwkundige van de gemeente Tilburg heeft uitgelegd hoe het project past binnen de hierboven genoemde voorwaarden.

Het volume aan de Piusstraat heeft 5 bouwlagen aan de straat, conform de bedrijvige linten en de bebouwing aan de overzijde (Albert Heijn). Daarna maakt het hoogte accent een sprong van 5m naar achter tot de 12^e verdieping. Daarmee wordt een ruimtelijk betekenisvolle combinatie gemaakt van doorgaande lintbebouwing en hoogte accent. Beide werelden, centrumbebouwing en oude lintstructuur, schuiven als het ware in elkaar om de plek te markeren.

In de huidige situatie met het A tot Z gebouw blijft de benadering van de binnenstad vanaf de Piusstraat richting cityring onduidelijk. Het bouwplan met hoogteaccent markeert de entree naar de binnenstad.

In het aanzicht vanaf het pleintje oogt de toren erg rank en vrijstaand ten opzichte van de bebouwing die het Koningsplein omrandt. Het pleintje zelf wint aan betekenis door de zonering van de vrije ruimte, de toegangen tot de parkeergarage en de passage langs het gebouw. De vrije ruimte geeft toegang tot het Koningsplein, maar er ontstaat ook een meer open zichtrelatie tussen maaiveld en het dakterras van het nieuwe complex.

Vanaf het Koningsplein biedt de toren een oriëntatiepunt aan de Piusstraat en draagt ertoe bij dat het dwarse gebouw op pilaren minder wordt ervaren als beëindiging van het plein. De toren brengt het Koningsplein visueel tot aan de Piusstraat. Het is een eerste belangrijke correctie op de onduidelijke vorm en context van het Koningsplein.

Architect Gert-Jan Scholten

Gert-Jan Scholten, architect bij Hooper Architects, legt het ontwerp van het gebouw uit aan de aanwezigen. Allereerst wordt dieper ingegaan op een van de vragen van de aanwezigen met betrekking tot de in- en uitrit van het nieuwe complex en de openbare parkeergarage Koningsplein. Er zijn twijfels over de veiligheid van de toekomstige situatie. Er wordt getoond dat de situatie zal verbeteren doordat de gevel van het nieuwe gebouw verder naar achteren zal komen te liggen dan het huidige gebouw. Daardoor zal een auto die uit de garage van De Stadswachter of de openbare garage Koningsplein komt beter zicht hebben op de fietsers en voetgangers die vanuit het centrum richting de Piusstraat rijden.

Daarna legt de heer Scholten de uitgangspunten uit van het nieuwe gebouw a.d.h.v. plattegronden (van -2 tot en met het dakaanzicht), gevelaanzichten en artist impressies.

Daarna is aangegeven dat de gemeente dezelfde adressen zal gebruiken voor het informeren van omwonenden in de toekomst. Daarnaast communiceren zij via de gemeentelijke berichten in de Tilburgse Koerier

Planning

Het traject voor het wijzigen van het bestemmingsplan is al opgestart, deze zal in mei en uiteindelijk in oktober gepubliceerd worden. De ontwikkelaar verwacht dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bouwen aan het einde van 2011 afgegeven zal worden, waarna zij zullen starten met de bouwwerkzaamheden. De bouw zal circa twee jaar duren.

Afsluiting

De aanwezige mensen hebben zowel voor als na de presentatie de mogelijkheid gehad om aan de betrokken partijen vragen te stellen of hun opmerkingen kenbaar te maken. Daarnaast heeft de ontwikkelaar er voor gezorgd dat eenieder zijn vragen of opmerkingen ook schriftelijk kenbaar heeft kunnen maken. Dit kon door het verstrekte formulier op dezelfde avond of op een van de dagen daarna in te leveren. Een aantal mensen heeft hier gebruik van gemaakt en de uitkomst daarvan is als bijlage bij dit verslag toegevoegd.

