

NOTULEN

Onderwerp: Eerste Planteambijeenkomst De Mersjant – Koopvaardijstraat 13 t/m 29

Datum en tijd: 13 maart 2019 - 19:00 t/m 21:00 uur

Locatie: Informatiecentrum Piushaven, Piushaven 3-02, 5017 AN TILBURG

Aanwezig: Gemeente: Marc Olthuis (stedenbouwkundige gemeente), Wilger van Aalst (projectleider gemeente)

Initiatiefnemer: [REDACTED] (ontwikkelaar), [REDACTED] (architect)

Bewoners: [REDACTED]

Afwezig: [REDACTED]

1) Opening, vaststellen agenda en verslaglegging:

Welkom door de voorzitter. Wilger is de eerste keer de voorzitter. Tim is de notulist. Marc geeft een verduidelijking: Er komt uiteindelijk een eindadvies van het planteam aan het kwaliteitsteam, na een aantal benodigde sessies. Dit kunnen er een paar zijn, of meer. Indien het planteam het wenst kan het eindadvies ook al eerder gegeven worden.

2) Rondje voorstellen:

Iedereen stelt zich voor en Marc past waar nodig de namenlijst aan. Aanwezigen en afwezigen zijn hierboven in de notulen terug te vinden.

3) Procesmatige en stedenbouwkundige kaders:

Wilger geeft een toelichting op de meegestuurde bijlage over het proces. Hij geeft aan dat hij de voorkeur heeft, dat planteamleden met hem contact opnemen dan met media of de raad, indien er iets speelt. Het staat uiteraard vrij om dit toch te doen, maar de gemeente communiceert niet via de media, dus je loopt hiermee het risico dat het planteamlid en de gemeente daardoor verder uit elkaar komen in plaats van dichterbij.

Pim vraagt of het planteam zich moet conformeren aan de kwantitatieve kaders voor het programma en het parkeren. De bewoners willen zich bij voorbaat nergens aan conformeren.

Wilger: Meedoen aan het planteam doet geen afbreuk aan de rechten. En het staat vrij om alles ter discussie te stellen. Maar het moet wel reëel blijven. Het kan niet zo zijn dat we in plaats van 64 woningen een plan gaan voorstellen met maar 40 of 50 woningen.

Diederick: Het is geen probleem dat de planteamleden zich niet conformeren.

Marc: Het voorliggend plan en programma vinden wij acceptabel. De stuurgroep heeft hier akkoord op gegeven. 20% is sociale huur. Dat is een harde afspraak. Er is geschaafd aan het plan in de stuurgroep. Qua massa, volume en programma is het voor de gemeente acceptabel. Er is ook gekeken naar parkeren en groen. Daar ligt een basis voor het plan. Daarna is het plan besproken met het kwaliteitsteam op beeldkwaliteit. Zij hebben een advies uitgebracht. Dat is positief, maar met enkele uitwerkingsoptmerkingen: blinde zijgevel aanpakken gezien vanuit het centrum. Gebruik zelfde baksteen is risicovol: verder verfijnen. Trapsgewijs afbouwen: advies is onderzoeken of er een laag afkan aan de achterzijde. Daarnaast groen doortrekken naar parkeervoorzieningen.

Toon: Volgens mij zitten in andere projecten van de Piushaven niet overal 20% sociaal.

Marc: We gaan niet over andere projecten praten. Maar dit is het beleid voor de hele stad.

4) Toelichting voorlopig ontwerp:

Tim neemt het planteam mee in het ontwerpproces aan de hand van het rapport dat gepresenteerd is aan het kwaliteitsteam.

Niels: Kunnen we een kopie krijgen van dit document? Diederick: Ja, die mailen we.

Niels: Is het mogelijk om een tekening vanaf de zichtlijnen vanuit het balkon of vanuit de tuinen te zien? Tim: Ja, die kunnen we maken en zullen we aan het planteam laten zien.

5) Dialoog met planteamleden:

Fred: Op 7 november 2016 heeft Ludo hoogtevoorwaarden gesteld. Waarom is dat nu anders? Op 5 november 2018 is nogmaals gemaild met de gemeente. Toen is weer bevestigd dat deze normen nog steeds gelden.

Niels: Als je aan de achterkant een laag eraf haalt en dan iets doet aan de achterkant om het af te schermen, dan is het veel beter.

Fred: Er is een gedragen reactie van de hele straat: We willen weten waarom de gemeente afwijkt van de hoogtecontouren van 2016. Daar moet eerst over gesproken worden, voordat we verder kunnen naar oplossingen.

Toon: Ik heb een alternatief: Behoud de bestaande loodsen voor atelierwoningen en maak aan de straat appartementen passend bij de Koopvaardijstraat. Zo blijft de muur aan de achterzijde behouden. Toon heeft tekeningen gemaakt en stuurt deze door.

