



Verslag

onderwerp : Omgevingsdialoog bestemmingsplan
Veemarktkwartier 2010, 2^e
herziening (Westflank),
datum : 30 augustus 2018

Voor het plan Westflank zijn in de loop der jaren de plannen diverse keren bijgesteld. In september 2015 heeft reeds burgerparticipatie plaatsgevonden voor het plan van destijds. Dit plan bestond uit bestaande uit een hoogbouw met 45 appartementen en een commerciële plint (centrumdoeleinden met mogelijkheid tot horeca), een plandeel laagbouw met 400 m2 commerciële ruimte (centrumdoeleinden met mogelijkheid tot horeca) en 12 appartementen en een uitbreiding aan MIDI langs het Panhuijzenpad met 300 m2 commerciële ruimten (centrumdoeleinden met mogelijkheid tot horeca)

In 2016 heeft de eerste planaanpassing plaatsgevonden. In het plandeel laagbouw werd de bestemming centrumdoeleinden uitgebreid met de mogelijkheid tot het vestigen van een kleinschalig hotel met maximaal 25 kamers. Tevens is de woonfunctie teruggebracht tot enkel de westzijde, waardoor geen 12 maar nog 6 appartementen mogelijk waren. De overige plandelen bleven gelijk. Voor deze geringe planwijziging is destijds gekozen voor burgerparticipatie in de vorm van een bewonersbrief

In de bijlagen zijn de uitnodigingen en verslagen van deze burgerparticipaties toegevoegd

Inmiddels zijn de plannen wederom aangepast. Het plandeel hoogbouw is nog steeds ongewijzigd. Het plandeel laagbouw is gewijzigd in enkel de bestemming centrumdoeleinden met de mogelijkheid tot horeca op de begane grond. Het plandeel MIDI is vervallen. De bestaande MIDI wordt binnen het vigerend bestemmingsplan herontwikkeld.

Op 30 augustus 2018 heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor deze laatste plannen, bestemmingsplan Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank), de omgevingsdialoog plaatsgevonden. Gezien het feit dat het een grote ontwikkeling betreft is gekozen voor een informatiebijeenkomst waarbij een toelichting is gegeven op het plan, de procedure m.b.t. het bestemmingsplan en waarbij met de aanwezigen in gesprek is gegaan op hun vragen en opmerkingen. De omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving zijn middels een brief (zie bijlagen) uitgenodigd.

Op de avond waren 11 belanghebbenden aanwezig (zie bijlage), daarnaast waren aanwezig: Eric Spijkers (ontwikkelaar van de Ven), Tjeerd de Kort (ontwikkelaar van der Weegen), Ruud van Groenendaal en Roxanne Blijenberg (planjuristen gemeente Tilburg) en Adriaan van de Sande (projectleider gemeente Tilburg)

In een ontspannen sfeer zijn tijdens de avond 3D impressies van de plannen getoond, alsmede de bestemmingsplankaart (zie bijlagen) Ruud van Groenendaal (planjurist gemeente) heeft de bestemmingsplanprocedure en de conceptverbeelding van het bestemmingsplan toegelicht, en de ontwikkelaars hebben de plannen toegelicht. Na de presentatie zijn er een aantal vragen gesteld

De heer [REDACTED], vertegenwoordiger van de huurders van gebouw "de Plint": "Hoe gaan jullie om met geluidsoverlast tijdens de bouw?"

Voor de start van de bouw worden omwonenden door van de Ven geïnformeerd middels een brief. In deze brief is onder andere ook het mobiele nummer van de verantwoordelijk uitvoerder en projectleider vermeld. De uitvoerder is dagelijks op het werk en in principe ook het eerst aanspreekpunt voor omwonenden. Van de Ven bouwt meer in de binnenstad, daarbij is geluidsoverlast als gevolg van bouwwerkzaamheden uiteraard niet te voorkomen. Luide radio's zijn echter verboden. Zie hiervoor bijvoorbeeld het bouwplan Tilburgs Arsenaal aan de Magazijnstraat. Er hangen duidelijke borden aan de hekken dat radio's verboden zijn. Uiteindelijk zullen we in goede harmonie met de buurt het bouwwerk moeten realiseren waarbij het soms geven en nemen zal zijn.

