

Verslag Bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Zuid-Oosterstraat Tilburg

Project: 34 (grondgebonden) woningen; 9 appartementen en kleinschalige bedrijfsruimtes aan de Zuid Oosterstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): W&L Zuid Ooster B.V. (W&L); Janssen Aannemers BV en J. Roskam

Datum: 26 februari 2019

Aanwezig:

- Namens DR+ architecten: Dhr. L. de Ruiter; Mevr. J. Dictus
- Namens de initiatiefnemers: Dhr. D. Looijkens (W&L); Dhr. P. Janssen (Janssen Aannemers BV); Dhr. J. Roskam
- Namens de Gemeente Tilburg: Dhr. M. Olthuis
- Omwonenden

Betrekken & informeren van burgers / omwonenden.

In het kader van het Project Zuid-Oosterstraat en in verband met de hiervoor noodzakelijke bestemmingsplanherziening en de geplande nieuwbouw van 34 woningen, 9 appartementen en een aantal kleine bedrijfsruimtes aan de Zuid-Oosterstraat, is door W&L en DR+ architecten in samenwerking met de Gemeente Tilburg een informatie- resp. bewonersbijeenkomst georganiseerd in het Mercurehotel in Tilburg - en zijn de volgende omwonenden geïnformeerd:

- + de direct omwonenden aan de Zuid-Oosterstraat;
- + de omwonenden aan de Jasmijnstraat;
- + de omwonenden aan de Leliestraat;
- + de omwonenden aan de Rozenstraat;
- + de direct omwonenden aan het Rozenplein.

In de verstrekte informatie is ingegaan op het initiatief; het plan; waarom de omwonenden deze brief / informatie hebben gekregen; het vervolg; en hoe eventueel verder te reageren.

Wie zijn er benaderd en hoe?

De bewoners van de volgende adressen hebben een brief / informatie ontvangen:

- + Zuid-Oosterstraat nrs: 21 t/m 29
- + Jasmijnstraat nrs: 2 t/m 32
- + Leliestraat nrs : 38 t/m 85
- + Rozenstraat nrs: 16 t/m 52
- + Rozenplein nrs: 11 t/m15

Verslag Bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Zuid-Oosterstraat Tilburg

Project: 34 (grondgebonden) woningen; 9 appartementen en kleinschalige bedrijfsruimtes aan de Zuid Oosterstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): W&L Zuid Ooster B.V. (W&L); Janssen Aannemers BV en J. Roskam

Datum: 26 februari 2019

In totaal is de bewonersbrief op 84 adressen bezorgd. De aan de bewoners bezorgde brief was tevens een uitnodiging voor een meer uitgebreide informatiebijeenkomst op dinsdagavond 26 februari van 18.30 - 20.30 uur in het Mercurehotel.

In deze informatiebijeenkomst is in het eerste gedeelte van de bijeenkomst door Dhr. de Ruiter van DR+ architecten uitgebreid ingegaan op het project, onder meer aan de hand van visualisaties / beeldmateriaal. Tijdens de bijeenkomst is o.a. ingegaan op:

- Het gehele plan;
- De verschillende woningen;
- De afstand tot het spoor;
- Mogelijke sanering van de grond;
- Verkeersroute en parkeren;
- De schoorsteen;
- De status van de huidige huurders;
- De groenvoorzieningen en de evt. aansluiting op de speeltuin.

Tijdens het eerste gedeelte van de bijeenkomst was er tevens ruimte voor vragen die vervolgens door Dhr. de Ruiter zijn beantwoord, aangevuld door Dhr. Olthuis van de Gemeente Tilburg, als het meer zaken betrof op gemeentelijk niveau.

In het tweede gedeelte van de bijeenkomst was er ruimte voor individuele vragen en waren voor het beantwoorden daarvan Dhr. De Ruiter, Mevr. Dictus, Dhr. Olthuis en de bovengenoemde vertegenwoordigers van de initiatiefnemers beschikbaar.

Naast de mogelijkheid tot het stellen van vragen en/of het verkrijgen van meer informatie is de mogelijkheid geboden om schriftelijk (via E-mail) te reageren en/of schriftelijk (via E-mail) aanvullende vragen te stellen.

Hieronder zijn de reacties van de omwonenden samengevat. De vier E-mails van omwonenden zijn als bijlage bijgevoegd.

Verslag Bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Zuid-Oosterstraat Tilburg

Project: 34 (grondgebonden) woningen; 9 appartementen en kleinschalige bedrijfsruimtes aan de Zuid Oosterstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): W&L Zuid Ooster B.V. (W&L); Janssen Aannemers BV en J. Roskam

Datum: 26 februari 2019

Samenvatting reacties omwonenden.

