



## Verslag informatieavond herontwikkeling Fraterhuis St. Denis

23 april 2014

Aanwezig: de heer N. Kamphuis  
mevrouw M. Bastiaansen-Potma  
mevrouw K. Jacobs-Cloudt  
omwonenden volgens bijgevoegde presentielijst

GroepsCare B.V.  
Cornelis Huygens Projectontwikkeling  
Gemeente Tilburg

Kopie: alle aanwezigen, de Raad van de gemeente Tilburg, het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg.

---

### Opening

De heer Kamphuis heet alle aanwezigen welkom en stelt de betrokkenen voor. De gemeente is als toehoorder aanwezig en kan eventuele vragen over de procedure beantwoorden.

### Inleiding

De informatieavond is georganiseerd in het kader van de burgerparticipatie voor de herziening van het bestemmingsplan. Voor het realiseren van woningen in het fraterhuis moet het huidige bestemmingsplan worden herzien. Het gezondheidscentrum en buurthuis op de begane grond vallen buiten de bestemmingsplanherziening, omdat het huidige bestemmingsplan dit reeds toelaat. Voor de realisatie van het gezondheidscentrum en buurthuis is reeds een omgevingsvergunning verleend. Omdat er een directe relatie bestaat tussen de woningen en het gezondheidscentrum/buurthuis zullen deze plannen ook worden toegelicht.

De participatie is binnen dit project beperkt omdat de herontwikkeling tot woningen volledig binnen de bestaande muren van het fraterhuis plaatsheeft. Deze avond is daarom meer bedoeld om de omwonenden te informeren en vragen te beantwoorden.

Na de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen en is het aansluitend mogelijk om het fraterhuis te bezichtigen. Er is een rondleiding in het gebouw uitgezet.

### Bestaande situatie

Het fraterhuis is gebouwd in 1954 en een ontwerp van Jos. Bedaux. Het pand is tot en met 2009 gebruikt door de Congregatie der Fraters van O.L. Vrouwe Moeder van Barmhartigheid. Het gebouw heeft een ingetogen vormgeving (kenmerkend voor de wederopbouw periode) en sobere gevels. Kenmerkend voor de ontwerpen van Jos. Bedaux is de baksteenarchitectuur met terug gelegen ramen met dunne profilering. Het fraterhuis heeft een klassieke opzet met vier vleugels die in een carrévorm rond een kloosterhof zijn gerangschikt.

Het fraterhuis heeft een waardevolle tuin die nu geheel verscholen en afgesloten is. Het complex maakt deel uit van groter bebouwingsensemble in de wijk met diverse maatschappelijke functies zoals Jozefzorg en basisschool Fatima. De omringende bebouwing betreft voornamelijk wonen en welzijnsfuncties (school, zorg). Het complex heeft een goede ontsluiting via de Ringbaan richting de snelweg.

Er worden diverse foto's getoond van de binnen- en buitenzijde van het complex.



### **Stedenbouwkundig plan**

In het stedenbouwkundig plan staat het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw voorop. Daarnaast is het gewenst om met de herontwikkeling aan te sluiten op de maatschappelijke rol die het gebouw in het verleden ook had voor de wijk Fatima.

Het gezondheidscentrum met buurthuis zal in de nieuwe situatie de centrale spil voor zorg en welzijn in de wijk vormen. Met de woningbouw zal ingespeeld worden op de groeiende vraag naar woningen voor alleenstaanden en starters met een beperkte financieringsmogelijkheid. In de omgeving wordt reeds voldoende voorzien in zorgwoningen op korte termijn, al zal de vraag hiernaar op lange termijn groter zijn dan het aanbod. Daarnaast is het van belang dat met de herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd. Speerpunt hierin is het openstellen van de waardevolle tuin als groene plek voor de wijk Fatima. Daarbij is er de wens om in de toekomst aan te sluiten op het omringende nog te realiseren groene kader. Doorgaande verbindingen over het terrein zijn daarbij wenselijk. Daarnaast is het van belang om ook individuele plekken te creëren voor de bewoners van het fraterhuis en dat grote gezonde bomen worden gehandhaafd. Tot slot is een economisch haalbaar plan noodzakelijk om tot daadwerkelijke realisatie over te kunnen gaan. Met de nu geplande invulling van het Fraterhuis is dat mogelijk.

### **Toelichting plan gezondheidscentrum/buurthuis**

De invulling van de begane grond en deel van de eerste verdieping met een gezondheidscentrum en buurthuis valt buiten de bestemmingsplanherziening, maar is voor een compleet beeld van de herontwikkeling van belang. Daarom een korte toelichting aan de hand van de plattegronden. In het gezondheidscentrum zullen praktijken van huisartsen, psychologen, fysiotherapeuten, podotherapeuten e.d. gevestigd worden. Daarnaast zal buurthuis ContourdeTweren een belangrijke spil in het centrum gaan vormen. Er worden nog wat sfeerimpressies getoond van de binneninrichting.

### **Toelichting plan woningen**

Voor het realiseren van de woningen in het fraterhuis is de bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de plannen zijn 24 betaalbare woningen opgenomen, waarvan 19 maisonnettes, 4 lofts op de derde verdieping van het carrégebouw en 1 appartement onder de kap van de laagbouw. Voor de ontsluiting van de woningen zijn twee entrees en trappenhuisen gepland. De meeste woningen worden ontsloten via de bestaande galerij in het carré. De woningen zullen voor het grootste gedeelte als koopappartementen op de markt worden gebracht, maar er zal ook vraag zijn naar huurappartementen. De plattegronden worden getoond en een enkel appartement wordt nader toegelicht.

### **Aanpassingen aan het bestaande complex**

Om de plannen te kunnen realiseren zijn er aanpassingen noodzakelijk, maar er blijft ook veel gehandhaafd. De buitenzijde van het gebouw blijft vrijwel ongewijzigd, de bestaande carrévorm rond hof blijft gehandhaafd, de puien met luiken rondom kloosterhof blijven gehandhaafd, de kapel blijft vrijwel ongewijzigd en de dakvlakken en schoorstenen blijven gehandhaafd.

De aanpassingen om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie zijn weinig ingrijpend. Er worden nieuwe kozijnen en ramen, conform de bestaande situatie, met helder glas geplaatst in plaats van het glas-in-lood, enerzijds voor meer daglicht in de woningen en anderzijds voor betere isolatie. Om het gezondheidscentrum met voldoende privacy af te scheiden van de woningen en extra ruimte met meer hoogte te realiseren, wordt de patio ter hoogte van de eerste verdiepingsvloer afgedekt met een glaskap. De bestaande serre is in een slechte staat en wordt vervangen door een nieuwe serre



voor het gezondheidscentrum met daar bovenop terrassen bij de woningen. Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen zal aan de tuinzijde een extra entree worden gemaakt. In het dak komen dakvensters ten behoeve van de loftwoningen, waarvan een aantal uit te klappen als Frans balkon. Er wordt op de voorzijde van de laagbouw nog een extra dakkapel gemaakt voor meer daglicht in de woning onder de kap. De entreedeuken van het fraterhuis worden aangepast naar automatische schuifdeuren voor het gezondheidscentrum. Tot slot wordt de tuin in eer herstelt en openbaar gemaakt door het verwijderen van de muur rondom het fraterhuis. De aanpassingen worden nader toegelicht aan de hand van de gevelbeelden en de doorsnede van het gebouw.

### **Parkeren**

Bij de bestemmingsplanherziening is het volgens het Tilburgs Verkeers en Vervoers Plan noodzakelijk om het parkeren voor de nieuwe functies geheel op eigen terrein op te lossen om overlast in het openbaar gebied te voorkomen. Binnen het complex is hier voldoende ruimte voor. Op basis van de normeringen is berekend dat ten behoeve van de combinatie van gezondheidscentrum/buurthuis met 24 woningen op piekmomenten 43 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hiervan zijn 12 parkeerplaatsen slechts noodzakelijk voor het moment dat gezondheidscentrum nog open is en bewoners thuis komen (periode van 16.00 u. tot 18.00 u. op doordeweekse dagen).

De parkeeroplossing wordt getoond aan de hand van het inrichtingsplan waarover met de gemeente overeenstemming is.

### **Planning**

Voor de eerste fase, de realisatie van het gezondheidscentrum met buurthuis, is de omgevingsvergunning verleend. De bouwvoorbereiding is gestart en de uitvoering zal in de tweede helft van 2014 plaats hebben.