***Bijlage I bij verslag burgerparticipatie De Stadswachter
donderdag 17 februari, 2011, 19:00 uur***

Gedurende de afgesproken termijn is van de volgende personen (hierna reclamanten) een schriftelijke reactie ontvangen. Bij de gegevens van de reclamant staan tevens de vragen c.q. opmerkingen vermeld en heeft de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente Tilburg antwoord gegeven op deze vragen cq. opmerkingen.

Reclamant A
de heer H.J.M. van de Sande
Piusplein 23.02, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

A1 Overlast in Mauritshof mbt bevoorrading

De bevoorrading van de winkel in het huidige gebouw heeft ook altijd plaatsgevonden via Het Mauritshof, dat is nu nog steeds zo. Met het ontwerp van De Stadswachter is daar geen wijziging in aangebracht.

Wanneer er bekend is wat de invulling is van de commerciële ruimte op de begane grond zal gezamenlijk met gemeente bepaald gaan worden hoe wordt omgegaan met bevoorrading om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen.

Reclamant B
de heer / mevrouw J. van Erve
Piusplein 23.04, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

B1 Geluidsoverlast

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een toename van het bestaande geluidsniveau van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

B2 Overlast in- en uitgaand verkeer van Mauritshof naar Paleisring

Met betrekking tot autoverkeer van Paleisring naar het Mauritshof en v.v. is niets gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Er zal enkel bevoorrading plaatsvinden aan het Mauritshof. Doordat de Paleisring een eenrichtingsweg is hoeft uitrijdend verkeer slechts rekening te houden met verkeer uit een richting.

De fietsentree aan het Mauritshof kunnen direct vanuit de Mauritshof op het reeds bestaande fietspad aansluiten, waardoor er geen problemen zullen ontstaan in de nieuwe situatie.

B3 Overlast in Mauritshof mbt bevoorrading

De bevoorrading van de winkel in het huidige gebouw heeft ook altijd plaatsgevonden via Het Mauritshof, dat is nu nog steeds zo. Met het ontwerp van De Stadswachter is daar geen wijziging in aangebracht.

Wanneer er bekend is wat de invulling is van de commerciële ruimte op de begane grond zal gezamenlijk met gemeente bepaald gaan worden hoe wordt omgegaan met bevoorrading om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen.

Reclamant C
Mevrouw Van Gils
Piusplein 40-04, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

C1 Afname van licht in appartement

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te

absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

C2 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

C3 uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

C4 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

C5 Verkeers- en file-effecten

Rekenkundig is aangetoond dat per saldo het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie zullen verminderen. Er zullen meer appartementen worden gerealiseerd, maar daarentegen ook minder m² commerciële ruimte. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom afnemen in de nieuwe situatie. Zie daarvoor ook de gemaakte berekeningen welke onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Daarnaast zal ieder appartement in de nieuwe situatie beschikken over een eigen, vaste parkeerplaats in de ondergrondse kelder waar de huidige appartementen niet beschikken over een vaste parkeerplaats en daardoor een grotere inbreuk maken op de parkeerbalans (en daarmee verkeersbewegingen) in de openbare ruimte.

Bij het positioneren van de in- en uitrit van de Stadswachter is rekening mee gehouden dat bij tijdelijke drukte voldoende opstel mogelijkheden zijn voor het in- en uitrijdend verkeer. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat in de nieuwe situatie van de openbare parkeergarage meer mensen gebruik maken van de uitgang aan de Bisschop Zwijssenstraat. Belangrijk is ook dat de parkeergarage Koningsplein een bezoekersparkeergarage is en de parkeergarage van de Stadswachter een stallingsgarage. De piektijden van het in- en uitrijden vallen niet samen en een stallingsgarage wordt veel minder frequent in- en uitgereden dan een bezoekersgarage. Conflictsituaties zullen beperkt zijn en de kans op files gering.

Doordat het Piusplein en de Piusstraat vanaf de Koopvaardijstraat eenrichtingsverkeer zijn is het overzichtelijker geworden en zal de doorstroming voldoende zijn.