Hieronder een opsomming van de belangrijkste reacties (een samenvatting van alle reactie die aan bod zijn gekomen is als bijlage toegevoegd):

- Verkeersontsluiting en parkeren wordt door een aantal omwonenden nu al als problematisch ervaren. Hoe wordt daar in de toekomst mee omgegaan?
 - Bij de Gemeente is deze situatie gekend en onder de aandacht.
- Omwonenden ervaren nu overlast van de huidige bomen en vragen daar aandacht voor van de Gemeente.
 - De Gemeente zal dit meenemen bij de verdere uitwerking.
- Een aantal aanwezigen vraagt zich af of er evt. nog inspraak mogelijk is bij het plan.
 - Dit zal door de initiatiefnemers en de gemeente worden meegenomen.
- De bewoners van de Zuid-Oosterstraat 22 en 24, die direct aan het plan liggen, zijn bezorgd over de (hoogte van de) muren van het plan resp. eventuele inkijk en/of schaduwwerking.
 - Hiervoor zal aandacht zijn in de verdere uitwerking en er zal ter plaatse ook gezamenlijk door de initiatiefnemers, de architect en de bewoners e.e.a. worden bekeken.

Naast de bovengenoemde reacties zijn er, zoals eerder aangegeven, na de bijeenkomst vier E-mails ontvangen. Het betreft de bewoners van:

- Zuid-Oosterstraat 22
- Zuid-Oosterstraat 24
- Jasmijnstraat
- Rozenstraat 34

Met de bewoners van Zuid-Oosterstraat 22 en 24 is contact opgenomen in verband met hun reacties.

Namens W&L Zuid-Ooster B.V.,
D.Looijkens

Bijlagen:

- + (verstuurde) brief aan omwonenden;
- + samenvatting presentatie;
- + details opmerkingen omwonenden;
- + ontvangen E-mails omwonenden.



Tilburg 13-02-2019

Geachte Heer, Mevrouw,

Graag willen wij u informeren over onze plannen aan de Zuid-Oosterstraat 22a t/m d, Zuid - Oosterstraat 23, 23a t/m f en Leliestraat 65, op het huidige bedrijventerrein. Het betreft het bouwen van 34 grondgebonden woningen, 8 appartementen en kleinschalige bedrijfsruimtes – en biedt een ruime mogelijkheid voor parkeren.

Wij gaan een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen bij de gemeente Tilburg. Wij willen u graag uitnodigen op dinsdagavond 26 februari tussen 18.30 uur en 20.30 uur in Hotel Mercure, Heuvel 37 te Tilburg, waar wij een toelichting geven op onze plannen. Tijdens deze bijeenkomst is er gelegenheid voor het stellen van vragen, en na de bijeenkomst is er de mogelijkheid binnen een week per mail vragen en/of opmerkingen te sturen naar: info@drplusarchitecten.nl. De gemeente verwacht dat wij een verslag maken van de bijeenkomst waarin wij uw reacties op nemen. Dit verslag maakt deel uit van onze toelichting op het plan.

In een later stadium wordt het plan als ontwerp voorgelegd aan het college van burgermeester en wethouders. Daarna wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd en kunt u uw zienswijzen kenbaar maken. De gemeente informeert u hierover met een bewonersbrief.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons via bovenstaand email adres.

Met vriendelijke groeten,

Namens W&L Vastgoed B.V.

L. de Ruiters, Architect
DR+ Architecten
Stationsstraat 29
5038 EC Tilburg



DR⁺ architectuur
en ruimtelijke ordening

ADRESGEGEVENS:
Stationsstraat 29
5038 EC Tilburg

info@drplusarchitecten.nl
www.drplusarchitecten.nl
tel. + 31 (0)13 2032293

PROJECT:
WONINGBOUW
ZUID-OOSTERSTRAAT
te TILBURG

OPDRACHTGEVER
W&L Zuid-Ooster B.V.
Parklaan 1
5061 JV Oisterwijk

ONDERWERP
Totaal overzicht

ONDERDEEL

FASE
Definitief ontwerp

DATUM
01.02.2019

SCHAAL
1:500/1:250/1:200/1:100/1:20

STATUS
DEFINITIEF

GEWIJZIGD

a.
b.
c.
d.
e.
f.
g.

WERKNUMMER
16188

FORMAAT
A3 (420x297mm)