Voor de tweede fase, de realisatie van de woningen, zijn de plannen gereed. Zodra het bestemmingsplan is herzien, zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, naar schatting eind 2014. De uitvoering kan dan begin 2015 plaats hebben.

### **Vragen**

- De omwonenden zien graag extra parkeerplaatsen in de Kruisvaardersstraat, bijvoorbeeld onder een hoek van 45 graden zonder dat dit ten koste gaat van de grote bomen. Als deze extra plaatsen gemaakt worden en hierin tevens de extra parkeerplaatsen worden opgenomen, die noodzakelijk zijn voor de invulling van het fraterhuis, dan blijft er meer tuin bij het fraterhuis over. Is dat mogelijk?

*Iedere nieuwe ontwikkeling moet bij vergunningverlening voldoen aan de vastgestelde parkeernormen welke terug te vinden zijn in het Tilburgs Verkeers en Vervoers Plan en de daarbij behorende Notitie parkeernormen Tilburg 2011. Onderdeel hiervan is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het bestemmingsplan moet voor het parkeren voldoende ruimte bieden en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de wijze waarop het parkeren plaats vindt concreet ingediend. Het inrichtingsplan, zoals dat is getoond, geeft nu reeds aan dat het mogelijk is om op eigen terrein het parkeren op te lossen. Dit inrichtingsplan dient als basis voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De herziening van het bestemmingsplan voor het Fraterhuis voorziet niet in extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de Kruisvaarderstraat. De wensen van de omwonenden over een andere inrichting van de*



*Kruisvaardersstraat worden doorgegeven aan de omgevingsmanager en wijkregisseur, dit valt buiten de bestemmingsplanprocedure.*

- Is de groenstrook met gras en bomen van de eigenaar van het fraterhuis of van de gemeente. Het wordt slecht onderhouden, er ligt veel zwerfafval en hondenpoep.

*Deze groenstrook is van de gemeente en behoort tot het onderhoud van het openbaar gebied door de gemeente.*

- Is in de 43 parkeerplaatsen ook rekening gehouden met mindervaliden parkeerplaatsen en taxi's?

*Ja, binnen de 43 parkeerplaatsen zijn ook de mindervaliden parkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen opgenomen.*

- Ontstaat er overlast door de extra woningen?

*In de straat zullen extra verkeersbewegingen komen, maar het betreft een doorgaande straat en het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waardoor dit geen extra overlast zal betekenen.*

- Blijft het trafo-huisje rechts van het fraterhuis staan?

*Het trafohuisje is niet van de eigenaar van het fraterhuis en zal blijven staan. In het inrichtingsplan is het trafohuisje opgenomen.*

- Er wordt door het opknippen van het plan in twee fasen gebouwd. Geeft dat extra overlast en is daar al een plan voor gemaakt.

*Daar waar gebouwd wordt zal men dat merken en kan er overlast ontstaan. De verbouw van het fraterhuis vindt hoofdzakelijk aan de binnenzijde plaats. Er is nog geen uitvoeringsplan gemaakt, omdat de aannemer die het fraterhuis gaat verbouwen nog niet geselecteerd is. Er zijn echter in de bouwverordening regels opgenomen waaraan voldaan moet worden bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden om overlast te beperken.*

- Wat houdt de bestemmingsplanprocedure in?

*Het ontwerpbestemmingsplan is in een afrondende fase. Het verslag van deze avond wordt hierin opgenomen. Vervolgens wordt door de gemeente gepubliceerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd voor een termijn van 6 weken. In die termijn kunnen bezwaren/zienswijzen worden ingediend. Indien er geen bezwaren/zienswijzen worden ingediend, kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd door de Raad worden vastgesteld. Indien er wel zienswijzen/bezwaren zijn, dan worden deze eerst behandeld. Dit kan dat leiden tot een aangepast bestemmingsplan dat door de Raad wordt vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan een eventueel beroep worden ingesteld bij de Raad van State.*



- Worden de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk?

*De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk, ze worden niet afgesloten met een hek of slagboom. Het blijft echter wel 'eigen terrein'.*

- Hoe zijn de 43 parkeerplaatsen bepaald?

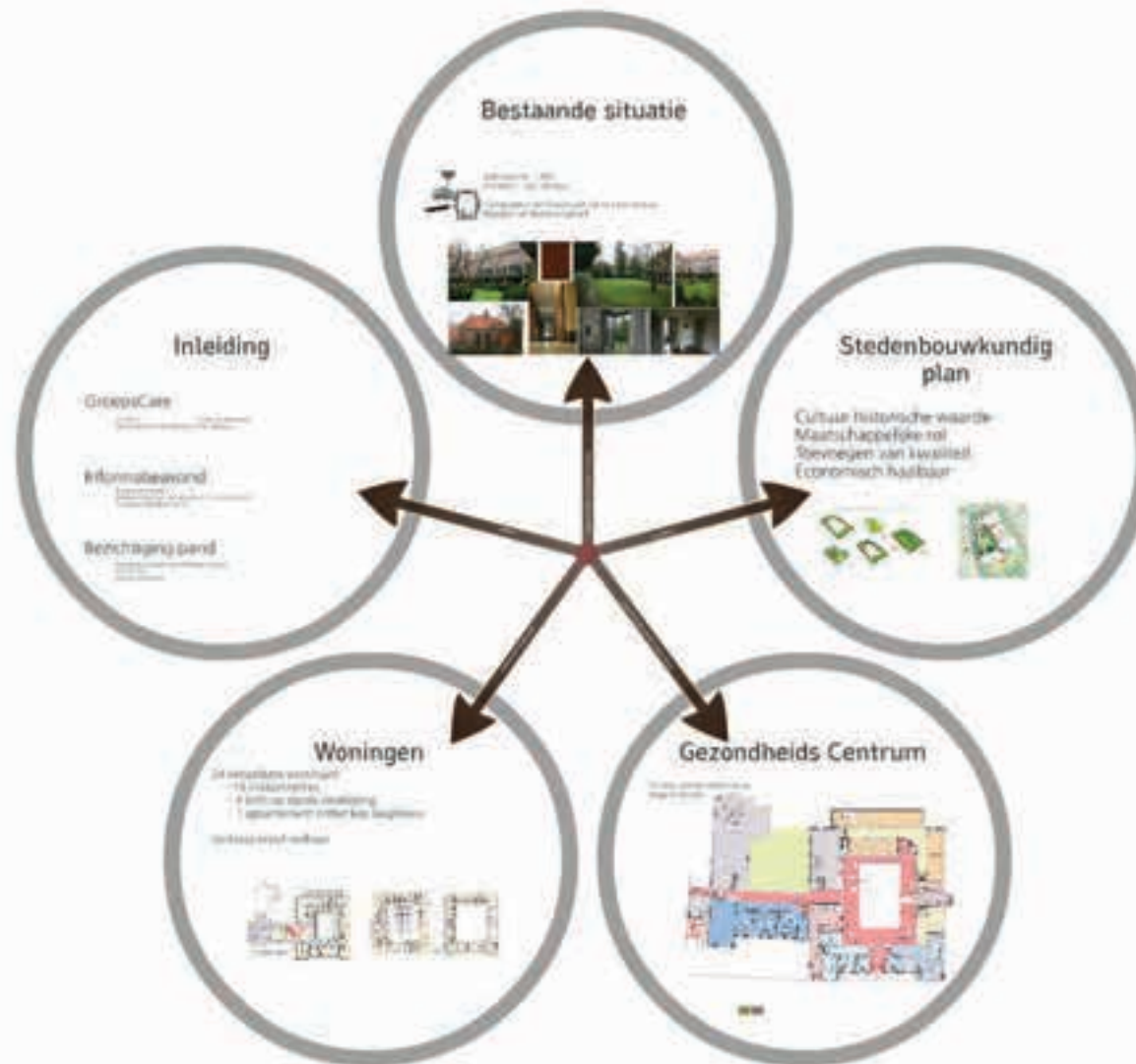
*Het aantal parkeerplaatsen is bepaald op basis van normen zoals die binnen de gemeente zijn vastgesteld in de Tilburgs Verkeers en Vervoers Plan en de daarbij behorende Notitie parkeernormen Tilburg 2011. Voor woningen worden de parkeerplaatsen bepaald op basis van het aantal bruikbare m<sup>2</sup>-s van de woning.*

### **Afsluiting**

De heer Kamphuis sluit de avond af met de mededeling dat tot 29 april a.s. ook nog schriftelijk een reactie kan worden gegeven en dankt de aanwezigen voor hun komst. Alle aanwezigen zijn tot 20.30 u. nog in de gelegenheid om het fraterhuis te bezichtigen door het volgen van de rondleiding.