De heer [REDACTED], cafe Polly Maggoo: "De gebouwen voorzien ook in appartementen, hoe gaan jullie om met het geluid dat van de horeca afkomstig is?"

Eén van de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan moet plaatsvinden is een onderzoek of het plan voldoet aan de Wet Geluidhinder. Hiertoe is een rapport gemaakt waarbij alle geluidsbronnen (o.a. weg, spoor) zijn meegenomen. Conclusie daaruit is horeca dat niet hoeft te worden meegenomen in dit rapport, omdat deze ver genoeg verwijderd zijn van de bouwplannen.

Ten aanzien van het weg- en railverkeer is het volgende hierbij van belang. De appartementen zijn gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Tilburg - Eindhoven/Den Bosch en de Spoorlaan en Heuvelring en voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarden die de Wet geluidhinder stelt. Ondanks het feit dat al gedeeltelijk sprake is van geluidreducerend asfalt, raildempers en geluidsschermen. Het treffen van maatregelen aan de bron zoals verhogen van de bestaande geluidsschermen en ander (stiller) asfalt om de geluidbelasting terug te brengen tot onder/aan de voorkeursgrenswaarden zijn vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet realistisch. Burgemeester en wethouders verlenen daarom vrijstelling voor hogere grenswaarden tot de maximale geluidswaarden zoals opgenomen in de Wet Geluidhinder.

De heer [REDACTED], Vincentius Veemarktstraat 37: "houden jullie met de aanleg van het openbaar gebied ook rekening met alle aangrenzende eigenaren, nu is het soms een puinhoop met kliko's etc en na de nieuwbouw komen er veel meer verkeersbewegingen in het gebied"

Van de Ven is verantwoordelijk voor het ontwerp en aanleg en het ontwerp van het openbaar gebied. Dit zal samen met de gemeente worden ontworpen. Het ontwerp bevindt zich thans in de fase Voorlopig Ontwerp. Van de Ven is zeker bereid om met de stakeholders uit het gebied te overleggen, maar is uiteindelijk niet degene die beslist over de afwikkeling van verkeersstromen en wel of geen éénrichtingsverkeer. In het ontwerpproces is het denkbaar dat er een klankbordgroep wordt opgericht om zo tot een voor alle partijen zo optimaal mogelijk ontwerp te komen. Daarbij wel de kanttekening dat van de Ven niet verantwoordelijk is voor het realiseren van kliko's in openbaar gebied ten behoeve van bedrijfsafval. Dit dient dit gewoon op eigen terrein te geschieden.

De heer [REDACTED], Avec Veemarktstraat 20: Ik vrees dat het nieuwe plein benut zal worden voor afvalcontainers en fietsenrekken, terwijl ik hoop dat er een mooi en gezellig horecapleintje zal ontstaan.

Zoals gezegd is de van de Ven niet verantwoordelijk voor het bedrijfsafval van aangrenzende eigenaren. Als er een klankbordgroep wordt opgericht zal ook dit plein onderwerp van gesprek zijn.

Door de ontwikkelaar zijn vervolgens nog de planning van de bouw toegelicht en de bouwmethodiek toegelicht. Informeel zijn daarna nog de volgende vragen gesteld:

Hoe komt de doorgang van de Veemarktstraat naar de Heuvelring er uit te zien.
Het openbaar gebied zal door van de Ven samen met de gemeente worden ontworpen. Vanuit de verkeerskundige van de gemeente zal daarbij de input komen hoe de verkeersafwikkeling plaats zal vinden. Op dit moment is dat nog niet bekend.

