

Aan de bewoners van dit adres
Karel Doormanlaan 1 t/m 35
5025 ZD Tilburg
Karel Doormanlaan 37 t/m 59
5025 ZE Tilburg

Betreft: Omgevingsdialoog nieuwbouw Laarstede (vragen en antwoorden)
Datum: 17 februari 2021

Geachte mevrouw/heer,

Met de brief van 22 december 2020 heeft Het Laar u geïnformeerd over het voornemen om de huidige woonzorglocaties uit te breiden met Laarstede.

In de informatiebrief is uitleg gegeven waarom Het Laar deze voorziening voor ouderen met behoefte aan 24-uurs toezicht en nabijheid van zorg wenst te realiseren. Tevens is vermeld dat het huidige plan niet geheel past binnen de kaders van het van toepassing zijnde bestemmingsplan en dat daardoor een bestemmingplanprocedure gevolgd dient te worden. In goed overleg met Gemeente Tilburg en vooruitlopend op deze bestemmingplanprocedure zijn reeds diverse noodzakelijke onderzoeken in gang gezet of inmiddels afgerond.

Omgevingsdialoog

Een onderdeel van de te volgen bestemmingplanprocedure is het informeren van direct omwonenden. Hiermee worden zij in een vroegtijdig stadium betrokken bij de voorbereiding van ontwikkelingen in hun omgeving. Dit informeren wordt de omgevingsdialoog genoemd waarbij informatie omtrent het bouwplan, maar ook vragen en suggesties van omwonenden, kunnen worden uitgewisseld.

Het is gebruikelijk om hiervoor een informatieavond te organiseren waarvoor de omwonenden worden uitgenodigd. Echter vanwege de huidige maatregelen in de strijd tegen het Coronavirus is besloten om in de plaats hiervan een schriftelijke informatieronde te laten plaatsvinden.

Omwonenden

In overleg met Gemeente Tilburg hebben wij met de informatiebrief van 22 december de direct omwonenden aan de Karel Doormanlaan nummer 1 tot en met nummer 59 geïnformeerd. Het betreft in het totaal 30 adressen.

In de informatiebrief zijn, naast een toelichting op het plan, ook impressies opgenomen van het nieuwbouwplan Laarstede. Zo heeft u kennis kunnen nemen van de situatietekening, de plattegronden en de gevelaanzichten.

Reactietermijn

Door gebruik te maken van het reactieformulier hebben wij u in de gelegenheid gesteld om eventuele vragen en/of opmerkingen op ons plan schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Hierbij is de uiterlijke reactietermijn gesteld op 11 januari 2021.

Reacties

In totaal is er binnen deze reactietermijn van één omwonende een schriftelijke reactie ontvangen voorzien van negen vragen. Wij danken u voor het toesturen van deze vragen en hebben de beantwoording ervan opgenomen in deze brief. Volgens afspraak delen we de antwoorden op de vragen met alle andere bewoners van de Karel Doormanlaan. Zo is iedereen op de hoogte. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zullen wij waar mogelijk rekening houden met de gestelde vragen. We hopen de vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Vragen en antwoorden

1. Uit de tekeningen is niet af te leiden waar precies de nieuwbouw komt.

Antwoord:

Bij deze informatiebrief treft u een duidelijker situatietekening aan. Deze tekening zal ook in digitale vorm worden toegestuurd naar alle personen die via de mail een reactie hebben gegeven.

2. Hoe verhoudt de nieuwbouw zich tot de Karel Doormanlaan? Gaat de nieuwbouw een grote schaduw werpen op mijn woning met zonnepanelen?

Antwoord:

Op basis van het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Laar 2008' (vastgesteld 21 augustus 2008) geldt voor het gedeelte waarop Laarstede is gepositioneerd een maximale bouwhoogte van respectievelijk 41 meter, 24 meter en 10 meter. Het hoogste gedeelte van de nieuwbouw heeft een hoogte van circa 28 meter. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de wijziging van het bestemmingsplan.

De afstand 'hemelsbreed' tussen de nieuwbouw Laarstede en de meest nabij gelegen woningen aan de Karel Doormanlaan bedraagt minimaal 190 meter. Op basis van het huidige ontwerp is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie toont aan dat op 22 december 2020 om 13:00 uur (als de zon het laagst staat) de schaduw van gebouw Laarstede net tot aan Laarveld-West komt. De schaduw komt niet tot aan de Karel Doormanlaan.