Toon: Waarom maak je geen parkeerkelder? Diederick: Dat is onrendabel en gaat sowieso niet gebeuren.

Bep: De Koopvaardijstraat wordt steeds drukker qua verkeer.

6) Vervolgspraken

ACTIEPUNTEN:

A: De bewoners sturen het document door, dat ingaat over de afspraken van 2016. Ook sturen de bewoners de plannen van Toon mee.

B: De gemeente komt met een reactie op de vragen rondom de hoogtecontouren, aan de hand van het document van de bewoners.

C: Bygg maakt perspectieven vanuit de tuinen en balkons en bekijkt bezonning en komt hier op terug bij de volgende sessie.

VERVOLGAFSPRAAK:

Woensdag 10 april om 19:00 uur tot 21:00 uur in Informatiecentrum Piushaven

Gelet op de vragen aan de gemeente zal de gemeente bij de vervolgspraak ook aanwezig zijn. Diederick vraagt of de bewoners een afvaardiging kunnen sturen zodat het gesprek wat overzichtelijker wordt. De bewoners gaan hier over nadenken.

Noot van de notulist: Mogelijk heb ik hier en daar een naam verkeerd overgenomen. Indien dit het geval is dan zullen we dat in het volgende overleg rectificeren.

Notulen

Onderwerp: Tweede planteambijeenkomst De Mersjant

Datum en tijd: 10-04-2019: 19:00 u

Locatie: Informatiecentrum Piushaven, Piushaven 3-02

Aanwezig: Voorzitter: [REDACTED]
Gemeente: Marc Olthuis (Stedenbouwkundige)
Wilger van Aalst (Projectleider)
Initiatiefnemer: [REDACTED]
Bewoners: [REDACTED]

Bijlagen: Definitief verslag eerste planteambijeenkomst,
Schets Marc Olthuis,
Presentatie [REDACTED]

1: Opening, vaststellen agenda en verslaglegging

Initiatiefnemer heeft mevrouw [REDACTED] gevraagd om de tweede planteambijeenkomst voor te zitten. Zij stelt zich voor. Alle aanwezigen stellen zich ook nogmaals voor. [REDACTED] vraagt of er bezwaar is dat hij de notulen maakt. Hiertegen is geen bezwaar.

Bewoners van Clercxstraat hebben zich met 5 bewoners afgevaardigd. In totaal zijn er van de Clercxstraat 12 planteamleden. Met de andere leden is van te voren afgestemd. Zij behouden zich het recht voor in een latere bijeenkomst weer aan te schuiven als dat nodig is en ze blijven aangehaakt in de communicatie.

Niels vraagt Wilger wat er met het door de bewoners ingebrachte stukken gebeurt? Wilger geeft aan dat de gemeente er kennis van heeft en dat het door het kwaliteitsteam is te raadplegen. Niels geeft ook aan dat zij onderdelen natuurlijk altijd opnieuw in kunnen voegen in het advies.

2: Accorderen notulen bijeenkomst d.d. 13-03-2019.

Deze zijn akkoord, met inbegrip van de door Niels ingebrachte opmerkingen en aanvullingen. Zie de bijlage voor het definitieve verslag.

3: Document bewoners Clercxstraat en reactie gemeente

Fred begint dit agendapunt door aan te geven dat hij de reactie van de gemeente maar matig vindt en het niet de antwoorden geeft die hij graag zou willen lezen.

Vervolgens neemt Niels het woord: de randvoorwaarden zijn de randvoorwaarden en daar moet aan worden voldaan. Hij heeft bij Therese Mol nagevraagd of de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die de bewoners is gepresenteerd nog steeds actueel is. Dat is volgens Niels zo door Therese beaamd als reactie op de mail van 5 november 2018.

Niels merkt op basis van deze communicatie op dat dit bericht pertinent onjuist is, omdat huidige projectontwikkelaar overduidelijk (staat ook zo beschreven) op basis van het plan DAT/Claver is gaan ontwikkelen en niet op basis van de aan de bewoners bevestigde randvoorwaarden.

Niels vraagt wat er met de voor de bewoners van de Clercxstraat onacceptabele achterste laag is gedaan.

Tim neemt het woord en probeert antwoord te geven.

Fred benadrukt nogmaals dat de randvoorwaarden duidelijk zijn en dat die door de gemeente zijn vastgesteld. Wilger benadrukt dat in de stedenbouwkundige visie van de randvoorwaarden kan worden afgeweken.

Tim laat de plannen zien nadat Fred aangeeft dat als er niet aan de randvoorwaarden wordt voldaan verder praten geen zin heeft.

Tim gaat door de verschillende varianten (noot van de notulist: deze worden naar alle aanwezigen gemaild). Tim geeft aan dat bij een afstand tussen twee mensen van meer dan 20m geen gezichten worden herkend en als zodanig geen oogcontact wordt gelegd tussen twee personen.