Wanneer moeten wij als anti-kraakwacht de bestaande woningen in de Veemarktstraat verlaten

Als de RO-procedure de normale weg bewandeld dat is er op een vroegst rond de bouwvak van 2019 een vastgesteld bestemmingplan van kracht, dat zou ook nog later kunnen worden al er zienswijzen. Contractueel geldt een opzegtermijn van 1 maand.

Is er rekening gehouden met rokers tot in de late nachtelijke uren die gebruik maken van de achtererven van de horecagelegenheden die gesitueerd zijn aan de Heuvel
Nee, stemgeluid van personen die zich buiten de horeca bevinden en geluid van mensen die komen en gaan blijven buiten beschouwing, . omen en gaan zijn

Hoe is het parkeren geregeld

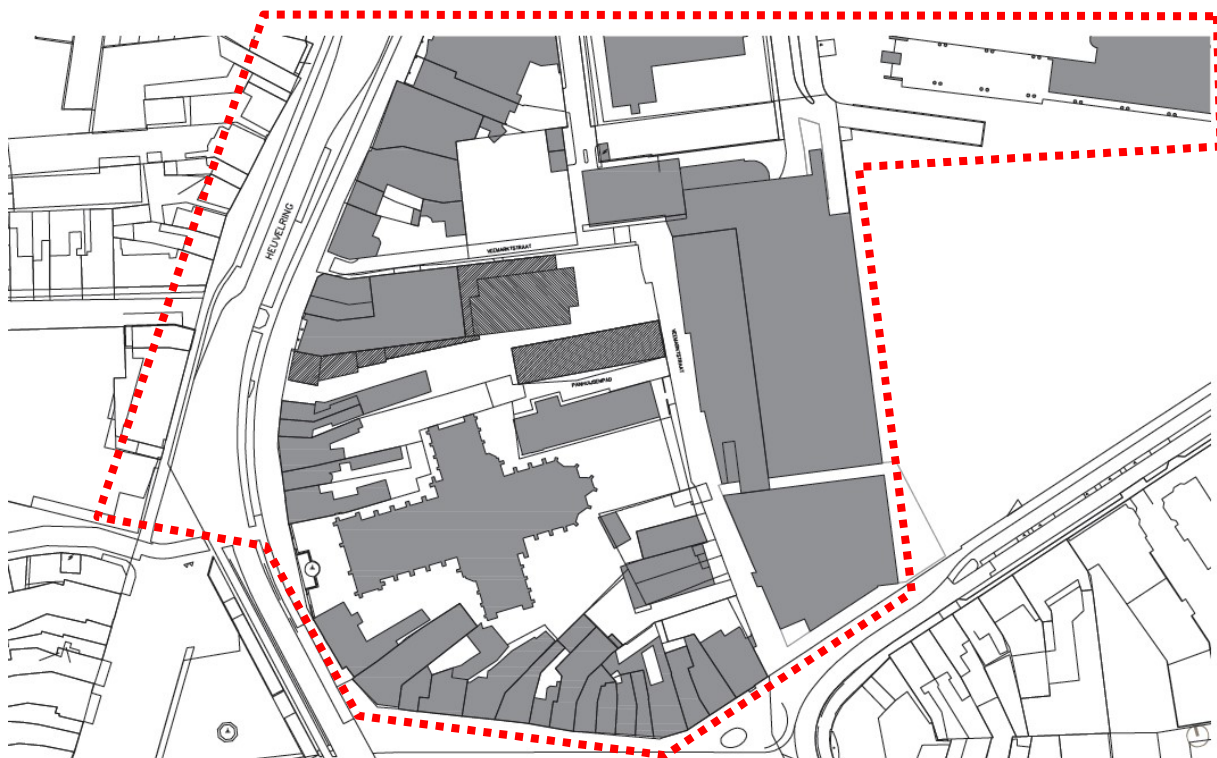
Er is niet voorzien in parkeren op eigen terrein. Parkeren zal worden opgelost in de Tivoli garage of, indien daar geen plaatsen beschikbaar zijn, in ander parkeergarages

Hoe gaan jullie om met mensen die in de rij staan bij Poppodium 013 en andere overlast die zij veroorzaken, zoals urineren

Dat hoort bij de bedrijfsvoering van 013, is hun verantwoordelijkheid en staat los van deze ontwikkeling.

