

## **Planteam “De Koopvaardij” Piushaven**

### **Procesmatige kaders**

#### **Inleiding**

De gemeente Tilburg en de ontwikkelaars hechten belang aan een goede participatie van bewoners bij de herontwikkeling van het totale Piushavengebied. In de raamovereenkomst Piushaven, het contract dat gemeente en projectontwikkelaars hebben gesloten, is vastgesteld dat op niveau van deelgebieden gewerkt wordt met planteam. De planteam zijn wisselend van samenstelling, maar in alle planteam hebben onder andere bewoners en de ontwikkelaar van het deelplan zitting.

Hieronder staan de organisatie, status, bevoegdheden en werkwijze van het planteam De Koopvaardij beschreven.

#### **1.1 Samenstelling planteam**

De ontwikkelaar W&L Vastgoed BV initieert bijeenkomsten van het planteam. In de eerste bijeenkomst zullen werkafspraken gemaakt worden, onder andere over voorzitterschap en verslaglegging.

Het planteam bestaat uit minimaal 6 en maximaal 20 betrokken bewoners uit de directe omgeving van De Koopvaardij en is een afspiegeling van de bewoners uit het omliggende gebied. De samenstelling van het planteam wordt als bijlage opgenomen. Op verzoek nemen mogelijk andere deelnemers deel aan de planteam bijeenkomsten, zoals ontwerper(s) van De Koopvaardij, de stedenbouwkundige en de verkeerskundige van de gemeente.

#### **1.2 Taken planteam**

Het planteam heeft op verschillende momenten in het proces een adviesrol aan het Kwaliteitsteam met betrekking tot het deelplan De Koopvaardij.

Ten aanzien van De Koopvaardij zal het planteam bijvoorbeeld advies geven omtrent:

- het stedenbouwkundig ontwerp;
- het ontwerp openbare ruimte.

#### **1.3 Gekwalificeerd adviesrecht**

Het planteam geeft adviezen volgens het principe van het gekwalificeerd adviesrecht. Dit houdt in dat het advies niet bindend is, maar dat het advies (op onderdelen) wordt overgenomen, óf dat het advies (op onderdelen) gemotiveerd ter zijde wordt gelegd. Mocht dit laatste het geval zijn, dan ontvangt het planteam deze motivatie schriftelijk. De projectleider leidt de adviezen één op één door naar het Kwaliteitsteam. In geval er een college- of raadsbesluit genomen gaat worden, gaat dat vergezeld van het advies van het Kwaliteitsteam én het planteam.

<sup>1</sup> Het Kwaliteitsteam is het overlegorgaan dat zich bezig houdt met de ruimtelijke kwaliteit van het gehele project Piushaven. Het kwaliteitsteam draagt zorg voor een beoordeling van de stedenbouwkundige kwaliteit. In een vroeg stadium zal dit team zich uitspreken over de wijze waarop ontwikkelaars inhoud kunnen geven aan de in de stedenbouwkundige visie voorgestelde ontwikkelingen. Het kwaliteitsteam staat onder voorzitterschap van een externe supervisor en ook 2 leden van Welstand zijn lid van het Kwaliteitsteam

#### **1.4 Algemene uitgangspunten voor het overleg tussen de ontwikkelaar en het planteam**

- Het planteam krijgt van de ontwikkelaar of het projectbureau Piushaven de informatie die zij voor haar functioneren nodig heeft.
- De ontwikkelaar en het projectbureau Piushaven nemen de aanbevelingen van het planteam serieus en motiveren hoe hiermee wordt omgegaan.
- Deelnemers aan het planteam behouden vanzelfsprekend de wettelijke mogelijkheden voor inspraak.
- Deelname aan het planteam betekent acceptatie van de kwantitatieve kaders die voor het project gelden, te weten het woningbouw- en het parkeerprogramma.
- Indien de ontwikkelaar of het projectbureau Piushaven vertrouwelijke informatie aan het planteam verstrekken, zal het planteam hier ook vertrouwelijk en zorgvuldig mee omgaan.
- Voor het uitbrengen van een gevraagd advies krijgt het planteam twee weken de tijd om het onderwerp te bespreken en het advies schriftelijk uit te brengen.
- Discussies worden in principe met elkaar gevoerd en niet via de media. Als het planteam of een van de andere deelnemers besluit contact te zoeken met de media, wordt de ander hiervan vooraf op de hoogte gebracht.
- Eens per (kalender)jaar evalueert het planteam haar werkwijze, alsmede de communicatie en onderlinge samenwerking. Ook worden afspraken gemaakt over de activiteiten van het planteam voor het komende jaar.