Als laatste is het zo dat het gebouw in de nieuwe situatie verder terug zal liggen t.o.v. de Piusstraat dan de huidige opzet, zodat er beter zicht is op eventueel naderende fietsers en/of voetgangers voor de auto's wanneer deze een van beide garages verlaten.

Reclamant D

De heer / mevrouw Spijkers
Piusplein 40-05, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

D1 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

D2 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

D3 Sterk verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

D4 Luchtkwaliteit

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Hier is tevens onderzoek naar verricht, welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging.

D5 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

Reclamant E

De heer / mevrouw Adriaenssen
Piusplein 40-06, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

E1 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen

appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

E2 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

E3 Sterk verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

E4 Luchtkwaliteit

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Hier is tevens onderzoek naar verricht, welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging.

E5 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

Reclamant F

De heer J. van Berkel
Piusplein 42-01, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

F01 Hoogbouw

Bij het plannen van nieuwbouw De Stadswachter was het veel beter geweest de hoogbouw meer naar achteren te plannen. Nu staat die toren direct aan het Piusplein gepland. Dit ontnemt veel licht (zonlicht), privacy en uitzicht aan de bewoners.

In het voorontwerp bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan de ruimtelijke randvoorwaarden en de stedenbouwkundige aspecten van het project. De vormen de uitgangspunten van het uiteindelijke bouwplan, dat bovendien ter advisering enkele malen voorgelegd is aan de welstandscommissie. Daarmee is een zorgvuldige inpassing gewaarborgd. Daarnaast is juist deze lokatie door de gemeente aangemerkt als een lokatie waarbij hoogbouw gewenst is.

F2 Verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt

blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

F3 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

F4 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

F5 Verkeerssituatie

Bijzondere aandacht vraagt de verkeerssituatie. Momenteel is er al een gevaarlijke situatie met de uitgang van de gemeentelijke garage. Als er nog een uitgang extra bij komt vrees ik levensgevaarlijke toestanden. De ontsluiting van de binnenstad wordt sowieso steeds moeilijker omdat de Piushaven nu een eenrichtings verkeer wordt (of al is)

Bij de keuze om de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage van De Stadswachter te situeren aan het Piusplein is rekening gehouden met de verkeersveiligheid, waarbij zicht, de ligging ten opzichte van de verkeerslichten en de ligging van het fietspad een grote rol spelen. Daarom is er ook voor gekozen om het toekomstige gebouw verder naar achteren te realiseren dan nu het geval is. Daardoor ontstaat er meer ruimte aan de Piusstraat en hebben de auto's die vanuit de garage van De Stadswachter danwel vanuit de openbare garage komen meer zicht op het fietspad vanaf de Paleisring. Verder hoeft uitrijdend verkeer slechts rekening te houden met autverkeer uit één richting.

Daarnaast wordt de in- en uitrit voor fietsers volledig gescheiden, aan de andere kant van het gebouw gerealiseerd.

Reclamant G

Mevrouw C.U.H.M. Meuwese-de Leyer

Piusplein 42-04, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

G1 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer

profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

G2 Sterk verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

G3 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

G4 Wind ivm hoogte

Door bureau Peutz is een windhinderonderzoek uitgevoerd (separate bijlage bij bestemmingsplan). De conclusie van dit onderzoek is dat het windklimaat rond het gebouw redelijk gunstig is, maar dat met name aan de westzijde van het gebouw verbetering van het windklimaat wenselijk is. Wij zullen de verbeteringen met gemeente bespreken.

Reclamant H

Mevrouw Martens-De Vries

Piusplein 42-05, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

H1 Uitzicht beperken / Hoogte

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

H2 Verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

H3 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

H4 Luchtkwaliteit

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Hier is tevens onderzoek naar verricht, welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging.