Burgerparticipatie Westflank

In verband met de burgerparticipatie zijn de eigenaren/gebruikers van de omliggende panden benaderd.



Verspreidingsgebied uitnodiging informatie-avond Westflank

Verslaglegging informatieavond Westflank

Versie: 08-09-2015

Locatie : Bovenzaal Dudok
Tijdstip : 19:00u tot 20:30u
Aanwezigen : Zie presentielijst (bijlage 2)

Vanaf 19u zijn de eerste gegadigden aanwezig. In de ruimte staat een maquette opgesteld met de en zijn daarnaast tekeningen en presentatieboekjes aanwezig van de plannen. Namens Van de Ven, Van der Weegen, Bedaux de Brouwer en Gemeente Tilburg zijn vertegenwoordigers aanwezig om de aanwezigen op te vangen en eventuele vragen te beantwoorden.

Om 19:15u start de heer Crul met een presentatie van de plannen voor Westflank. Deze presentatie is als bijlage 3 toegevoegd. Tijdens de presentatie zijn de volgende vragen gesteld:

1. Hoe wordt de ruimte tussen de MIDI en de beoogde hoogbouw ingevuld?

De bebouwing wordt tegen de MIDI aangezet, echter de hoogbouw staat op ca. 3 meter van achtergevel van MIDI. De bebouwing tussen hoogbouw en MIDI is 1 laag hoog en wordt constructief volledig losgehouden van de MIDI.

2. Hoe wordt het hoogteverschil opgelost tussen de achterliggende terreinen en de Veemarkstraat?

Het idee is nu om het plein op de hoek van de Veemarktstraat verhoogd ten opzichte van de Veemarktstraat aan te leggen, gelijk met de hoogte van het huidige maaiveld aan de achterzijde van MIDI. Ook de ruimte tussen de laagbouw en het Patronaatsgebouw krijgt dezelfde hoogte. Het hoogteverschil met de lager liggende Veemarktstraat wordt opgelost aan de randen met traptreden danwel hellingbanen (voor bevoorrading en minder validen). Het inrichtingsplan van de openbare ruimte van het plandeel Westflank heeft echter nog een voorlopige status en wordt nog nader uitgewerkt.

3. Wat wordt de verkeerssituatie in de Veemarktstraat?

Deze blijft gelijk aan de huidige situatie. Er is dus geen doorgaande route, maar de Veemarktstraat is vanaf de Heuvel en de Tivolistraat bereikbaar voor auto's / bevoorrading. De "paaltjes" die op dit moment de doorgaande route verbreken komen in de nieuwe situatie ook terug. De doorgang tussen de Basket-locatie en het parkeerterrein van de ABN Amro wordt een langzaam verkeersroute en kan dus niet gebruikt worden door auto's

Informeel zijn voor en na de presentatie nog de volgende vragen / opmerkingen geplaatst:

1. Zijn er ook plannen met het parkeerterrein van de ABN Amro Bank?

Dit terrein behoort niet tot de scope van de Westflank, er is dan ook geen informatie over eventuele plannen op deze locatie.

2. Hoe wordt voorzien in parkeren?

De bewoners en gebruikers van de Westflank dienen gebruik te maken van de bestaande Tivoligarage. Hiervoor worden abonnementen uitgereikt door de gemeente.

3. Is de capaciteit van de Tivoligarage hiervoor toereikend

De berekeningen laten zien dat deze capaciteit voldoende is.

4. Wat is de maatvoering van de doorgang van het Panhuijzenpad? Deze lijkt erg smal.

Er is een minimale doorgang van 4 meter tussen de gebouwen, dit ook in verband met toegankelijkheid voor hulpdiensten.