Niels geeft aan dat de animaties nu net het schrikbeeld weergeeft waar zij bang voor zijn.

Bep vraagt waarom er voor de bewoners van de Koopvaardijstraat geen zonnestudie is gemaakt. Diederick geeft aan dat de zonnestudie ook de Koopvaardijstraat beslaat. En dat dat zo in het 'filmpje' duidelijk wordt.

Toon vraagt of er nog meer varianten zijn uitgewerkt. Tim beantwoordt dat er heel veel varianten uitgewerkt kunnen worden maar dat hij het bestaande en door de gemeente geaccepteerde programma (aantal woningen) als uitgangspunt heeft genomen. Er wordt nogmaals een beroep gedaan op de randvoorwaarden.

Diederick neemt het woord en zegt als het plan nu (in deze vergadering) volgens de randvoorwaarden moet worden gepresenteerd de vergadering nu net zo goed beëindigd kan worden.

Diederick vraagt: 'blijft men vasthouden aan de randvoorwaarden of kan er gewerkt worden aan een compromis'.

Er kan over een compromis worden meegedacht mits de privacy gewaarborgd is en dat er aan de achterkant zo min mogelijk verandert.

Wilger probeert uit te leggen hoe en wat er besproken is en hoe het is gegaan. Het is wat hem betreft voorstelbaar dat er van de uitgangspunten kan worden afgeweken.

Toon: er wordt alleen iets verplaatst. Niels merkt op dat er gevraagd is om (minstens) een laag te verwijderen, niet om lagen in 5 verschillende varianten te verplaatsen.

Niels: 3 hoog in de achtertuin zorgt gewoon voor overlast

Toon vindt het frappant dat er geen rekening wordt gehouden met de bewoners.

De voorzitter vraagt wat is de definitie van randvoorwaarde? En beantwoordt de vraag zelf: dat iedere partij daar haar eigen uitleg aan geeft.

Niels: Ik wil hier opgemerkt hebben dat de gemeente geen definitie van dit woord paraat had en weer in het gebruikelijke 'uitgangspunt' / 'envelop' / 'principe' verviel. Bewoners van de Clercxstraat hadden 3 definities opgezocht (o.a. van Dale) waarbij in alledrie de gevallen sprake was van voorwaarden waaraan een project moet voldoen.

Niels geeft aan dat hij in 2016 aan Ludo Hermans heeft gevraagd hoe en wat en dat Ludo hem een uitleg heeft gegeven en besloten heeft met de opmerking: 'maak je niet ongerust'. Behalve 'maak je niet ongerust' heeft Ludo Hermans op 7 november 2016 ook overduidelijk medegedeeld dat deze randvoorwaarden ook voor toekomstige ontwikkelingen zouden gelden en dat bouwlagen en bouwhoogtes niet zullen veranderen.

Het is voor de bewoners nog steeds onduidelijk is hoe de Stedenbouwkundige visie Piushaven (2015) te rijmen valt met dit plan. In hun ogen valt ".....er naar oplossingen gezocht moet worden, zonder belastend te zijn voor achterliggende woningen en kavels." absoluut niet te rijmen met het gepresenteerde plan. Hier is nu meerdere malen naar gevraagd, zonder dat deze vraag beantwoord is door de gemeente.

Plan Meepersant:

Tim geeft een analyse van het plan Meepersant: gelet op het aantal m2 in combinatie met het aantal woningen (beduidend minder dan het geprogrammeerde aantal) is dit niet haalbaar. Ook Diederick geeft aan dat dit financieel niet haalbaar is.

De voorzitter merkt op dat de bewoners het plan Meepersant wel zien zitten. Ze vraagt wat het meest aantrekkelijke element is voor de bewoners in dat plan. De bewoners noemen de muur. Het maakt niet uit wat er achter de muur gebeurt, als er maar een muur of een andersoortige constructie komt die de inijk voorkomt.

Er wordt verder gesproken over alternatieven.

Niels heeft zelf op tekenig het trapsgewijze volume anders gerangschikt. In het kort komt het er op neer dat in zijn gedachte het volume verbetert qua afstanden zonder dat het volume hoeft af te nemen (Vraag van notulist: kan Niels deze tekening ter beschikking stellen aan het planteam?).

Het onderwerp privacy valt. Fred geeft aan niet op al die balkons te zitten wachten en dat er wordt doorgedaan op de ingeslagen weg. Er is eigenlijk niets veranderd.

Wilger deelt mee dat de gemeente het gepresenteerde plan acceptabel vindt. Toon antwoordt dat er nu nog steeds wordt doorgedaan maar dat de randvoorwaarden nog steeds genegeerd worden. Ook door Ludo.