Bijlagen:

1. Presentielijst
2. Presentatie



# Herontwikkeling Fraterhuis St Denis



# Inleiding

## GroepsCare

architect: Visser en Bouwman  
stedenbouwkundig adviseur: NieuwBlauw

## Informatieavond

Burgerparticipatie  
Bestemmingsplan herziening t.b.v. woningen en  
niet gezondheidscentrum

## Bezichtiging pand

Wandelroute door verschillende ruimtes  
tot 20.30 u  
privacy bewoners



# Bestaande situatie



gebouwd in: 1954  
architect: Jos. Bedaux

Congregatie der Fraters van Onze Lieve Vrouw  
Moeder van Barmhartigheid



Ste

Cultuur his





Maatschappelijke functie  
Groter ensemble met wonen en welzijn  
Waardevolle afgesloten tuin





# Stedenbouwkundig plan

Cultuur historische waarde  
Maatschappelijke rol  
Toevoegen van kwaliteit  
Economisch haalbaar



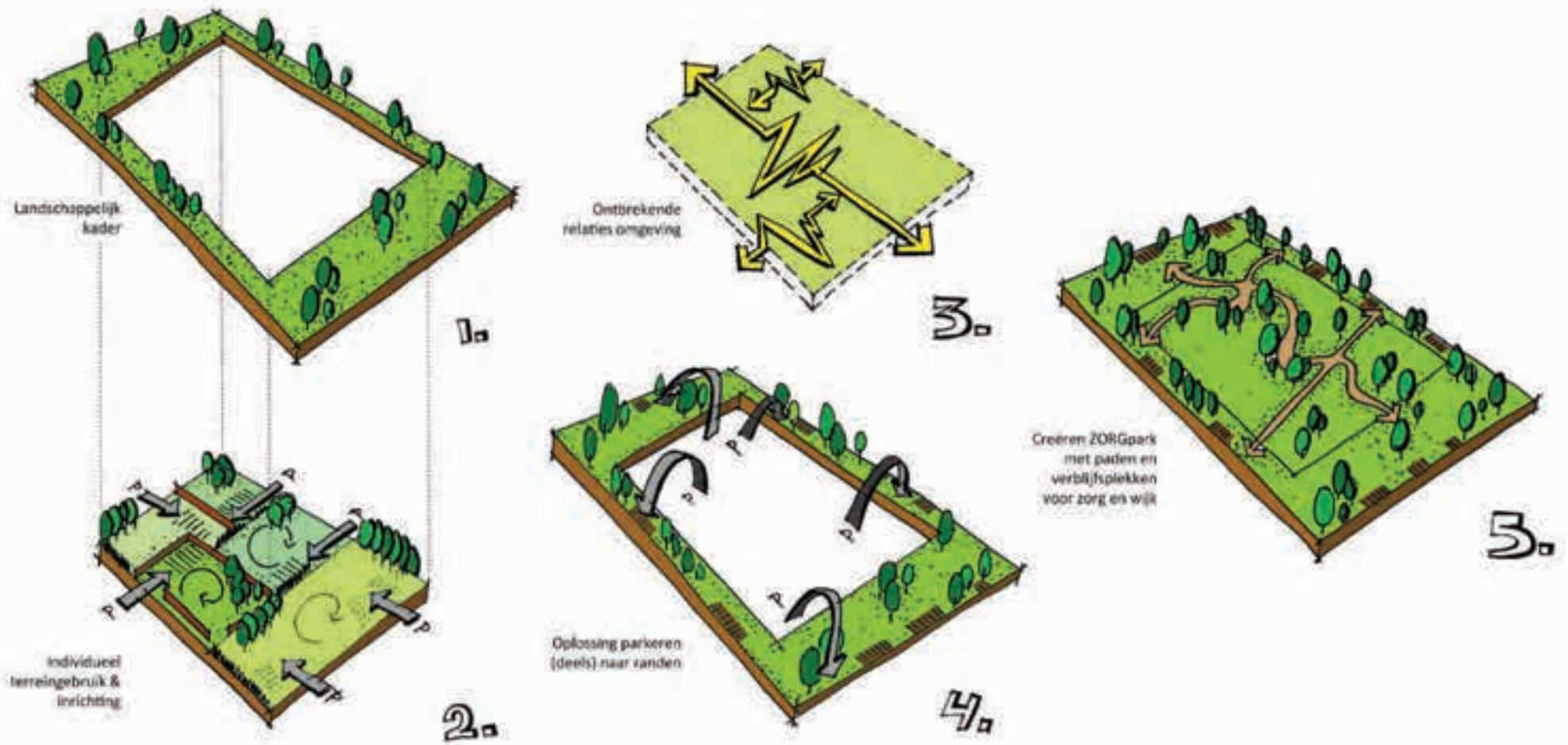


# Stedenbouwkundig plan

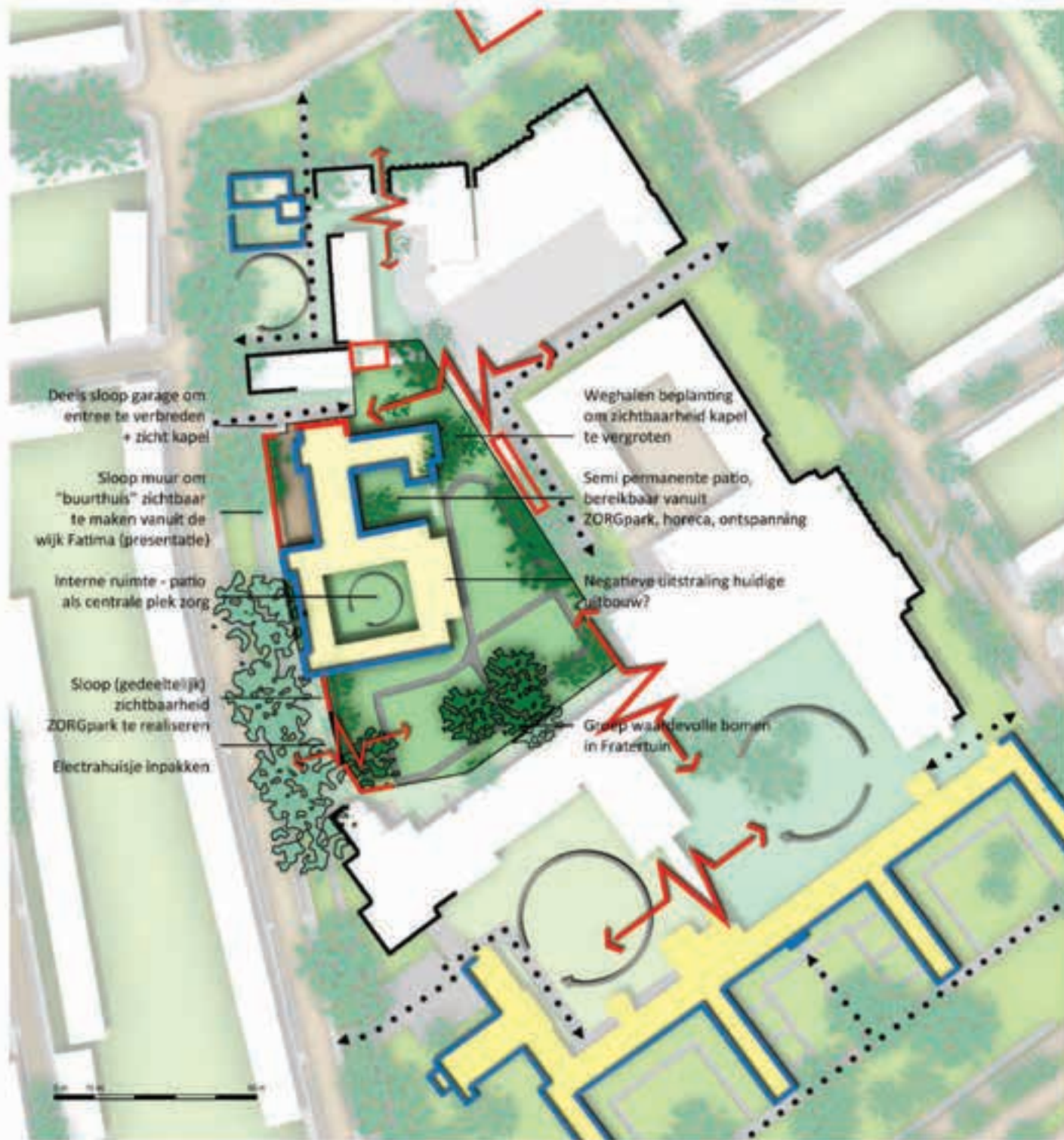
Cultuur historische waarde  
Maatschappelijke rol  
Toevoegen van kwaliteit  
Economisch haalbaar



## Ruimtelijke visie ZORGpark wijk Fatima te Tilburg







Deels sloop garage om entree te verbreden + zicht kapel

Sloop muur om "buurthuis" zichtbaar te maken vanuit de wijk Fatima (presentatie)

Interne ruimte - patio als centrale plek zorg

Sloop (gedeeltelijk) zichtbaarheid ZORGpark te realiseren

Electrahuisje inpakken

Weghalen beplanting om zichtbaarheid kapel te vergroten

Semi permanente patio, bereikbaar vanuit ZORGpark, horeca, ontspanning

Negatieve uitstraling huidige uitbouw?