3. Komen er extra parkeerplaatsen? Op dit moment ervaren we veel overlast van parkerende medewerkers en bezoekers die geen gebruik maken van de parkeergelegenheid bij Het Laar (die nooit vol staat).

Antwoord:

Om inzicht te krijgen in het werkelijke gebruik van de parkeerplaatsen door bewoners, medewerkers en bezoekers zijn door Het Laar gedurende een regenachtige week in oktober 2019 tellingen gedaan. De bezettingen fluctueren sterk gedurende de dag. In de ochtenduren op doordeweekse dagen wordt het meeste gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen. De piekbezetting bedraagt 131 bezette plaatsen. Dit betekent dat 35 parkeerplaatsen niet gebruikt zijn.

Na overleg met Gemeente Tilburg is afgesproken dat door de Gemeente een nieuw parkeeronderzoek wordt uitgevoerd. In dit onderzoek wordt ook de situatie in de Karel Doormanlaan meegenomen.

Op basis van de tellingen en berekeningen in het parkeeronderzoek, waarbij ook het dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt meegenomen, wordt nagegaan of er, rekening houdend met de nieuwbouw, sprake is van voldoende parkeerplaatsen. Is dit niet het geval dan is Het Laar verantwoordelijk voor de realisatie van extra parkeerplaatsen.

Het Laar zet actief in op het terugdringen van het autogebruik door haar medewerkers. Dit doen we onder andere via het vervoersmanagementplan en het vitaliteitsplan. Beide plannen zijn gericht op het ontmoedigen van het autogebruik en het stimuleren van het meer bewegen. Daarnaast gaan we bewoners van Het Laar en hun bezoekers stimuleren om gebruik te maken van de parkeerfaciliteit van Het Laar. Tevens benadrukken we de goede voorzieningen om met het openbaar vervoer te reizen van en naar Het Laar. Het Laar en het stadscentrum zijn uitstekend bereikbaar via buslijn 8.

4. Hoelang gaat de bouw duren?

Antwoord:

De start van de bouwactiviteiten zal naar verwachting aanvangen rond februari 2022. De bouwtijd bedraagt circa 15-16 maanden zodat de oplevering plaatsvindt rond mei 2023.

5. Hoe wordt de aan- en afvoer van bouwmaterialen geregeld?

Antwoord:

In overleg met de verkeersdeskundige van Gemeente Tilburg worden de mogelijkheden van aan- en afvoer van goederen onderzocht en bepaald. De Gemeente zet maximaal in om bouwverkeer buiten de woonstraten om van en naar de bouwlocatie te laten rijden. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk. Een definitief besluit over de aanrijroute van bouwverkeer wordt door de Gemeente genomen wanneer de datum bekend is waarop met de realisatie van de nieuwbouw wordt gestart. De meest voor de hand liggende en minst belastende route is via de Ringbaan-Zuid, de Dr. Hub van Doorneweg, door de tunnel aan de Generaal Winkelmanstraat en dan naar Laarveld-West. Indien dit de definitieve aanrijroute wordt van het bouwverkeer dan zal door de Gemeente nog nader worden gekeken naar de drempel en de versmalling in de weg Laarveld-West. Bij het contracteren van de aannemers die de realisatie van Laarstede verzorgen zal als voorwaarde worden gesteld dat zij voldoen aan de aanrijroute zoals met de Gemeente is overeengekomen.

6. Wat betekent de bouw voor het aantal parkeerplaatsen in de Karel Doormanlaan?

Antwoord:

Het aantal parkeerplaatsen aan de Karel Doormanweg zal, als gevolg van de nieuwbouw, niet wijzigen. Tijdens de bouw zullen er uiteraard uitvoerende bedrijven aanwezig zijn. In overleg tussen Gemeente Tilburg en Het Laar worden de mogelijkheden voor parkeren van uitvoerende bedrijven onderzocht. Bij het contracteren van de aannemers die de realisatie van Laarstede verzorgen zal als voorwaarde worden gesteld dat zij voldoen aan de afspraak die met de Gemeente is gemaakt. Tijdens de bouwperiode zal Het Laar, bij het niet nakomen van de afspraken, de uitvoerende partijen hierop aanspreken.