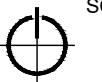
TEKENINGNUMMER
1-001

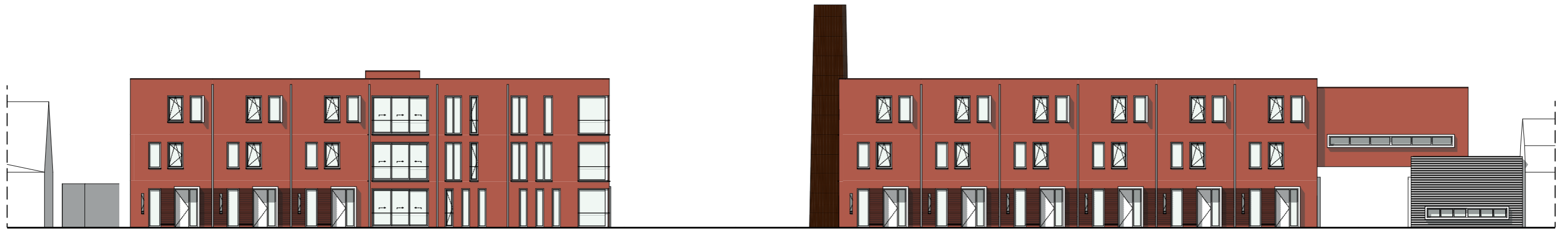


GEMEENTE TILBURG
sectie N / percelen 16432 EN 17008









VOORGEVEL ZUID OOSTERSTRAAT



LINKER ZIJDE BINNENPLEIN



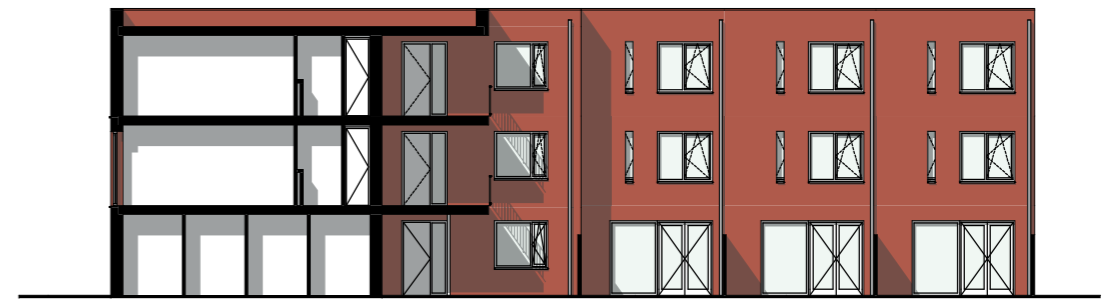
LELIESTRAAT



RECHTER ZIJDE BINNENPLEIN



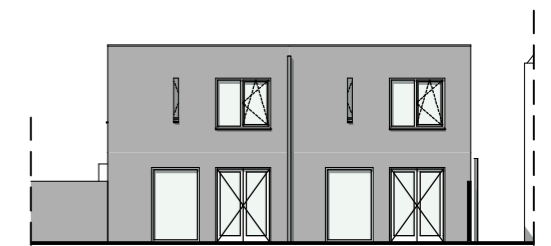
ACHTERGEVEL ZUID OOSTERSTRAAT



ACHTERGEVEL LINKER ZIJDE BINNENPLEIN



ACHTERGEVEL RECHTER ZIJDE BINNENPLEIN



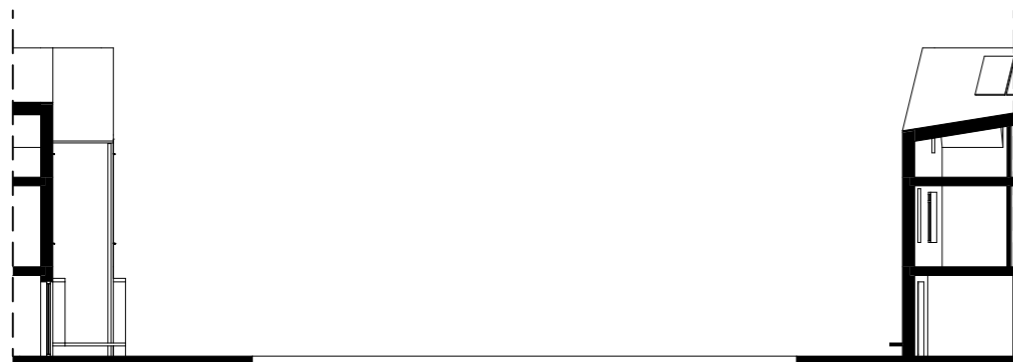
ACHTERGEVEL LELIESTRAAT