H5 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

Reclamant I

De heer J. Steyoers

Piusplein 44-06, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

I1 Verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

I2 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

I3 Verkeerssituatie

Bij het positioneren van de in- en uitrit van de Stadswachter is rekening mee gehouden dat bij tijdelijke drukte voldoende opstel mogelijkheden zijn voor het in- en uitrijdend verkeer. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat in de nieuwe situatie van de openbare parkeergarage meer mensen gebruik maken van de uitgang aan de Bisschop Zwijzenstraat. Belangrijk is ook dat de parkeergarage Koningsplein een bezoekersparkeergarage is en de parkeergarage van de Stadswachter een stallingsgarage. De piektijden van het in- en uitrijden vallen niet samen en een stallingsgarage wordt veel minder frequent in- en uitgereden dan een bezoekersgarage. Conflictsituaties zullen beperkt zijn en de kans op files gering.

Doordat het Piusplein en de Piusstraat vanaf de Koopvaardijstraat eenrichtingsverkeer zijn is het overzichtelijker geworden en zal de doorstroming voldoende zijn.

Als laatste is het zo dat het gebouw in de nieuwe situatie verder terug zal liggen t.o.v. de Piusstraat dan de huidige opzet, zodat er beter zicht is op eventueel naderende fietsers en/of voetgangers voor de auto's wanneer deze een van beide garages verlaten.

I4 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur

anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

I5 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

Reclamant J

De heer De Leeuw

Piusplein 44-12, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

J1 Bouwhoogte niet laten afwijken van rest van Piusplein (5 verdiepingen)

Het volume aan de Piusstraat heeft 5 bouwlagen aan de straat, conform de bedrijvige linten en de bebouwing aan de overzijde (Albert Heijn). De continuïteit van het (bedrijvige) lint wordt daarmee ondersteunt en respecteert de hoogten van de bebouwing in het bestaande bouwblok. Daarna maakt het hoogte accent aan de Piusstraat een sprong van circa 5m naar achter tot de 12e verdieping en schuift naar voren richting het Piuspleintje. Het bouwplan met torenelement valt binnen het gebied voor hoogbouwbeleid. Het bouwplan is gelegen aan de Piusstraat, Piuspleintje en Koningsplein. Op deze locatie is volgens de hoogbouwkaart hoogbouw gewenst. De bouwlocatie is gelegen in centrumgebied, langs een hoofdweg naar het centrum en dient zich aan als een vorm van verdichting.

J2 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

J3 Verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

Reclamant K

De heer C. Woestenborg

Piusplein 44-02, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

K1 Verkeers- en file-effecten

Rekenkundig is aangetoond dat per saldo het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie zullen verminderen. Er zullen meer appartementen worden gerealiseerd, maar daarentegen ook minder m² commerciële ruimte. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom afnemen in de nieuwe situatie. Zie daarvoor ook de gemaakte berekeningen welke onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Daarnaast zal ieder appartement in de nieuwe situatie beschikken over een eigen, vaste parkeerplaats in de ondergrondse kelder waar de huidige appartementen niet beschikken over een vaste parkeerplaats en daardoor een grotere inbreuk maken op de parkeerbalans (en daarmee verkeersbewegingen) in de openbare ruimte.

Bij het positioneren van de in- en uitrit van de Stadswachter is rekening mee gehouden dat bij tijdelijke drukte voldoende opstelmogelijkheden zijn voor het in- en uitrijdend verkeer. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat in de nieuwe situatie van de openbare parkeergarage meer mensen gebruik maken van de uitgang aan de Bisschop Zwijzenstraat. Belangrijk is ook dat de parkeergarage Koningsplein een bezoekersparkeergarage is en de parkeergarage van de Stadswachter een stallingsgarage. De piektijden van het in- en uitrijden vallen niet samen en een stallingsgarage wordt veel minder frequent in- en uitgereden dan een bezoekersgarage. Conflictsituaties zullen beperkt zijn en de kans op files gering.

Doordat het Piusplein en de Piusstraat vanaf de Koopvaardijstraat eenrichtingsverkeer zijn is het overzichtelijker geworden en zal de doorstroming voldoende zijn.