Groep waakdevolle bomen in Fratertuin





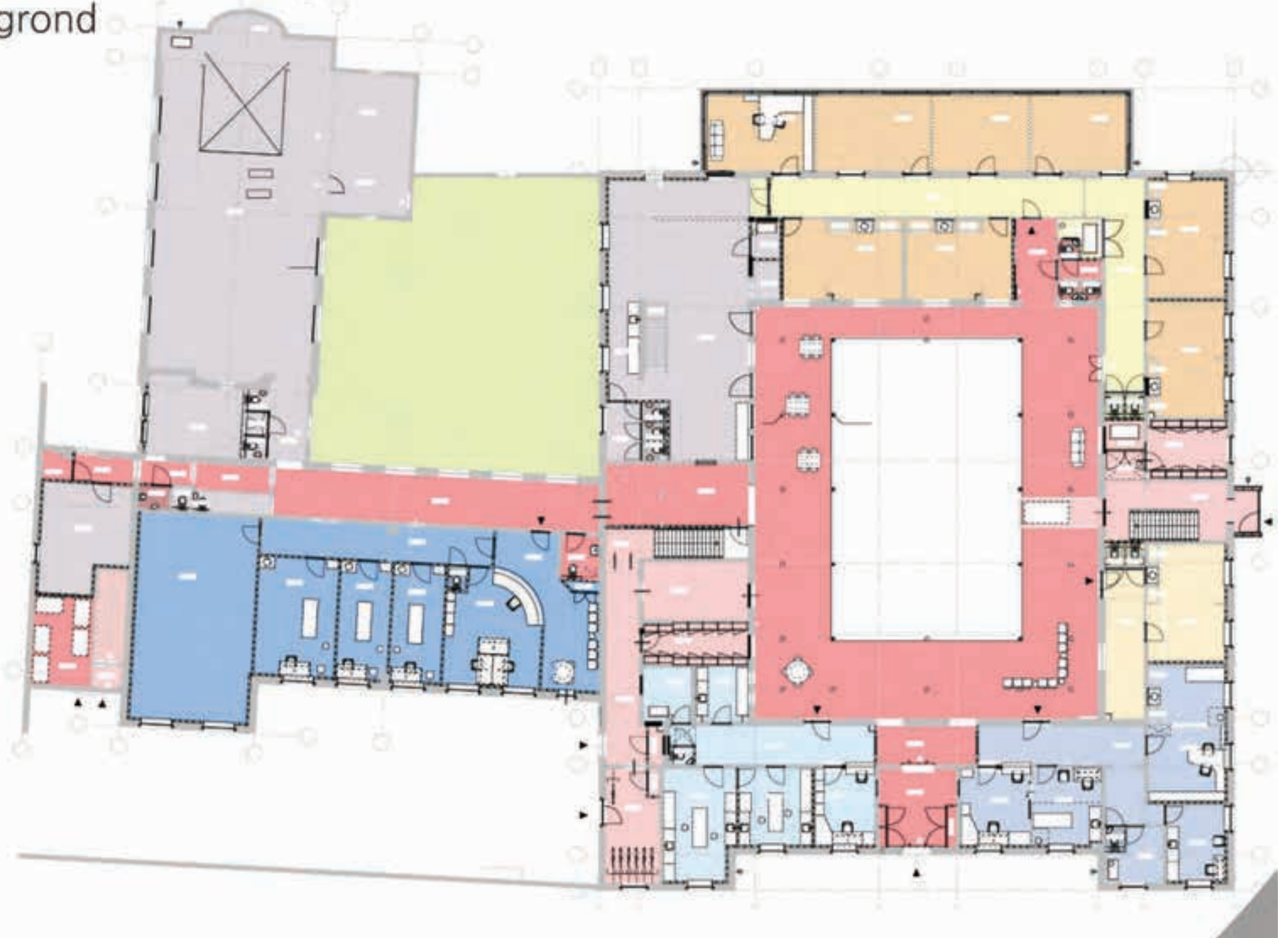
discentrum

# Gezondheids Centrum

1e fase van de verbouwing  
begane grond



van de verbouwing  
grond



















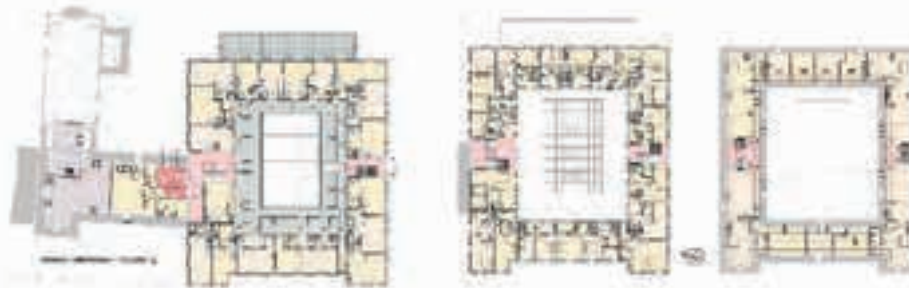


# Woningen

24 betaalbare woningen

- 19 maisonnettes
- 4 lofts op derde verdieping
- 1 appartement onder kap laagbouw