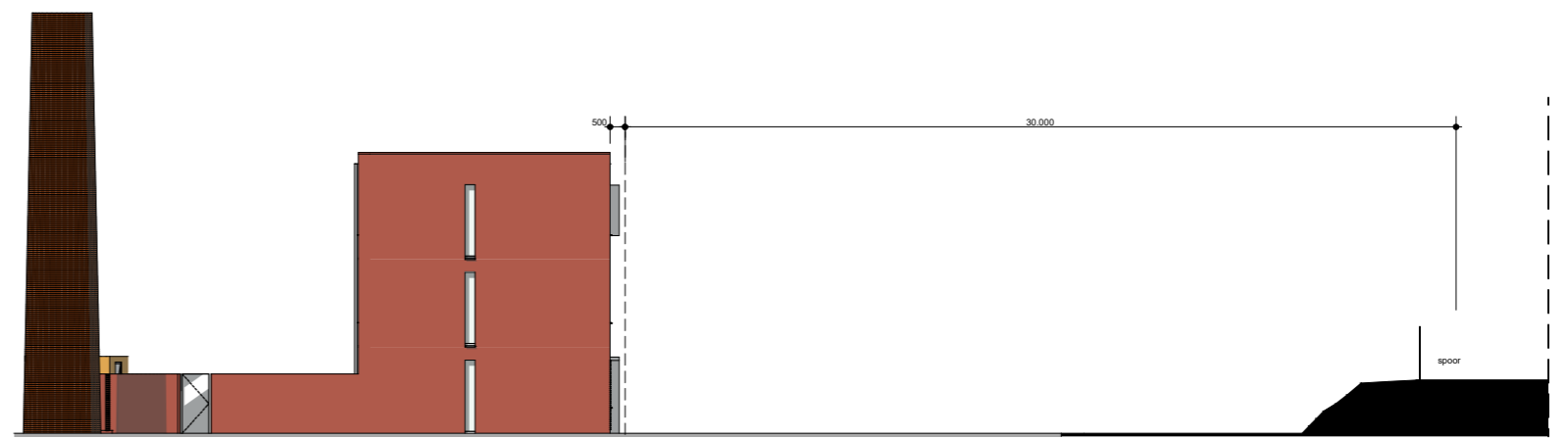
BRANDGANG LINKERZIJDE



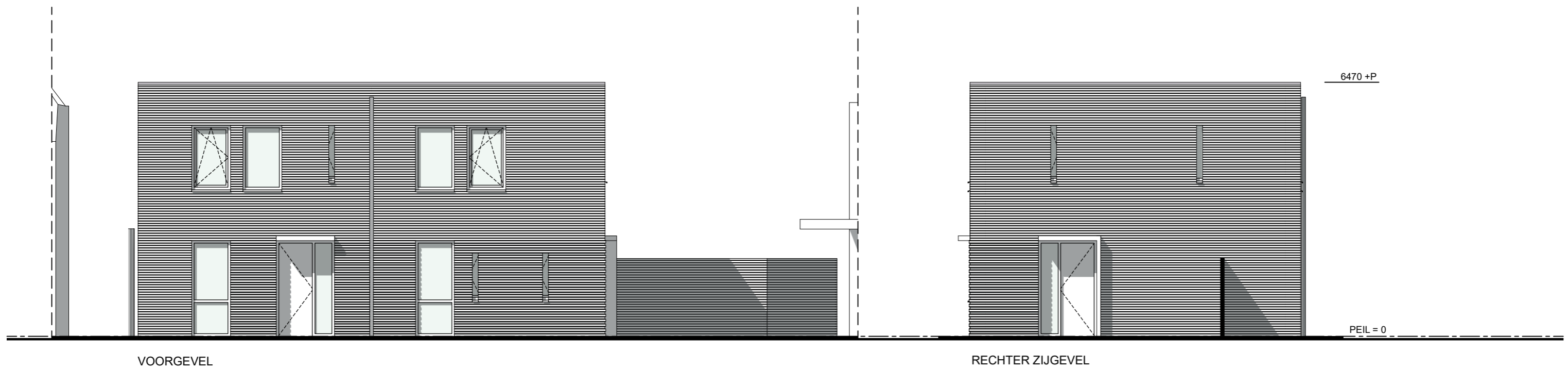
BRANDGANG RECHTERZIJDE



DOORSNEDE BINNENTERREIN

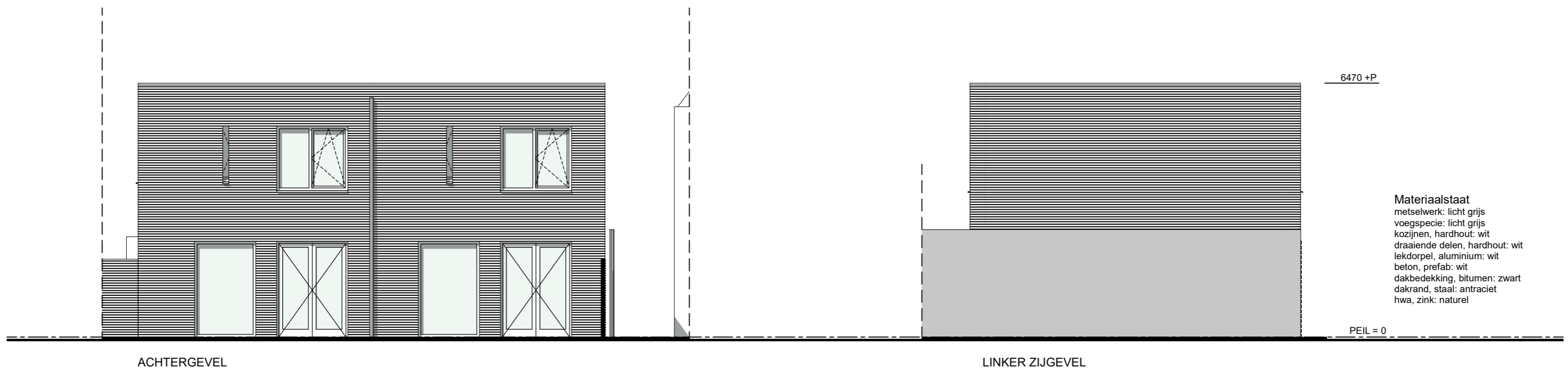


DOORSNEDE ZUID OOSTERSTRAAT/SPOOR



VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

Materiaalstaat
 metselwerk: licht grijs
 voegspecie: licht grijs
 kozijnen, hardhout: wit
 draaiende delen, hardhout: wit
 lekdoorpel, aluminium: wit
 beton, prefab: wit
 dakbedekking, bitumen: zwart
 dakrand, staal: antraciet
 hwa, zink: naturel



VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

Materiaalstaat
 metselwerk: licht grijs
 voegspecie: licht grijs
 kozijnen, hardhout: wit
 draaiende delen, hardhout: wit
 lekdoorpel, aluminium: wit
 beton, prefab: wit
 dakbedekking, staal: antraciet
 dakrand, staal: antraciet
 hwa, zink: naturel



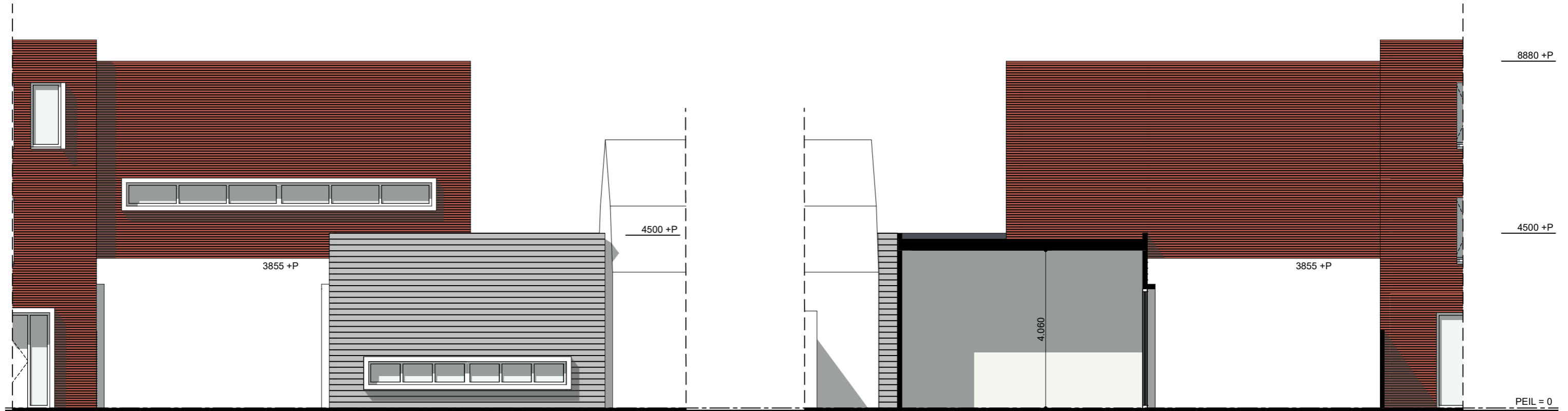
VOORGEVEL

ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL

Materiaalstaat
 metselwerk: rood
 voegspecie: rood
 kozijnen, hardhout: wit
 draaiende delen, hardhout: wit
 lekdoorpel, aluminium: wit
 beton, prefab: wit
 dakbedekking, bitumen: zwart
 dakrand, staal: rood (als mw)
 hwa, zink: naturel

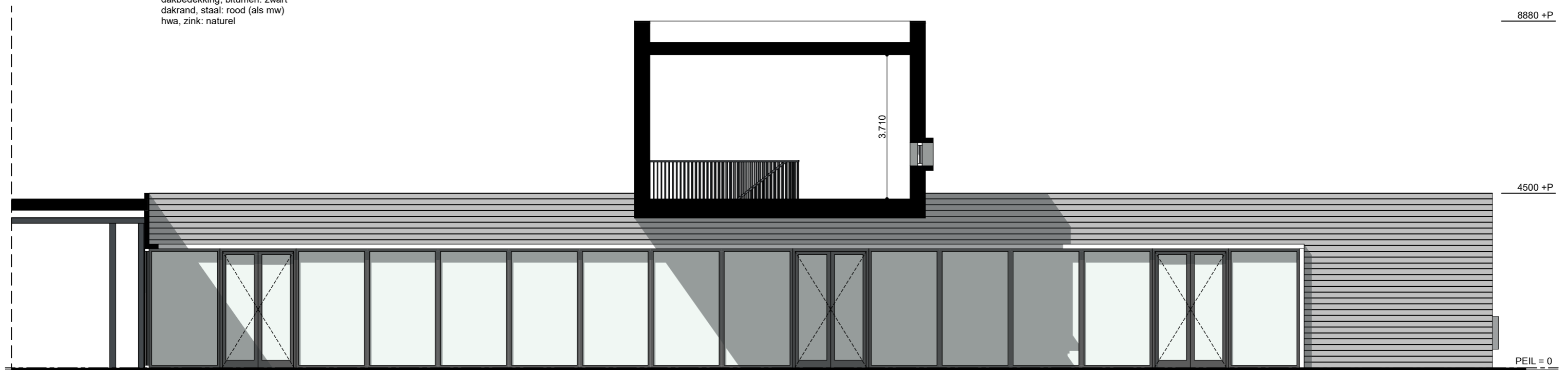


VOORGEVEL

Materiaalstaat

metselwerk: rood
 voegspecie: rood
 kozijnen, hardhout: wit
 draaiende delen, hardhout: wit
 lekdoorpel, aluminium: wit
 beton, prefab: wit
 dakbedekking, bitumen: zwart
 dakrand, staal: rood (als mw)
 hwa, zink: naturel