Als laatste is het zo dat het gebouw in de nieuwe situatie verder terug zal liggen t.o.v. de Piusstraat dan de huidige opzet, zodat er beter zicht is op eventueel naderende fietsers en/of voetgangers voor de auto's wanneer deze een van beide garages verlaten.

K2 Luchtkwaliteit

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Hier is tevens onderzoek naar verricht, welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging.

K3 Geluidsoverlast

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een toename van het bestaande geluidsniveau van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

K4 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

K5 Sterk verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

K6 Milieu-aspecten

Zie antwoord K1 en K2

K7 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

K8 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

Reclamant L

Mevrouw D.J.I.M. van Gorp
Piusplein 44-03, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

L1 Verminderde lichtinval

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarnaast zijn er schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

L2 Uitzicht beperken

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

L3 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.

L4 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

Reclamant M

De heer R. van Dooren
Piusplein 44-04, Tilburg

Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over de volgende onderwerpen:

M1 Afname van licht in appartement

De gevolgen voor een verminderde lichtinval bij de appartementen gelegen in het gebouw Floralis zullen beperkt blijven. De ruimte tussen de Stadswachter en het gebouw Floralis bedraagt 25 meter en de toren wordt uitgevoerd in wit stucwerk, welke het licht zal weerkaatsen naar de omgeving in plaats van dit licht te absorberen. Daarbij zijn schaduwdiagrammen gemaakt waaruit ook blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen vanuit gemeente.

M2 Luchtkwaliteit

De onderhavige planontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit van de Piusstraat/Piusplein, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Hier is tevens onderzoek naar verricht, welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging.

M3 Beperken van uitzicht

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van de Stadswachter logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt echter in zeer beperkte maten. Het gebouw aan het Piusplein telt vier lagen appartementen op een commerciële plint. Het uitzicht wordt nu gevormd door het huidige gebouw (Woonarena), bestaande uit 3 bouwlagen op een commerciële plint. Er bestaat dus momenteel nauwelijks vrij uitzicht, wellicht alleen voor de bovenste laag appartementen. Dat wijzigt door de komst van de Stadswachter weliswaar voor de bovenste laag appartementen. Voor de lagen daaronder is de wijziging in horizontale richting niet aan de orde. Het uitzicht verandert in die zin alleen maar dat de architectuur wijzigt. Het gebouw komt nagenoeg op dezelfde rooilijn te staan, en wordt zelfs iets teruggelegd om de Piusstraat meer profiel te bieden. Dit uitzicht wijzigt daarmee niet significant. De wijziging van het uitzicht van de bovenste laag appartementen is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren.

M4 Inbreuk privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. In dit geval spreken wij over een afstand van 25 meter tot de voorkant van bestaande bebouwing, waarmee het plan en de situering voldoet. Het klopt dat het mogelijk is dat mensen naar de appartement van de overzijde gaan kijken, net als dat nu overigens mogelijk is. In de praktijk zal dit echter niet gaan gebeuren omdat dit niet in de natuurlijke aard van de mens ligt en de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan privacy. Daarnaast is de afstand van De Stadswachter tot het gebouw Floralis circa 25 meter, waardoor de inbreuk beperkt zal zijn. Overigens is dit altijd te beperken door maatregelen die vaak al aanwezig zijn (gordijnen e.d.).

M5 Waardevermindering van het appartement

Het bepalen van een waardevermindering is van vele factoren afhankelijk en zal door iedere makelaar/taxateur anders worden ingevuld. Echter is onze verwachting dat de realisatie van De stadswachter het gebied Piusstraat/Piusplein juist een extra impuls zal geven en de leefbaarheid zal verbeteren, waarmee de waarde van de appartementen zal vergroten, maar in ieder geval niet zal dalen. Daarnaast is de ontwikkeling van De Stadswachter een van de eerste ontwikkelingen binnen het gebied Centrum-Zuid die bedoeld zijn om het gebied juist te upgraden.