#### **1.5 Verantwoordelijkheid**

Het planteam is verantwoordelijk voor de terugkoppeling van haar eigen inspanningen en activiteiten naar de inwoners uit het Piushavengebied. De Twern kan hierin een ondersteunende rol vervullen. Hierbij wordt waar mogelijk samengewerkt met de gemeente en de ontwikkelaar en gebruik gemaakt van bestaande communicatiemiddelen en -kanalen.

De gemeente blijft inhoudelijk verantwoordelijk voor het informeren van alle betrokkenen over de plannen. Hoewel het planteam optreedt als participatieorgaan voor de bewoners uit het Piushavengebied, is het planteam niet de officiële vertegenwoordiger van de bewoners. Voor besluiten die de gemeente neemt na het advies van het planteam, blijft de gemeente verantwoordelijk voor het afleggen van verantwoording aan de bewoners via de daarvoor geëigende kanalen, zoals inspraak, bezwaarschriftprocedures e.d. Een advies van het planteam is geen vervanging van deze procedures.

Bewoners uit het gebied kunnen altijd de gemeente of de ontwikkelaar benaderen als zij vragen hebben over de ontwikkelingen rondom de Piushaven. Daarnaast kunnen zij het planteam raadplegen.

## Bijlage 1: Deelnemers

Deelnemende bewoners planteam De Koopvaardij

Naam	Adres	Email
[REDACTED]	Barkstraat 11	[REDACTED]
[REDACTED]	Barkstraat 11	[REDACTED]
[REDACTED]	Barkstraat 25	[REDACTED]
[REDACTED]	Barkstraat 27	[REDACTED]
[REDACTED]	Barkstraat 29	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 6	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 8	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 16	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 18	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 18	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 32	[REDACTED]
[REDACTED]	Clercxstraat 10	[REDACTED]
[REDACTED]	Koopvaardijstraat 6	[REDACTED]
[REDACTED]	Koopvaardijstraat 20	[REDACTED]
[REDACTED]	Koopvaardijstraat 24	[REDACTED]
[REDACTED]	Piushaven 31a	[REDACTED]
[REDACTED]	Piushaven 37	[REDACTED]
[REDACTED]	St. Sebastiaanstraat 14	[REDACTED]

## De Koopvaardij

Aan : Projectleiding en Ontwikkelaar De Koopvaardij

Van : Planteamleden van de Koopvaardij

Datum : 28 januari 2017

Onderwerp : Advies

---

Zoals afgesproken treft u hier het schriftelijk advies van het planteam aan met betrekking tot het deelplan De Koopvaardij. Deze zijn puntsgewijs weergegeven en hebben betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp als op het ontwerp van de openbare ruimte.

1. Hoogte van het gebouw; Mocht er een wijziging van het huidige bestemmingsplan komen en er afgeweken mag worden van de huidige hoogte van 11 meter, adviseert het planteam om vast te houden aan het referentie kader zoals de gemeente deze heeft afgegeven en niet akkoord te gaan met het door de ontwikkelaar ingediende hogere uitvoering. Dit is namelijk van invloed op de bezonning voor de omliggende panden. Hiermee komt de maximale hoogte van het gebouw op 23 meter.
2. Voor de omheiningmuur adviseren wij om deze maximaal 3,5 meter hoog te maken, gelijk aan de bestaande situatie. Kleur stenen is rood zoals ook door de architect is aangegeven. De blinde muur van de vleugel in dezelfde kleurstelling om zo uniformiteit te behouden en deze te laten begroeien, soortgelijk als de natuurlijke omheining (zie punt 6).
3. Als doelgroep voor de sociale huurwoningen adviseren wij deze exclusief aan senioren te verhuren of aan een andere sociale samenstelling overeenkomstig de huidige bewoners van onze wijk.
4. Om inkijk tegen te gaan bij omwonenden wordt geadviseerd privacy glas te gebruiken voor de balkons.
5. Geadviseerd wordt om de trap naar het binnenterrein goed te verlichten en het gebruikte materiaal moet geluidsarm zijn. Dit om ervoor te zorgen dat het geen hangplek voor jongeren wordt. Specifiek omdat in deze straat ook een koffieshop is gevestigd en wij tegen willen gaan dat de trap een 'gebruikers annex samscholings' plek wordt. De verlichting moet zodanig geplaatst zijn dat er geen overlast is voor direct naaste bewoners.
6. Geadviseerd wordt om de privacy te waarborgen door natuurlijke afscheiding van maximaal 4,5 meter hoog van het maaiveld. Deze afscheiding springt 11 of 4,5 meter in. Gezien vanuit de Clercxstraat en tot Barkstraat nummer 17, 11 meter achter omheiningmuur en vanuit de Barkstraat nummer 17, 4,5 meter achter de omheiningmuur.
7. Inrichting binnenterrein zijn nog geen concrete ideeën over, wel is aangegeven door de projectontwikkelaar dat de totale hoogte, parkeerdek plus begroeiing, laag gehouden zou worden op maximaal 4,5 meter. De verlichting op het binnenterrein mag geen overlast voor de omwonende veroorzaken.
8. Gebruik binnenterrein niet openbaar. Zowel de projectontwikkelaar als het planteam willen dat het binnenterrein is 24 uur is afgesloten om overlast te voorkomen. Enkel voor en door bewoners is dit afgesloten terrein bereikbaar.
9. De commerciële ruimte; Als er al horeca in komt deze enkel toestaan met beperkte openingsuren zodat overlast minimaal is. Zeker geen uitgaansgelegenheid!