ACHTERGEVEL



BINNENGEVEL BEDRIJVGHEID

Materiaalstaat

geprofileerde gevelplaat, staal: grijs
 kozijnen, aluminium: antraciet
 draaiende delen, aluminium: antraciet
 beton, prefab: wit
 dakrand, staal: antraciet
 dakbedekking, bitumen: zwart



01



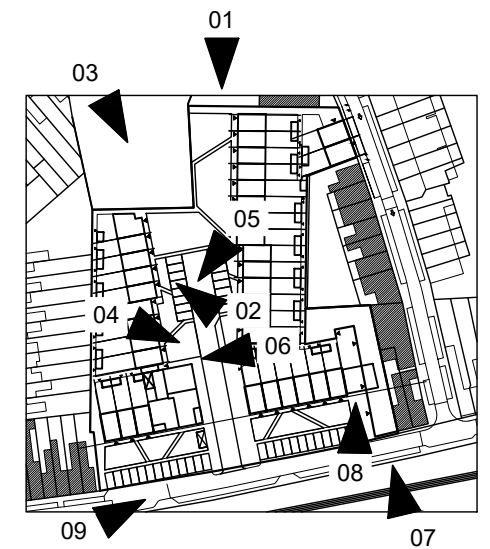
02



03



04





05



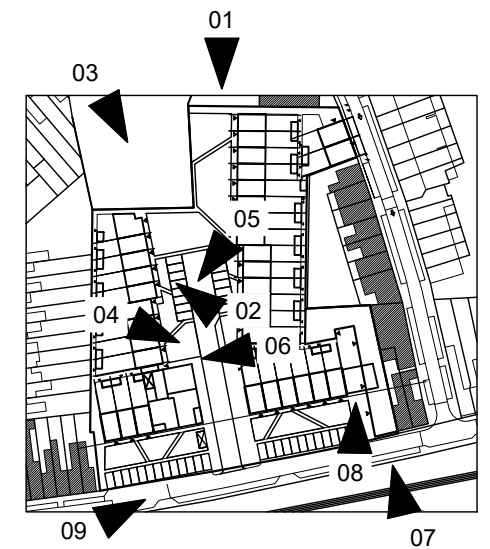
06



07

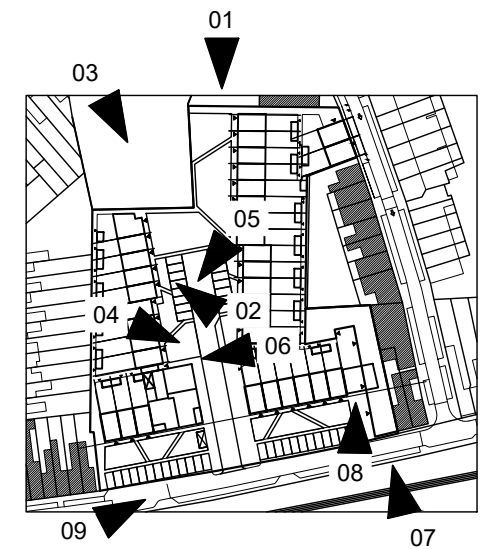
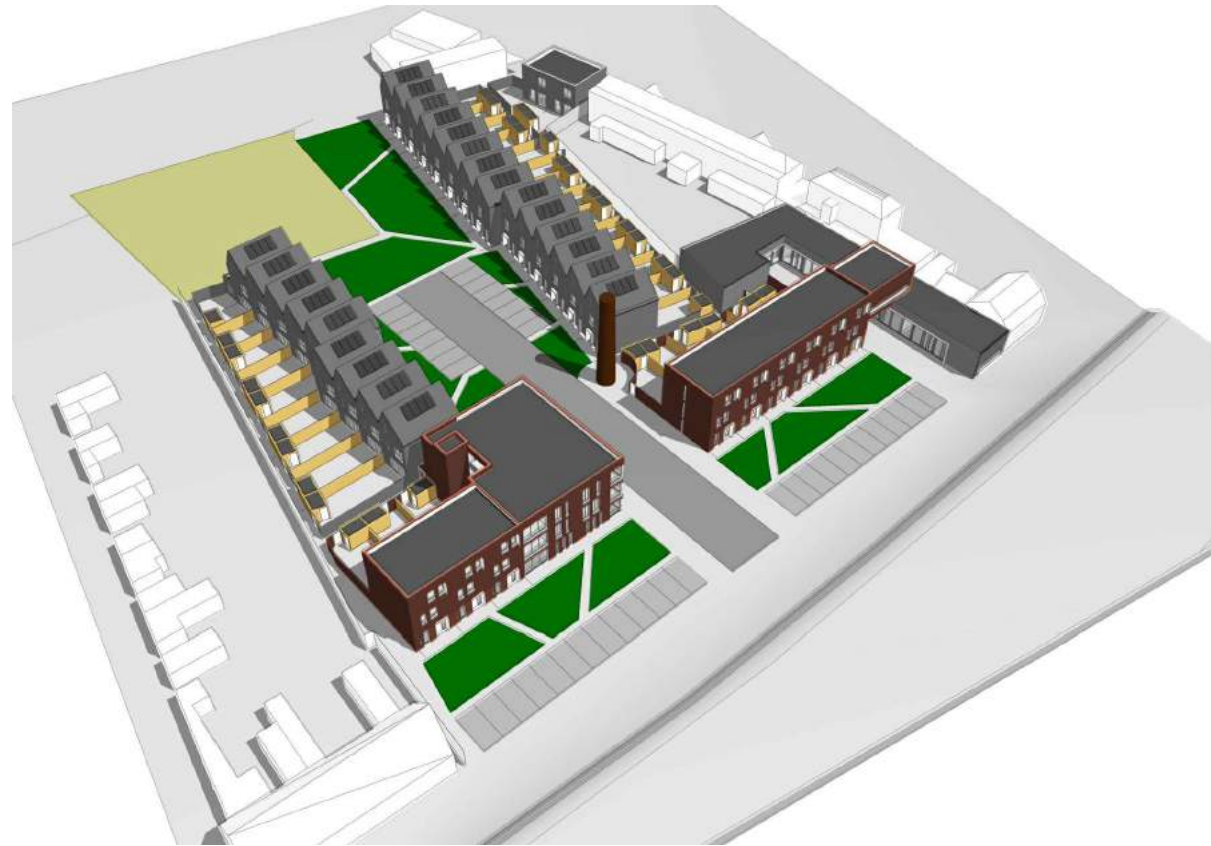