Verkoop en/of verhuur





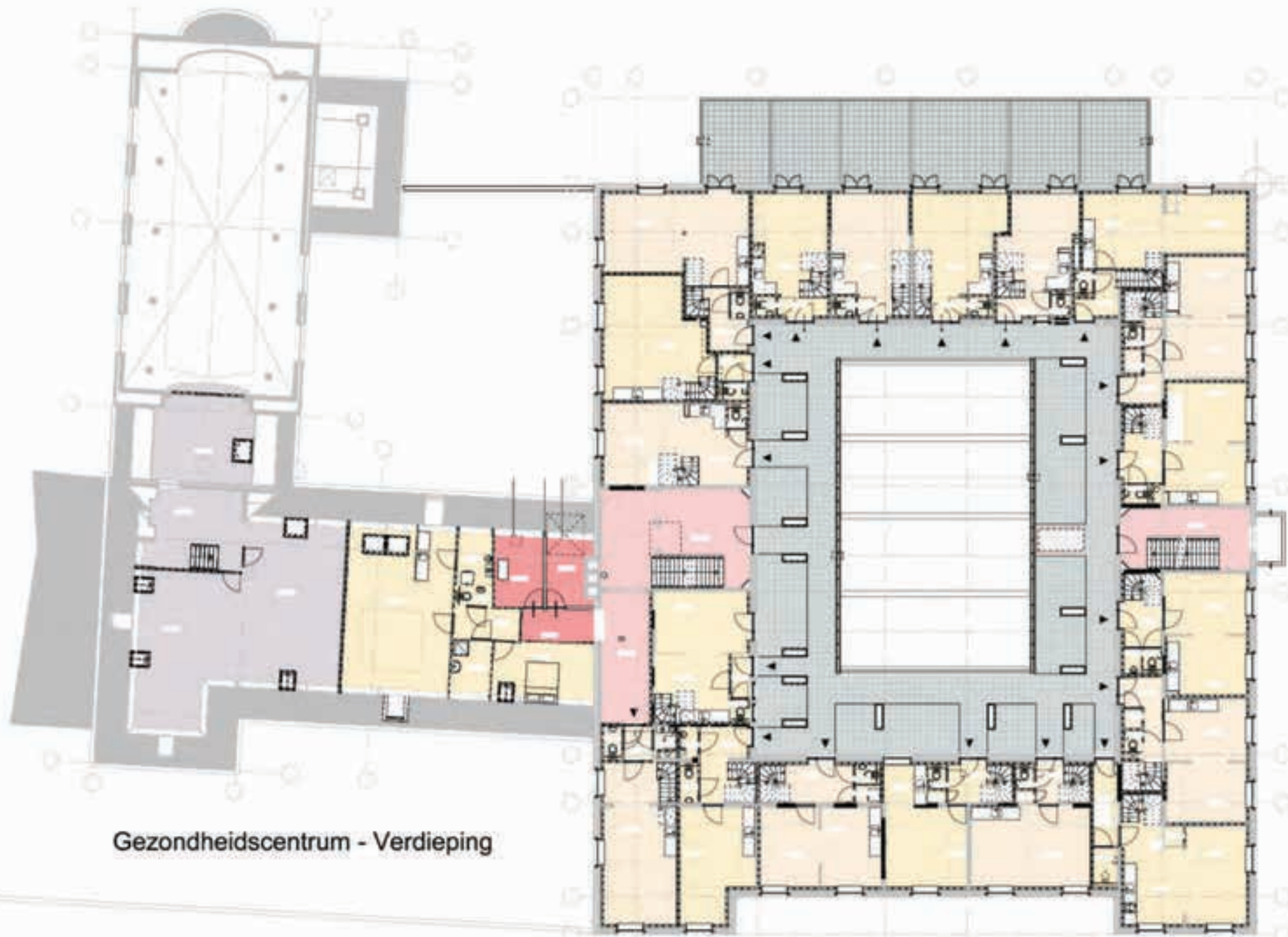
# Woningen

24 betaalbare woningen

- 19 maisonnettes
- 4 lofts op derde verdieping
- 1 appartement onder kap laagbouw

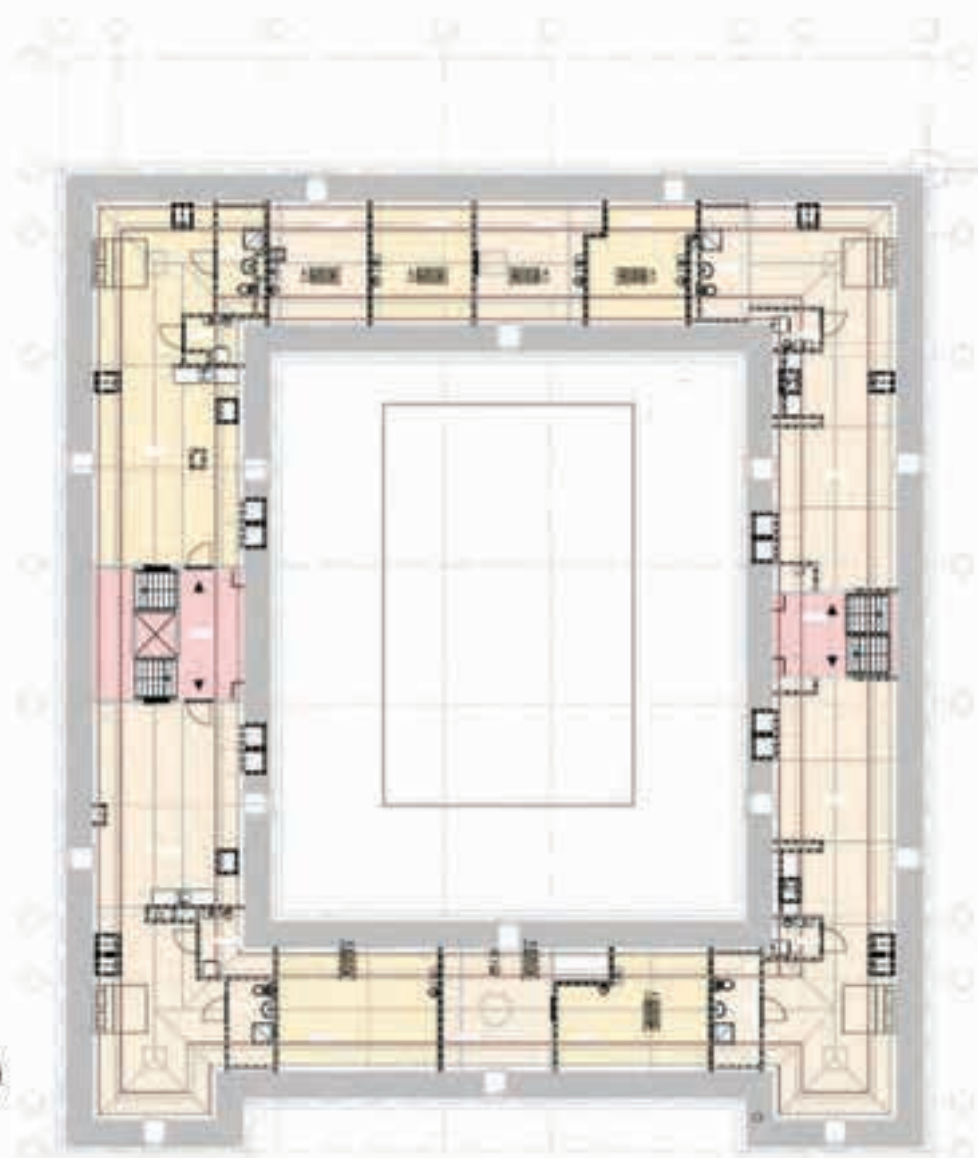
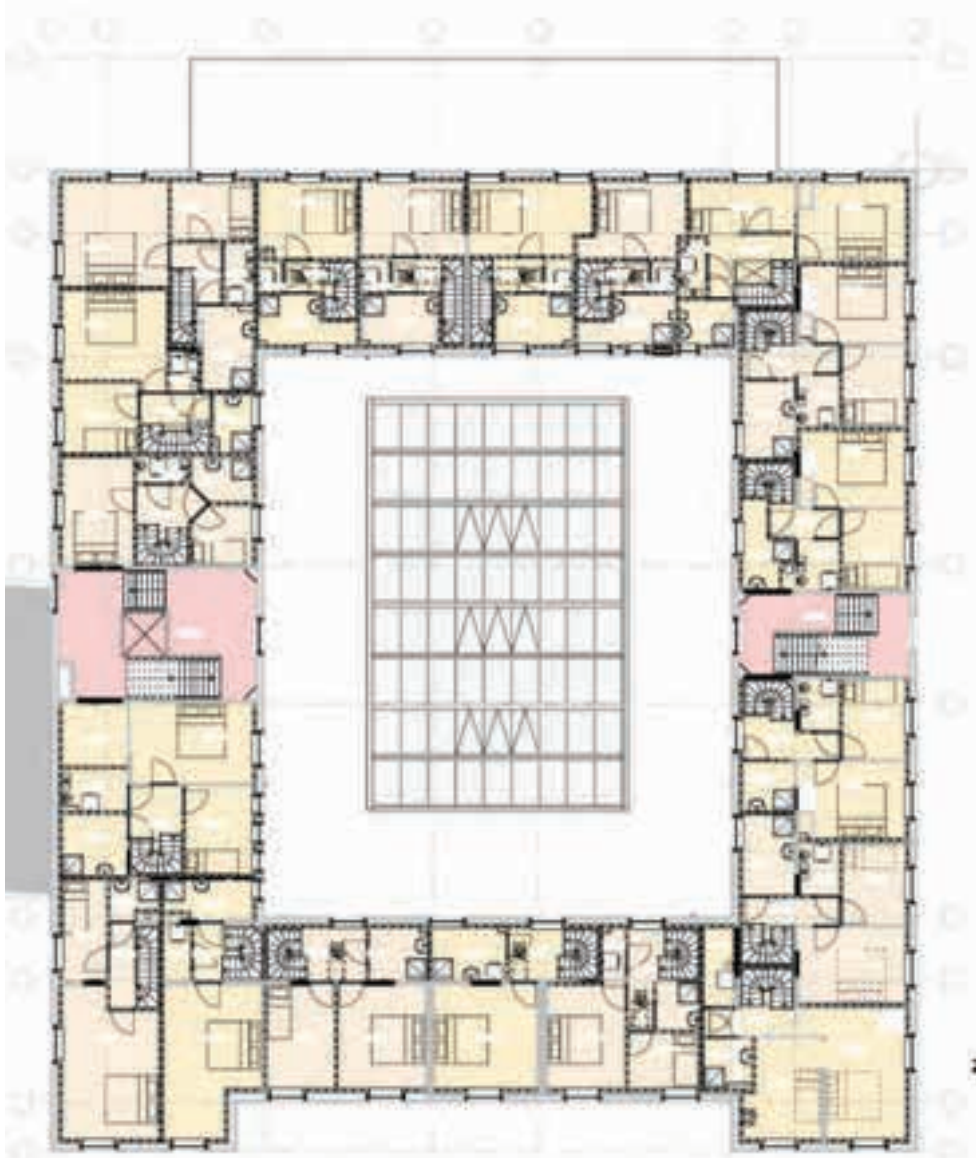
Verkoop en/of verhuur