5. Wat wordt de functie van de bestaande panden aan de Veemarktstraat?

Deze panden worden geïntegreerd in het plandeel hoogbouw. In ieder geval de gevel en de kapvorm blijft behouden. In een gedeelte worden functies gevestigd ten behoeve van de woningen (entree en algemene ruimten) en het andere gedeelte wordt gekoppeld aan de commerciële ruimte.

6. Wat zijn de plannen met de getoonde uitbreiding van MIDI?

Vooralsnog worden in het bestemmingsplan contouren meegenomen waarbinnen een ontwikkeling mogelijk is. De plannen zijn namelijk nog niet concreet en worden in overleg met de eigenaren nader uitgewerkt.

7. Zijn er voorzieningen getroffen voor (horeca)geluid?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een geluidsonderzoek uitgevoerd waarin de geluidbelasting (spoor, weg en horeca) op de gevels van de plannen is berekend. Op basis daarvan zijn waar nodig voorzieningen voorgesteld die worden meegenomen in de bouwplannen.

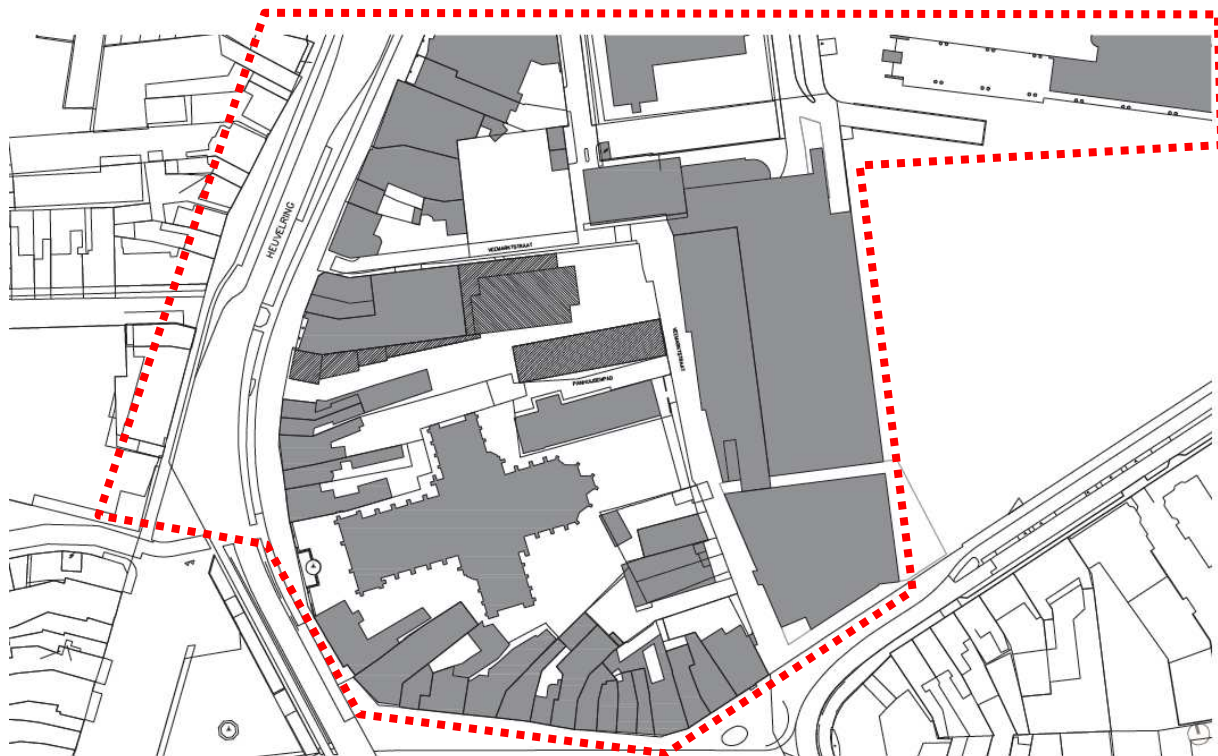
Burgerparticipatie Westflank juli 2016

Ter attentie van:

Mevr. E. Geraets

Planologisch juridisch medewerker gemeente Tilburg - afdeling ruimte

In verband met de burgerparticipatie zijn de eigenaren/gebruikers in het onderstaande verspreidingsgebied huis aan huis de brieven verspreid. Deze brief vindt u als bijlage 1.