08





09









Betreft: details opmerkingen omwonenden

Locatie: Mercurehotel te Tilburg

Datum: 26.02.2019

De in het programma opgenomen bedrijvigheid zorgt voor vragen over wat voor bedrijven er gaan komen en waarom bedrijvigheid? De gemeente heeft dit als eis gesteld aangezien er nu (perifere) bedrijvigheid aanwezig is. De bedrijven, aantal tussen de 4 en 6, die zich in het nieuwe plan kunnen vestigen dienen te vallen in categorie 2, denk aan een fotograaf, architectenbureau en kunstenaar. Spuitcabines komen niet meer terug en er moet voldaan worden aan de gestelde geluidseisen naar de omgeving. Nu zit er een religieuze gemeenschap aan de Zuid Oosterstraat, deze zijn op zoek naar een andere locatie. Voor alle huidige huurders wilde de gemeente geen gedwongen vertrekken en dit verloopt in goede orde.

De nieuw te bouwen woningen mogen niet binnen een afstand van 30 meter vanaf het spoor worden gebouwd. Voor bedrijvigheid is deze regel niet van toepassing. Na een strook parkeren en een strook groen beginnen de nieuwe woningen aan de Zuid Oosterstraat, welke 3 lagen hoog en uitgevoerd worden in rood metselwerk, zorgen voor een buffer richting het achterliggende terrein. De bewoner van de Zuid Oosterstraat 24 vraagt zich af hoe voorkomen gaat worden dat zijn gevel gebruikt gaat worden om tegenaan te voetballen?

De rij woningen op het binnenterrein hebben 2 lagen en een shed-dak (3^e woonlaag), welke in dezelfde richting loopt als de aanwezige daken van de bestaande bedrijven. De kleurstelling is zo gekozen dat deze refereert naar bedrijvigheid, grijs metselwerk, antraciet daken deels voorzien van pv-panelen. De woningen hebben een betonnen rand, te gebruiken als zit-element om het binnenplein levend te maken. De tweede rij woningen wijkt, om verbinding met het groen mogelijk te maken. De opzet is om de huidige speeltuin bij het binnenterrein te betrekken. Omwonende ondervinden nu hinder van een aantal hoge bomen. Dit is herhaaldelijk aangekaart bij de gemeente, doordat het groen door de gemeente aangewezen is als een bosgebied hoeft de gemeente hier geen onderhoud te plegen. Bewoners willen dat de gemeente actie onderneemt en onderhoud gaat uitvoeren aan dit zogenoemde bosgebied. Het groen wat nieuw in het gebied wordt aangebracht wordt gezien als een ideale hangplek. Dit bosgebied is nu afgesloten ter voorkomen van hangjongeren. Zeker wanneer het samenvoegen van de groenvoorzieningen niet tot een verbinding en/of doorgang tussen verschillende delen van de stad leidt. Om tot een goede oplossing te komen wordt de ontwikkeling van deze voorziening in samenspraak met de omwonenden gedaan. Dhr. Olthuis zal hierover in contact gaan met dhr. Van Es.

Parkeren zal gedeelte plaatsvinden op het binnenterrein. Naar de indeling hiervan wordt nog gekeken in overleg met de gemeente.

In de Leliestraat worden ook nog twee woningen van 2 lagen ontworpen, die het gat in de straatwand opvullen. Naast deze woning is een langzaam verkeerroute aanwezig, deze is noodzakelijk om van het spoor af te kunnen vluchten in geval van een calamiteit. Het appartementen blokje aan de Zuid Oosterstraat worden sociale huurappartementen. De woningen komen in de verkoop.

De schoorsteen blijft gehandhaafd, de straat zal verlegd worden naar de andere zijde van de schoorsteen. De bedrijvigheid aan de rechterzijde van het plan heeft een overbouw. De gevel van de begane grond heeft een hoogte van 4,5 meter. De over-bouwing gaat naar een hoogte van 9 meter. Deze is qua hoogte gelijk aan de woningen.