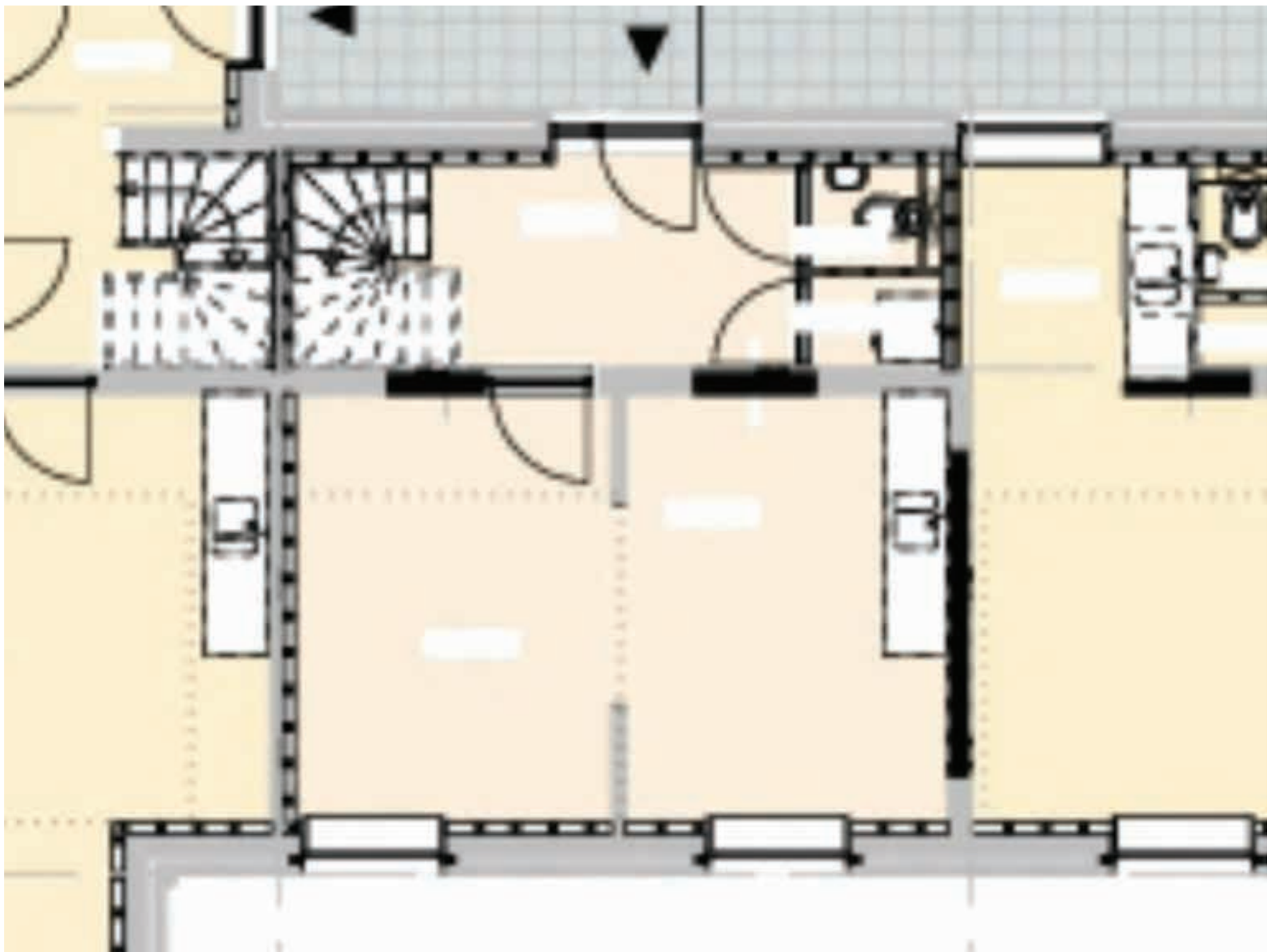


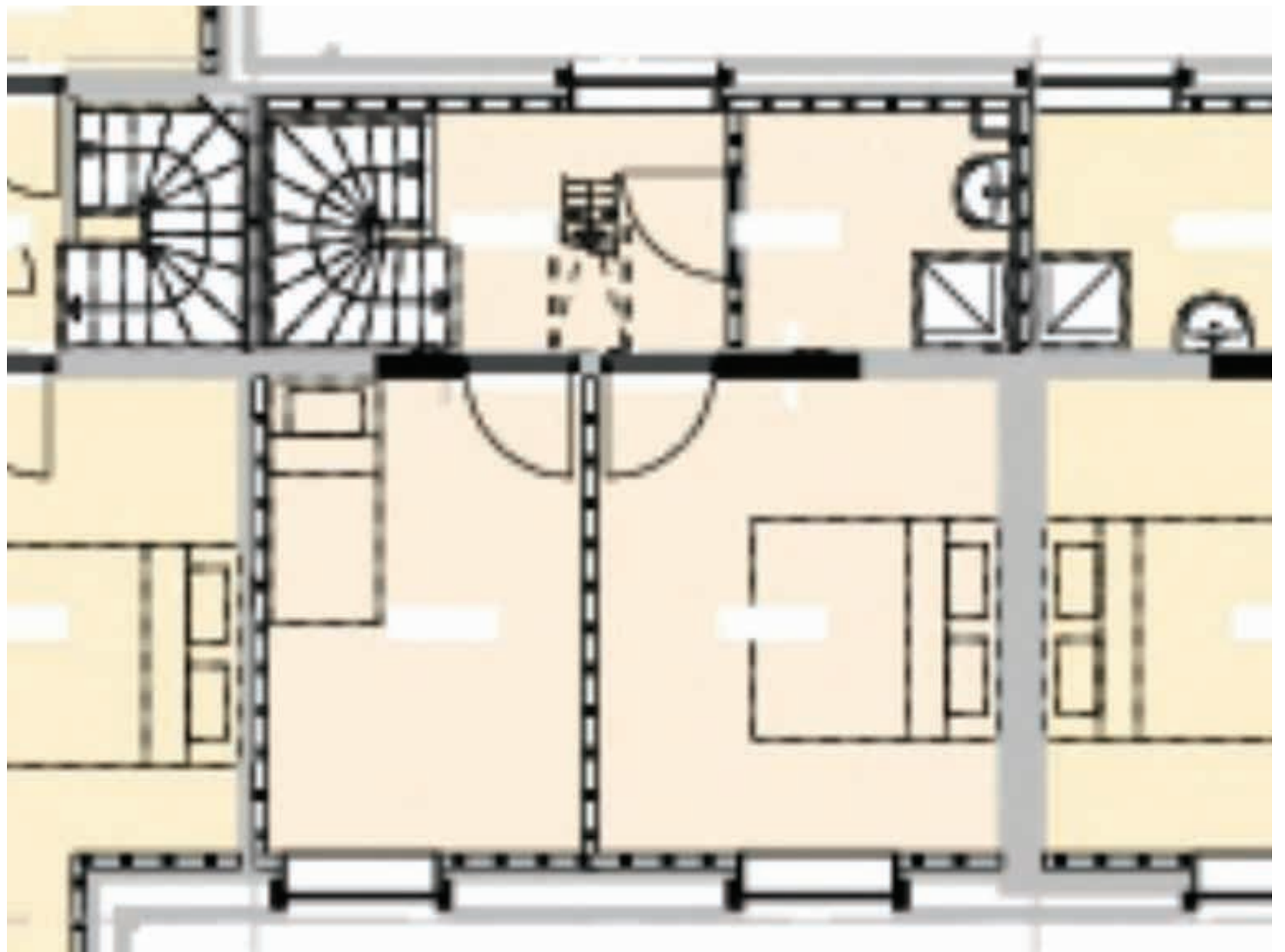


Gezondheidscentrum - Verdieping

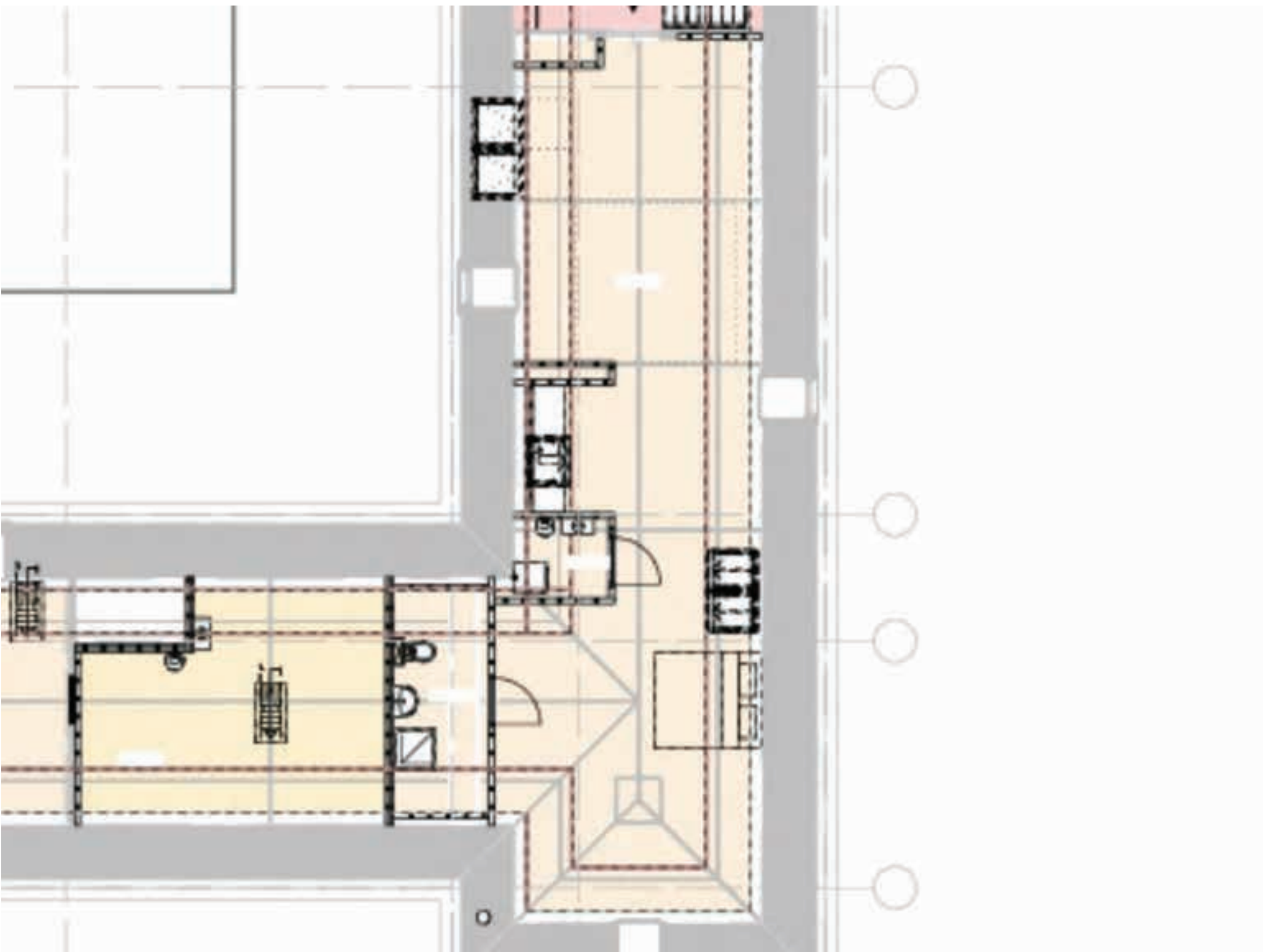












aanpassingen huidige situatie

vra

parke



o Wat blijft er allemaal gehandhaafd?

buitenzijde vrijwel ongewijzigd  
carrévorm rond hof  
puien met luiken  
kapel blijft ongewijzigd  
dakvlakken en schoorstenen

o Geringe aanpassingen aan het gebouw:

- nieuwe kozijnen
- glaskap
- dakvensters
- dakkapel op laagbouw
- extra entree aan tuinzijde
- entree deuren gezondheidscentrum
- vervangen van de serre