7. Wat heeft de nieuwbouw voor gevolg op de verkeersdruk in de wijk?

Antwoord:

Zoals gezegd verloopt het bestemmingsverkeer naar alle waarschijnlijkheid via de Ringbaan-Zuid, de Dr. Hub van Doorneweg, door de tunnel in de Generaal Winkelmanstraat en Laarveld-West. Het bestemmingsverkeer voor de nieuwbouw belast daarmee niet de wijk (en de Karel Doormanlaan). Na realisatie van Laarstede kunnen bewoners, medewerkers en bezoekers vanzelfsprekend gebruik blijven maken van de parkeervoorzieningen van Het Laar. Nieuwe bewoners worden geïnformeerd over het feit dat Het Laar beschikt over een parkeerfaciliteit op eigen terrein. Daarnaast promoten we, zoals gezegd, de uitstekende bereikbaarheid van Het Laar (vanuit het centrum en vice versa) via het openbaar vervoer.

8. Waarom is er gekozen voor een schriftelijke "informatiebijeenkomst"? Via Teams-overleggen is het mogelijk om een grote groep mensen te informeren en vragen te laten stellen. Andere bewoners kunnen wel vragen of opmerkingen hebben waar ik nooit aan gedacht heb, en het is fijn die ook te horen.

Antwoord:

Bij een omgevingsdialoog dienen alle direct omwonenden in de gelegenheid te worden gesteld om een reactie te kunnen geven op het bouwplan. Met een digitale bijeenkomst kan men niet garanderen dat alle omwonenden worden bereikt dan wel kunnen aansluiten bij zo'n overleg. Door gebruik te maken van de schriftelijke informatieronden is iedereen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Met het opstellen en het verstrekken van voorliggend verslag aan alle bewoners van de Karel Doormanlaan heeft iedereen kennis kunnen nemen van de vragen en de antwoorden hierop.

9. Graag ontvang ik aanvullende informatie en vraag ik om te overwegen om via Teams een interactieve informatiebijeenkomst te organiseren.

Antwoord:

Voor de gevraagde verduidelijking van de situatie van de nieuwbouw Laarstede verwijzen wij u naar de bijlage bij dit verslag. Zodra het voorlopig ontwerp van Laarstede is afgerond nodigen wij u graag uit om kennis te nemen van de vormgeving en uitstraling. We verwachten u hiervoor in maart 2021 per brief te kunnen uitnodigen. Afhankelijk van de dan geldende beperkingen in de strijd tegen het coronavirus wordt u hiervoor in Het Laar uitgenodigd of zal de bijeenkomst digitaal plaatsvinden via Google-Meet. Om een digitale bijeenkomst te kunnen organiseren hebben wij uw e-mailadres nodig. Indien u geïnteresseerd bent in deelname aan een mogelijk digitale informatiebijeenkomst kunt u uw emailadres onder vermelding van 'Omgevingsdialoog' mailen naar directie@hetlaar.nl.

Wij hopen u met de beantwoording van de vragen meer inzicht te hebben gegeven in de planontwikkeling van Laarstede. Wij realiseren ons dat wij nog niet op alle vragen volstrekte duidelijkheid hebben kunnen geven. We verwachten die de komende periode in overleg en afstemming met Gemeente Tilburg te krijgen.

Voor de volledigheid willen wij u wijzen op het feit dat de geplande Wabo procedure (aanpassing bestemmingsplan en aanvraag bouwvergunning) naar verwachting opgestart wordt in maart 2021.

De gemeente Tilburg plaatst informatie over bestemmingsplannen op de website:
<https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/bestemmingsplan/ruimtelijke-plannen-in-procedure/>

De gemeente Tilburg plaatst informatie over bouwplannen op de website:
<https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/omgevingsvergunningen-ter-inzage/>

Op deze websites wordt aangegeven op welke wijze u uw zienswijze kenbaar kunt maken.

Voor nu dank ik u voor uw interesse in ons nieuwbouwplan en de gestelde vragen. Zodra wij nieuwe informatie hebben die van belang kan zijn voor bewoners van de Karel Doormanlaan, informeren wij u graag opnieuw.

Met hartelijke groet,

Drs. Lonneke de Haan
Bestuurder

Bijlage: Situatietekening

Het Laar

SITUATIETEKENING