**Betref:** Reactie op advies planteam de Koopvaardij

**Opdrachtgever:** Ontwikkelaars Wilborts & Looijkens (W&L)

**Architect:** DR<sup>+</sup> architecten (Leon de Ruiter) en VLCS architecten (Bert Spierings)

**Ingebrachte stukken:**

- Advies planteam de koopvaardij d.d. 7 februari 2017
  - Presentatie aan kwaliteitsteam door architect d.d. 15 februari 2017
- 

### **Bespreking in Kwaliteitsteam**

Het kwaliteitsteam heeft tijdens haar vergadering van 15-02-2017 het advies van planteamadvies de Koopvaardij (per mail ontvangen op 7-2-2017) besproken. Het advies bestaat uit 9 punten en deze zijn in het kwaliteitsteam dan ook puntsgewijs besproken. Hieronder is per adviespunt de reactie van het kwaliteitsteam te lezen:

1. *Hoogte van het gebouw; Mocht er een wijziging van het huidige bestemmingsplan komen en er afgeweken mag worden van de huidige hoogte van 11 meter, adviseert het planteam om vast te houden aan het referentie kader zoals de gemeente deze heeft afgegeven en niet akkoord te gaan met het door de ontwikkelaar ingediende hogere uitvoering. Dit is namelijk van invloed op de bezonning voor de omliggende panden. Hiermee komt de maximale hoogte van het gebouw op 23 meter.*

#### Reactie architect/ontwikkelaar

De extra laag is in het plan opgenomen om de bouwmassa op het achterterrein te kunnen reduceren. De bezonningsstudies (zie bijlage: presentatie architect) laten zien dat de extra laag (met het penthouse) bijna geen invloed heeft op de schaduwwerking van de omliggende panden en tuinen. Dit komt door de terugliggende gevels van het penthouse en het ontbreken van een overstek aan de noordzijde.

#### Standpunt kwaliteitsteam

De extra laag kan worden gerealiseerd mits dit geen invloed heeft op de schaduwwerking in de bestaande tuinen en op de bestaande panden. Het penthouse zal dus iets anders moet worden vormgegeven. Ook vanaf de straatzijde mag de extra laag niet storen in het straatbeeld.

2. *Voor de omheiningmuur adviseren wij om deze maximaal 3,5 meter hoog te maken, gelijk aan de bestaande situatie. Kleur stenen is rood zoals ook door de architect is aangegeven. De blinde muur van de vleugel in dezelfde kleurstelling om zo uniformiteit te behouden en deze te laten begroeien, soortgelijk als de natuurlijke omheining (zie punt 6).*

#### Reactie architect/ontwikkelaar

Akkoord (zie bijlage: presentatie architect), met uitzondering van de begroeiing (op het noorden met daaronder parkeerplaatsen).

#### Standpunt kwaliteitsteam

Het laten begroeien van de blinde muur is praktisch gezien erg lastig omdat deze gesitueerd is op het noorden en de muur 'zweeft' boven de parkeergarage.

3. *Als doelgroep voor de sociale huurwoningen adviseren wij deze exclusief aan senioren te verhuren of aan een andere sociale samenstelling overeenkomstig de huidige bewoners van onze wijk.*

#### Standpunt kwaliteitsteam

De keuze om 20% van de woningen in de gebiedsontwikkeling Piushaven beschikbaar te maken voor de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning komt voort uit het principe van de "ongedeelde stad". De ontwikkelaars van alle deelplannen in de gebiedsontwikkeling Piushaven moeten hieraan voldoen. De gemeente streeft naar gemengde wijken (qua opzet, eigendomsvorm en prijscategorie) met gelijke kansen voor iedereen en ruimte voor ontmoeting tussen verschillende mensen. Vanuit die visie is het niet wenselijk om de woningen exclusief te verhuren aan bijvoorbeeld senioren. Verder is het aan de woningbouwcorporatie hoe er vorm wordt gegeven aan het toewijzingsbeleid, dit vindt plaats via het systeem Woning in Zicht.