Verspreidingsgebied brief burgerparticipatie Westflank

Op deze brief is geen enkele reactie binnengekomen



**Van de Ven
Bouw en Ontwikkeling
Tilburg**

Aan de direct omwonenden
en overige belanghebbenden van het
Panhuisenpad / Veemarktstraat te Tilburg

Van de Ven Bouw en Ontwikkeling bv

Bezoekadres

Haya van Somerenstraat 4-01
5032 MK Tilburg

Correspondentieadres

Postbus 4118
5004 JC Tilburg

Telefoon

+31 (0)13 542 20 63

Telefax

+31 (0)13 543 73 52

Internet

www.vandevenbv.nl

Tilburg, 17 augustus 2018

Betreft : Uitnodiging informatieavond plannen Veemarktkwartier te Tilburg
Referentie : 13926 ES/RZ

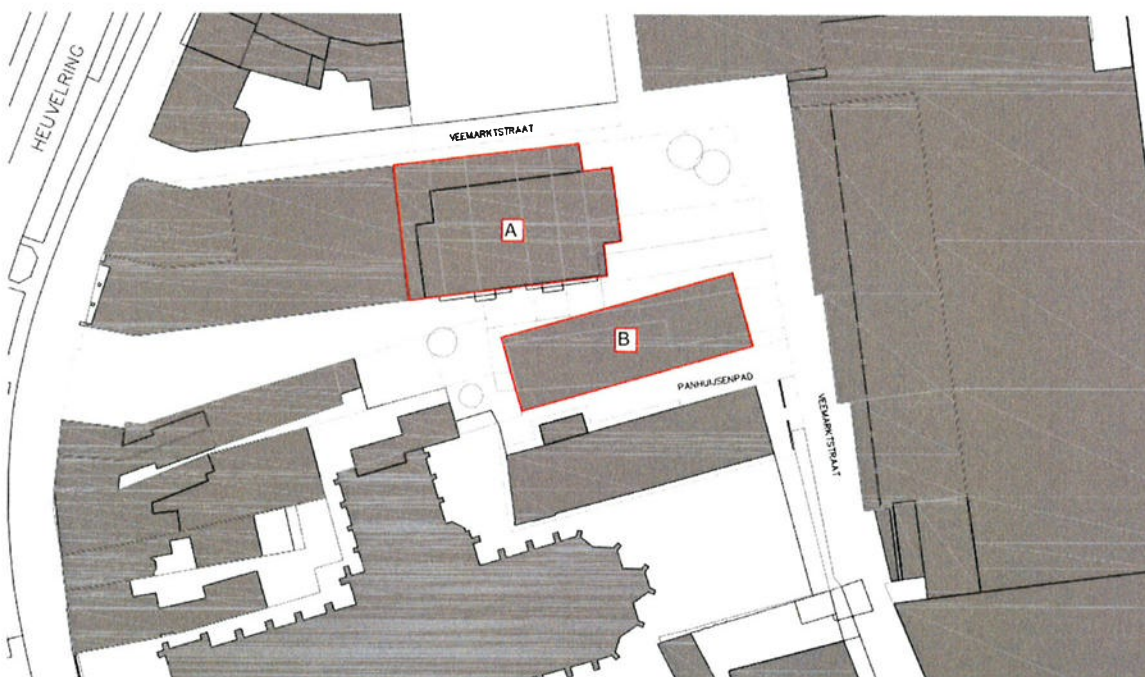
Waarom ontvangt u deze brief

U ontvangt deze brief omdat u rechtstreeks belanghebbende bent bij de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie gelegen aan het Panhuisenpad / Veemarktstraat te Tilburg.