Nieuw - Zuidgevel





aanpassingen huidige situ

parkeren

planning ge





### Randvoorwaarden:

- op eigen terrein
- behoud tuin
- beperken overlast

### Belasting:

24 appartementen en gezondheidscentrum

piekmoment: 16.00 tot 18.00

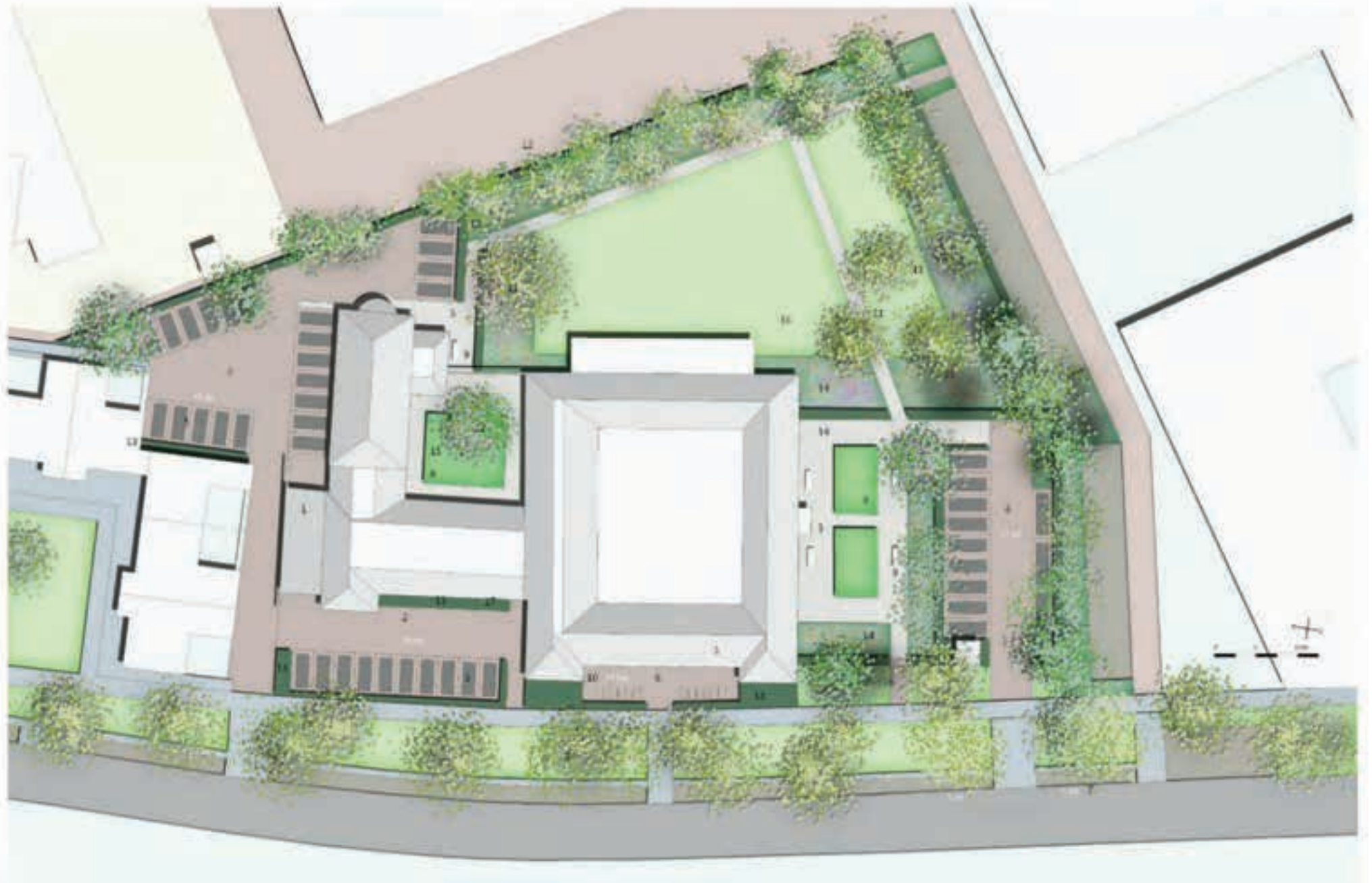
totaal: 43 plaatsen

waarvan 12 voor het gezondheidscentrum



inrichtingsplan



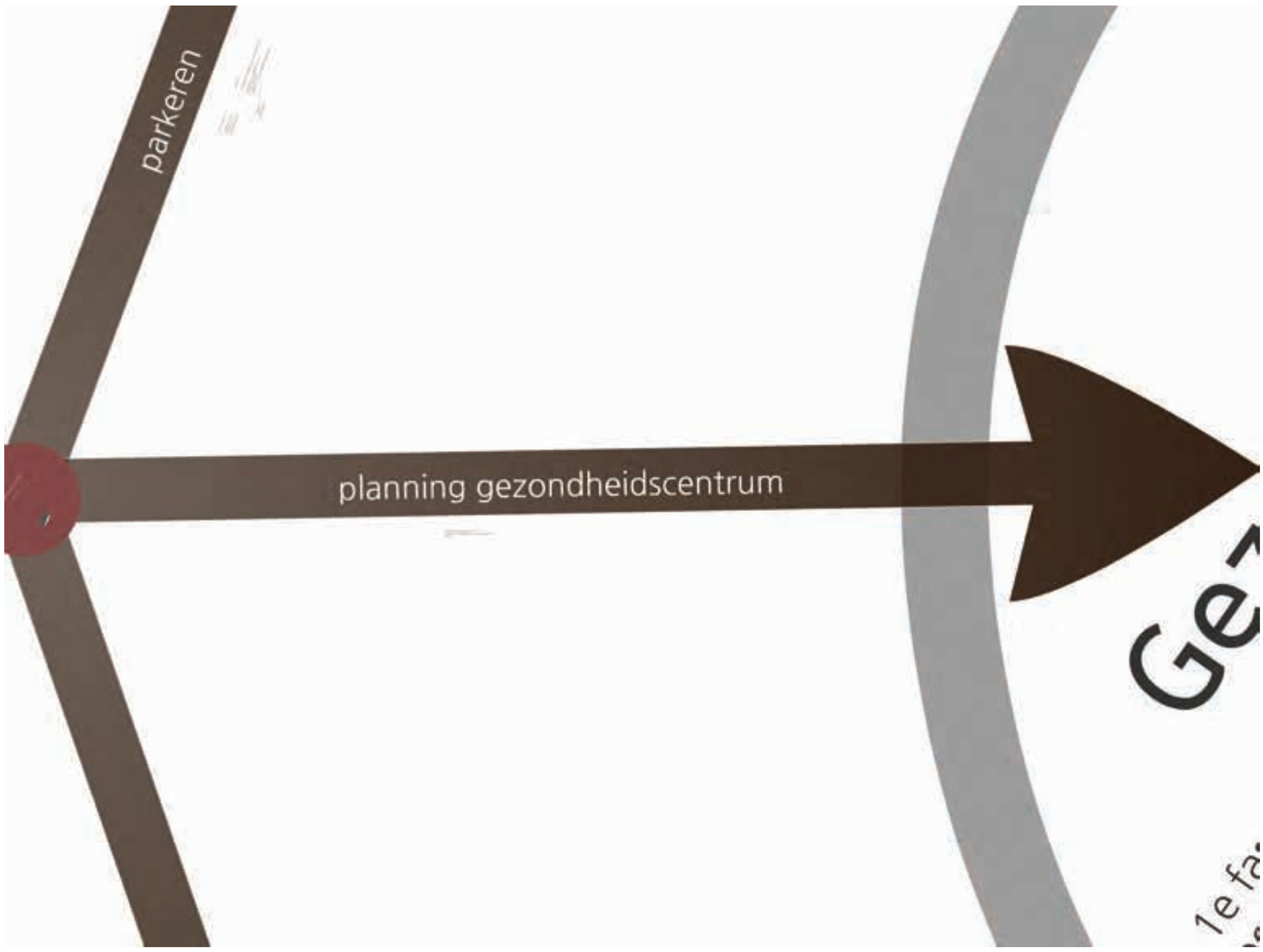


parkeren