De grond op het terrein is vervuild, en er bevindt zich een lange sloot. Er dient gesaneerd te worden. Begin volgend jaar zal een start gemaakt worden met de sloopwerkzaamheden. De realisatieperiode zal circa anderhalf jaar bedragen.

Aanwezigen vragen zich af of ze überhaupt inbreng hebben of dat het plan uitgevoerd wordt zoals het nu is?
Het plan heeft potentie en is in overleg met de gemeente tot stand gekomen en ligt daar voor vooroverleg. Om een bestemmingswijziging mogelijk te maken is er een burgerparticipatie nodig, waar deze bijeenkomst een onderdeel van is. De bestemmingswijziging dient nog aangevraagd te worden.

Wat moet er allemaal ingediend worden? De bestemmingsplanwijziging met de bijbehorende stukken komt bij de gemeente ter inzage te liggen. Hier behoort ook het verslag van deze bespreking bij met de ingezonden mails welke tot 1 week na datum van deze bespreken ingestuurd kunnen worden. Dit is het formele moment waarop u inbreng/bezwaar kunt maken. Op dit moment is de gemeente nog niet officieel akkoord. Na het inspraakmoment en de al niet van invloed zijnde de reacties gaat het plan naar de raad die een raadsbesluit uitspreekt. Dit besluit duurt ongeveer 9 maanden. Informatie over het project is straks te vinden op de internetsite. Het plan moet nog langs de omgevingscommissie en deze moeten het plan ook nog goedkeuren.

Hoe ver ligt de nieuwbouw aan de Zuid Oosterstraat achter de bestaande bebouwing?
Geschat wordt plusminus 12 meter.

Hoeveel ruimte is er aanwezig tussen de Zuid Oosterstraat 24 en het nieuwbouwblok?
Rond de 2,5 tot 3 meter.

Verkeersontsluiting van de wijk is nu al een groot probleem en de circulatie van het plan komt er ook bij.
Hoe gaat de verkeerscirculatie lopen? De straten zijn smal en er is nu al een probleem. Het parkeren bij het plan is openbaar en de buurtbewoners voorzien nog meer verkeershinder. Een gedeelte van de wijk heeft is al parkeervergunninggebied maar deze eindigt bij de plangrens. Het parkeren op het binnenplein bij het plan betrekken anders gaat dit voor problemen zorgen. Werknemers van Interpolis parkeren nu ook al in de wijk, iets wat de gemeente ook niet wil. Het aantal parkeerplaatsen in het plan zijn er 43 waarmee voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm. Volgens een bewoner zouden er 65 parkeerplaatsen gemaakt moeten worden, maar hier is de gelijktijdigheid niet in meegenomen. Het parkeerprobleem is bij de gemeente bekend. Begin 2019 zou begonnen worden met de herinrichting, gecorrigeerd naar 2020 door dhr. Olthuis. De bewoners denken dat de wijk een herinrichting krijgt zodat hier een deel van het parkeerprobleem mee opgelost wordt. Paul (van de gemeente) heeft tegen een andere bewoner gezegd dat het enkel her-straten wordt. Het parkeerprobleem oplossen, extra parkeerplaatsen maken op het binnenterrein moet kunnen, anders geen samenwerking. Dhr. Olthuis laat dat de verkeersdeskundige dit onder de loep te nemen. Deze problemen kunnen niet opgelost worden in het nieuwe plan, maar het mag geen te grote belasting worden.

Hoe gaat het plangefundeerd worden? Op palen maar dan wel schroefpalen, geen heipalen dit in verband met overlast en schadeclaims.

Plenaire gedeelte wordt afgesloten.

Bewoner Zuid Oosterstraat 24:

Heeft nu een tuinmuur van ongeveer 6 meter, straks staat er op 2.5 a 3 meter een woning welke achter zijn woning staat en deze kan dus bij hem naar binnen kijken, weg privacy. Hoe denk je dit op te lossen? Of heb ik gewoon pech.

Achterom is nu privé en wordt in het plan doorgaand. En het grasveld naast de zijgevel, zijn gevel moet geen voetbalgevel worden. Kan er niet iets geregeld worden, koop van zijn woning bijvoorbeeld.

De achterom van de woning aan de Jasmijnstraat, in de nabijheid van de kopwoning wordt smaller, daar krijg je ergens een sprong in. Ergers staat een schuurtje en hebben we te maken met recht van overpad. Deze situatie dienen we nog in kaart te brengen.

Bewoners Zuid Oosterstraat 22:

De binnenplaats komt straks altijd in de schaduw te liggen. Nu hebben ze een tuinmuur en kijken een stuk weg. Straks kijken we tegen 4,5 meter hoge wand van de bedrijvigheid aan. En de terug liggende opbouw is 9 meter hoog.

Ze zijn niet blij met de bedrijvigheid in het plan. Dit is volgens dhr. De Ruiten een eis van de gemeente. Ook deze bewoners vragen of W&L hun huis niet kunnen kopen. Ze hebben een doorverwijzing naar W&L vastgoed gekregen.