Wat gaat er gebeuren

In het kader van de ontwikkeling van het Veemarktkwartier zijn er plannen om 2 gebouwen te realiseren op de locatie gelegen aan het Panhuisenpad / Veemarktstraat. De huidige bestemming laat deze ontwikkeling niet toe en derhalve wordt de bestemming aangepast.

De plannen bestaan uit het realiseren van een woongebouw met commerciële ruimten op de begane grond (gebouw A) en een gebouw voor centrumdoeleinden met mogelijkheid tot horeca op de begane grond (gebouw B).



ING Bank IBAN

NL76INGB0686464257

BIC

INGBNL2A

KvK Brabant

18028618

BTW nummer

NL007849187B01



Bijeenkomst

Wij nodigen u graag uit om op **donderdag 30 augustus aanstaande tussen 19.00 en 20.00 uur** de plannen te komen bekijken in de kantine van AVEC aan de **Veemarktstraat 20 te Tilburg**. Er zullen vertegenwoordigers van gemeente en ontwikkelaar aanwezig zijn om de plannen eventueel aan u toe te lichten.

Tijdens deze bijeenkomst is er ook gelegenheid voor het stellen van vragen. De gemeente verwacht dat wij een verslag maken van de bijeenkomst waarin wij uw reacties opnemen. Dit verslag maakt deel uit van de toelichting op het plan

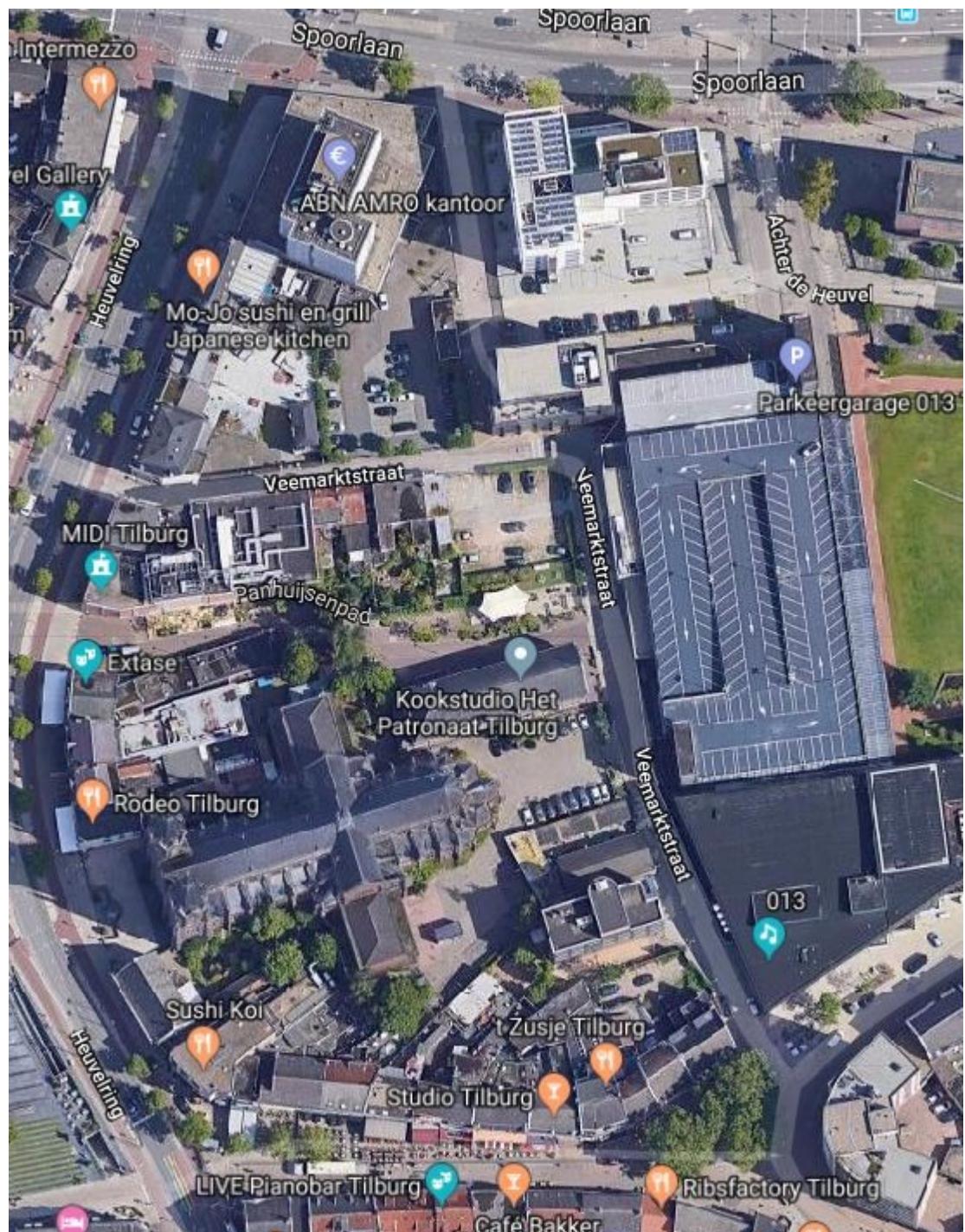
In een later stadium wordt het plan voorgelegd aan het college van Burgemeesters en Wethouders. Daarna wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd en kunt u uw zienswijzen kenbaar maken. De gemeente informeert u hierover met een bewonersbrief.