Marc: Ludo staat ook achter het plan wat er nu ligt. Ludo heeft dat nogmaals bevestigd en heeft ook gezegd dat de randvoorwaarden een profiel is maar dat we ook een opgave hebben en het maken van de opgave in de geest van het profiel is (de randvoorwaarden).

Niels merkt hier op dat de uitspraken van Ludo Hermans dat de randvoorwaarden een profiel is, volledig haaks staan op de toezegging die hij ons op 7 november 2016 heeft gedaan.

Toon meldt dat hij 13 maart 2019 een gesprek heeft gehad met Ludo. Daarin heeft Ludo gezegd dat er speelsheid in het plan moet zitten.

Marc stelt een vraag en laat vervolgens een ter plekke gemaakt schetsje zien. Op die schets staat een rechte lijn vanaf het maaiveld op de achtergevel van de woning naar boven naar het hoogste punt van de bestaande loodsen (zie bijlage). Deze trekt hij denkbeeldig door naar de Koopvaardijstraat. Is het realiseerbaar en financieel haalbaar om binnen die contour het plan te realiseren?

Marc geeft aan dat zijn opgave is om tot een goed ingepast plan te komen, dat een meerwaarde is voor de Piushaven, dat voor de omwonenden geen hinder veroorzaakt en dat voor de initiatiefnemer haalbaar is. Het Kwaliteitsteam zal dat plan uiteindelijk moeten goedkeuren, o.a. op stedenbouwkundig en architectonisch gebied.

Diverse bewoners opperen dat een oplossing waarbij de muur blijft staan, voor hen bespreekbaar is. Toon zegt, dan staan we met de ruggen naar elkaar en kan ieder zijn gang gaan. Wat er achter de muur gebeurt maakt dan niet uit.

Niels: Er kan inderdaad over een compromis worden gedacht, maar wij hebben hierbij duidelijk aangegeven dat dit traject volledig los staat van de discussie over de randvoorwaarden en we hier voorlopig nog aan vasthouden.

Bep zegt; 'maar als we het hebben over de randvoorwaarden. De hoogte in de Koopvaardijstraat is 13 meter maar die is nu 15 meter.'

Monique is bang voor mogelijke overlast door bewoners van gebouw C die van en naar de parkeerplaats rijden langs haar woning.

Voorzitter wil alvorens afronding nog het woord geven aan Pim. Deze spreekt heel kort over de parkeernormen. Volgens deze norm moeten bezoekers van de nieuwbouw parkeren in de parkeergarage Koningsplein. Hij vindt het niet realistisch dat zij dat doen. Hij vreest dat ze in de Koopvaardijstraat gaan parkeren waardoor de parkeerdruk toeneemt. Dit punt wordt geparkeerd voor het vervolg zodra er meer duidelijkheid is over het aantal woningen in het plan.

Vervolgafpraak:

Initiatiefnemer gaat verder studeren op de mogelijkheid de muur te laten staan en vanaf de muur met een alternatief te komen.

Deze studie wordt gepresenteerd op 8 mei: 19.00 u op de bekende locatie.

Op de vraag van Niels of de gemeente nog aangehaakt blijft wordt gereageerd dat de gemeente niet meer benodigd is bij de bespreking, maar ingeval daar prijs op wordt gesteld door het planteam dit wel mogelijk is. De gemeente kijkt sowieso op de achtergrond mee.

Notulen

Toon geeft aan nog steeds bang te zijn voor geluidsoverlast. Tim probeert uit te leggen dat de volumes die er dadelijk staan een hoop geluid tegenhouden. En dat voor de groene wand bergingen staan.

Toon vraagt, nadat hij opmerkt blij te zijn met het geleverde werk, de bewoners van de Koopvaardijstraat, wat zij er van vinden.

Pim geeft aan bang te zijn voor de parkeerdruk.

Ontwikkelaar geeft aan dat hij deze zorg niet weg kan nemen maar dat de normen zijn gehanteerd die door de gemeente zelf is bepaald. Pim zegt dat bij het gebruik maken van de norm de aanwezigheid van de kelder in het Koningsplein is meegenomen. En die verdwijnt als het plan Koningsplein doorgaat.

Pim oppert dan maar minder eenheden te bouwen. Ontwikkelaar geeft aan dat dat geen optie is.

Vervolgafpraak:

- Tim stuurt gepresenteerde plan door aan Niels.
- Niels gaat dit voorleggen aan zijn achterban.
- Bewoners onderzoeken naar de onderhoudsbehoefte van de achtertuin.
- Tim stuurt zichtlijnen Koopvaardijstraat aan Monique

In principe is er een vervolg gepland op 29 mei a.s op de bekende locatie om 19.00u.

Niels neemt contact op met Diederick om de bevindingen van zijn achterban te overleggen en dan wordt overlegd over het al dan niet doorgaan van de bijeenkomst op 29 mei.