planning gezondheidscentrum

Ge-

1e fa.



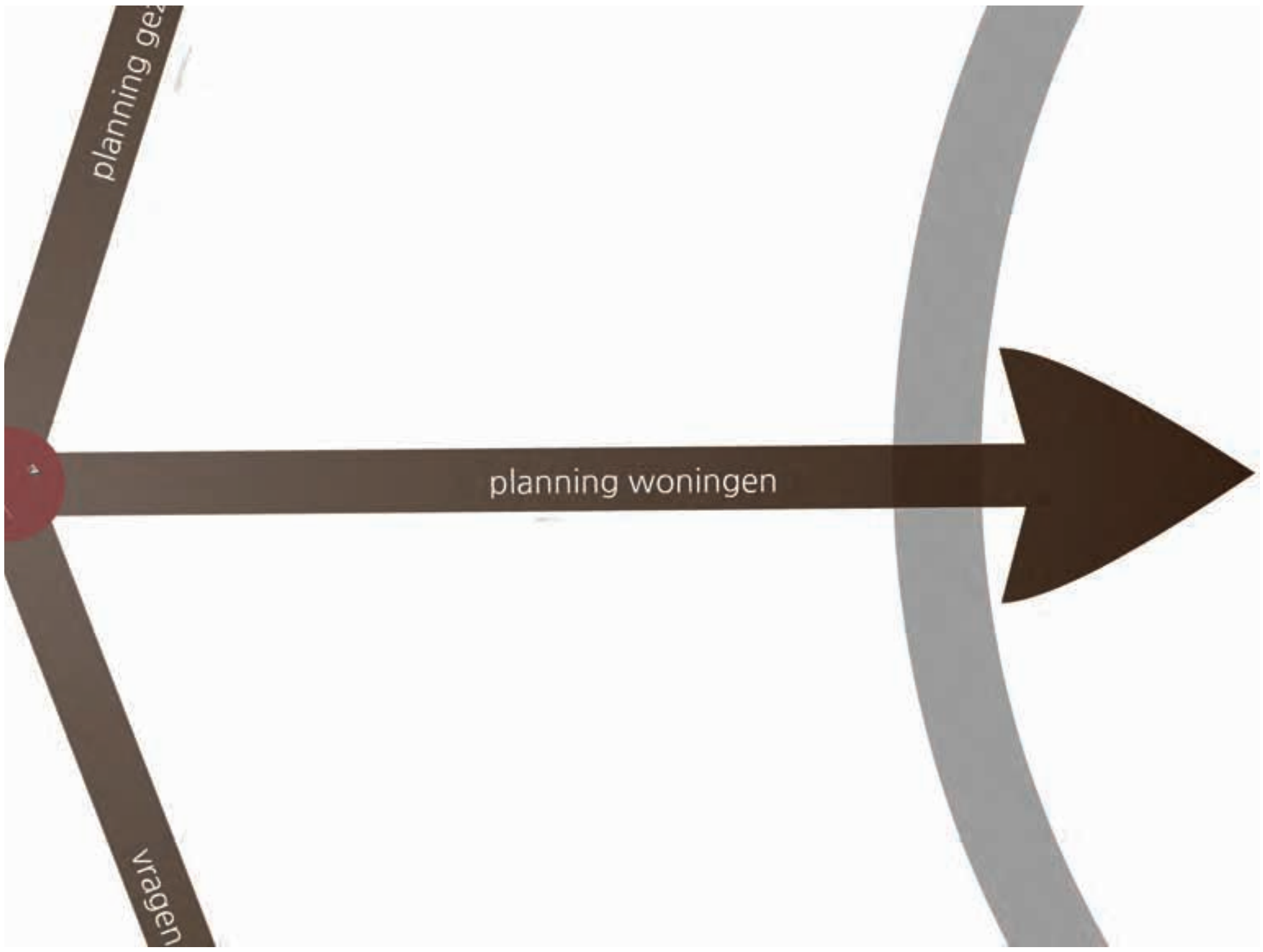


omgevingsvergunning is verleend,  
bouwvoorbereiding is gestart, uitvoering tweede  
helft 2014

planning gez

planning woningen

vragen



plannen zijn gereed  
zodra bestemmingsplan is herzien zal aanvraag  
omgevingsvergunning worden gedaan (eind 2014)  
uitvoering begin 2015



# Vragen ?



tot 29 april nog schriftelijk reageren mogelijk