Kunt u niet bij de informatie bijeenkomst aanwezig zijn? Dan kunt u binnen 2 weken na ontvangst van deze uitnodiging uw opmerkingen of vragen naar ons sturen.

Wij hopen u te mogen ontvangen op donderdag 30 augustus. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact met ons opnemen

Met vriendelijke groet,
Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V.

E. Spijkers
Projectontwikkelaar



Presentielijst informatieavond Veemarktkwartier

30-aug-18



Van de Ven
Bouw en Ontwikkeling
Tilburg

	Adres	
	Heuvelring 104 de Goedde	[Redacted]
	Veemarktstr 20, Tilburg	[Redacted]
	Veemarktsstraat 44	[Redacted]
	VEEMARKTSTRAAT 11	[Redacted]
	De Plant.	[Redacted]
	Veemarktstr 37	[Redacted]
	Veemarktstr. 50	[Redacted]
	↓ ↓	[Redacted]
	Heuvel 10 (Boreca)	[Redacted]



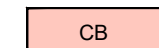




Plangebied

 Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank)

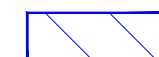
Enkelbestemmingen

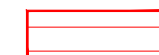
 CB Centrum - Binnenstad

 V-V Verkeer - Verblijf

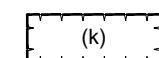
Gebiedsaanduidingen

 luchtvaartverkeerzone

 veiligheidszone - aandachtsgebied vervoer gevaarlijke stoffen

 wetgevingzone - afwijkingsgebied

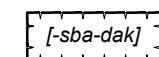
Functieaanduidingen

 (k) kantoor

Bouwvlakken

 bouwvlak

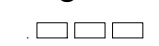
Bouwaanduidingen

 [-sba-dak] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

 gevellijn

Opdrachtgever

Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV.

Project

Veemarktkwartier 2010,
2e herziening (Westflank)

Imro-idn : NL.IMRO.0855.BSP2015004-a001

Status

Voorontwerp : 14-08-2018
Ontwerp :
Ter vaststelling :
Vaststelling :

Datum

Schaal

1:500

Tekenaar

S. Israel

Projectleider

M. Winkel

Tekeningnummer

06-432355-BP-CO-VK-180815

www.anteagroup.nl



Blad in bladen

1-1

Formaat

A3