4. *Om inkijs tegen te gaan bij omwonenden wordt geadviseerd privacy glas te gebruiken voor de balkons.*

#### Reactie architect/ontwikkelaar

Tijdens de planteambijeenkomst is afgesproken dat ter plaatse van de Koopvaardijstraat de ramen in de schuin liggende dakvensters naar wens van de bewoners worden vervangen voor privacyglas (wel naar buiten kijken, niet naar binnen). De hoekwoning (Piusstraat 31a) krijgt 3 leilindes om inkijs in de tuin tegen te gaan.

#### Standpunt kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam vindt dit een goede oplossing i.p.v. het toepassen van privacyglas op de balkons. Aangegeven wordt dat alle 6 de woningen met schuin liggende dakvenster (Koopvaardijstraat nummers 6 t/m 16) privacyglas moeten kunnen krijgen.

5. *Geadviseerd wordt om de trap naar het binnenterrein goed te verlichten en het gebruikte materiaal moet geluidsarm zijn. Dit om ervoor te zorgen dat het geen hangplek voor jongeren wordt. Specifiek omdat in deze straat ook een koffieshop is gevestigd en wij tegen willen gaan dat de trap een 'gebruikers annex samenscholings' plek wordt. De verlichting moet zodanig geplaatst zijn dat er geen overlast is voor direct naaste bewoners.*

#### Reactie architect/ontwikkelaar

Dit is inderdaad het uitgangspunt voor het verdere ontwerp van de trap.

#### Standpunt kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam geeft aan dat goede verlichting inderdaad essentieel is.

6. *Geadviseerd wordt om de privacy te waarborgen door natuurlijke afscheiding van maximaal 4,5 meter hoog van het maaiveld. Deze afscheiding springt 11 of 4,5 meter in. Gezien vanuit de Clercxstraat en tot Barkstraat nummer 17, 11 meter achter omheiningsmuur en vanuit de Barkstraat nummer 17, 4,5 meter achter de omheiningsmuur.*

#### Reactie architect/ontwikkelaar

Het dek wordt los gemaakt van de omheiningsmuur zoals hierboven omschreven (zie bijlage: presentatie architect). De bovenkant van de bouwkundige afscheiding (bak waar groen in kan groeien) komt op ca. 4,5 m boven maaiveld. Hierin zorgt een natuurlijke begroeiing voor privacy. Deze zal boven de bak uitkomen.

#### Standpunt kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam vindt het bovenstaande een goede oplossing.

7. *Inrichting binnenterrein zijn nog geen concrete ideeën over, wel is aangegeven door de projectontwikkelaar dat de totale hoogte, parkeerdek plus begroeiing, laag gehouden zou worden op maximaal 4,5 meter. De verlichting op het binnenterrein mag geen overlast voor de omwonende veroorzaken.*

Reactie architect/ontwikkelaar

Met referentiebeelden (zie bijlage: presentatie architect) is het beoogde beeld/gebruik getoond aan het planteam en kwaliteitsteam. Er zal met indirecte verlichting gewerkt gaan worden.

Standpunt kwaliteitsteam

Het is inderdaad gewenst om met indirecte verlichting te werken. De begroeiing op het dek zal laag gehouden worden, maar eventuele bomen (staand op het niveau van de parkeerplaatsen) zullen wel hoger komen dan 4,5 m.

8. *Gebruik binnenterrein niet openbaar. Zowel de projectontwikkelaar als het planteam willen dat het binnenterrein is 24 uur is afgesloten om overlast te voorkomen. Enkel voor en door bewoners is dit afgesloten terrein bereikbaar.*

Reactie architect/ontwikkelaar

Het binnenterrein is d.m.v. een hekwerk af te sluiten van de trap/openbare ruimte. Verantwoordelijkheid gebruik binnenterrein (toegang boven aan trap) komt te liggen bij de VVE.

Standpunt kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam ziet graag dat het dek overdag openbaar toegankelijk is. In de avond kan het hek gesloten worden. De verantwoordelijkheid van het gebruik komt te liggen bij de VVE (Vereniging Van Eigenaren). Als blijkt dat er veel overlast wordt ondervonden kunnen zij alsnog besluiten het hek ook overdag te sluiten.

9. *De commerciële ruimte; Als er al horeca in komt deze enkel toestaan met beperkte openingsuren zodat overlast minimaal is. Zeker geen uitgaansgelegenheid!*

Reactie architect/ontwikkelaar

Er is nog geen invulling voor deze ruimten die de bestemming 'gemengde doeleinden' gaat krijgen. Het zal zeker geen uitgaansgelegenheid worden.

Standpunt kwaliteitsteam

Eén van de twee ruimten zou een horeca gelegenheid kunnen worden, maar geen horeca gelegenheid die tot 's avonds laat open is en al helemaal geen uitgaansgelegenheid.