

Verslag inloopavond omgevingsdialoog Reitseplein 15 te Tilburg

Initiatiefnemer heeft een inloopavond georganiseerd voor de omgeving. In totaal zijn er veertig belanghebbende benaderd waarvan ca. zestien huishoudens, ca. twintig bedrijven/ scholen. Daarnaast zijn diverse bij het project betrokkenen uitgenodigd, gemeente Tilburg en Tilburg University. Er zijn ca. 20 belanghebbende aanwezig geweest tijdens de inloopavond, het merendeel betrof bewoners.

Namens de initiatiefnemer, Magis Vastgoed, heeft De essentie samen met FAAM Architecten de Omgevingsdialoog georganiseerd.

De sfeer van de inloopavond was positief. In de gezamenlijke ruimte van de Cobbencampus, nabij Reitseplein, heeft de inloopavond plaatsgevonden. Hierdoor konden de aanwezigen ook direct de sfeer van de gezamenlijke ruimte van de studentenhuisvestiging proeven en kennis maken met het concept. De aanwezigen hebben de nieuwbouwplannen van Reitseplein 15 kunnen aanschouwen onder het genot van een kopje koffie of thee. Bij de banners stonden Gijs Loomans (Faam Architect) Mark van de Werf (De essentie), Antal van Lierop (De essentie) en Anke Wulterkens (De essentie) om vragen en of opmerkingen te beantwoorden. Ook lagen er voor de aanwezige een reactieformulieren gereed en is de mogelijkheid geboden om via per mail vragen te stellen. Op hoofdlijnen hebben de aanwezigen aandacht gevraagd voor het volgende;

Planologische onderzoeken

Is er sprake van toenemende schaduwwerking door de nieuwbouwontwikkeling i.r.t. de woningen aan de noordzijde van de planlocatie?

Mondeling antwoord: De nieuwbouwontwikkeling is zodanig opgebouwd dat de lagere zijde aan de west en noordzijde zijn gepositioneerd. De oostvleugel en toren zijn de hogere gebouwdelen en met name de toren staat het verste van de woningen af. Er is een kans dat als de zon laag staat het effect van schaduw op de woningen toeneemt. Dit effect wordt als beperkt beschouwd en zal middels een bezonningsstudie nader worden onderbouwd binnen het bestemmingsplan.

Openbare ruimte

Aanwezigen merken op benieuwd te zijn naar de invulling van de openbare ruimte.

Mondeling antwoord: Het terrein rondom het gebouw is in principe geen openbare ruimte maar blijft eigendom van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft de ambitie om het gebied groen en aantrekkelijk in te richten. Aan de zijde langs het spoor heeft de gemeente de wens uitgesproken om hier ruimte te reserveren voor een ecologische zone.

Hoe wordt omgegaan met parkeren? De zorg wordt geuit door enkele aanwezigen die bedrijven uit de directe omgeving (Sportweg) vertegenwoordigen.

Mondeling antwoord: Er wordt een parkeerkelder gerealiseerd onder het gebouw zodat het initiatief volledig zelfvoorzienend is als het gaat om de parkeerbehoefte. Er worden ongeveer 35 parkeerplaatsen gerekend voor bewoners en ongeveer 70 plekken voor bezoekers. De ervaring leert overigens dat voor dergelijke concepten met studentenhuisvestiging in de praktijk een dergelijke voorziening nagenoeg leeg staat. Ten aanzien van het fiets parkeren wordt eveneens een voorziening gerealiseerd waar bewoners en bezoekers hun fietsen kunnen stallen.

Huidige sloop

Enkele bewoners merken op dat zij trillingen hebben ervaren gedurende de sloop werkzaamheden.

Mondeling antwoord: Dit was niet eerder bekend bij initiatiefnemer. De zwaardere sloopwerkzaamheden worden de komende maanden afgerond. Deze werkzaamheden worden

zoveel als mogelijk op werkdagen en tijdens kantooruren uitgevoerd. Hopelijk kan de overlast op die manier enigszins beperkt blijven.

Werkzaamheden nieuwbouw

Wordt er als gestart wordt met de bouw rekening gehouden met aan/afvoer van bouwmaterialen i.r.t. schoolgaand verkeer en het waarborgen van de bereikbaarheid van de bedrijven in de omgeving. De Sportweg en de fietspad aan het Reitseplein bevat veel fietsverkeer. Voornamelijk tussen 8 en 8:30 uur.

Mondeling antwoord: Op basis van de huidige inzichten wordt ten aanzien van de bereikbaarheid niet veel overlast verwacht. Gedurende het piekmoment in de ochtend zal met name met de school in overleg worden bekeken hoe e.e.a. met het oog op de verkeersveiligheid kan worden georganiseerd.

Kunnen omwonenden en bedrijven in de directe omgeving hinder ondervinden gedurende de bouw? En is al bekend of wordt geheid of wordt geboord.

Mondeling antwoord: De nieuwbouw zal voor de omgeving merkbaar zijn, mede omdat de werkzaamheden op relatief korte afstand worden uitgevoerd. In hoeverre de omgeving hinder ondervindt door de bouwactiviteiten is vooraf lastig te voorspellen. Voorafgaand aan de start bouw zal de omgeving worden geïnformeerd over de planning en aanpak van het project. Daarbij zal ook een contactpersoon worden gecommuniceerd. M.b.t. het heien wordt momenteel uitgegaan van boorpalen.

Planning

Wat is de beoogde planning van het gehele project. Wanneer start de bouw en wanneer is het klaar?

Mondeling antwoord: Initiatiefnemer heeft de ambitie om dit jaar te starten met de bouw. De gehele bouw zal ongeveer anderhalf tot twee jaar in beslag nemen. We beogen om de studenten die starten in september 2022 te kunnen huisvesten.

Nadat de uitnodigingen verstuurd zijn hebben de belanghebbende drie weken de tijd gehad om vragen en of opmerkingen naar het emailadres reitseplein@ditisdeessentie.nl te sturen. Hierop zijn drie mails ontvangen. Tijdens de inloopavond hadden de belanghebbende de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen. Het reactieformulier is vijf keer ingevuld en is beantwoord. Hieronder de reacties per vraag:

1. Kan ik een bezonningsrapport ontvangen?

Geachte heer/mevrouw

Recent heeft u de inloopbijeenkomst voor de ontwikkeling aan de Reitseplein 15 in Tilburg bezocht. Wij danken u voor uw belangstelling voor het initiatief. Tijdens deze bijeenkomst heeft u een vragenformulier ingevuld. U vraagt of wij een bezonningsrapport kunnen toesturen. Het thema bezonning is een onderdeel van het bestemmingsplan en zal hier als bijlage worden toegevoegd. Deze bijlage kunt u bij de terinzage legging van het bestemmingsplan inzien. Mocht u daar vragen op hebben kunt u deze op dat moment stellen.

Ik hoop u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten er onduidelijkheden zijn hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Namens Magis Vastgoed,

2. Ik vind de sloop irritant. Er wordt niet continu aan gewerkt. De overlast is het minst wanneer continu aan gewerkt wordt. Ook zou ik informatie ontvangen over de schaduwwerking i.v.m. mijn zonnepanelen. Ik ben benieuwd naar de invulling van de openbare ruimtes.

Geachte heer,

Recent heeft u de inloopbijeenkomst voor de ontwikkeling aan de Reitseplein 15 in Tilburg bezocht. Wij danken u voor uw belangstelling voor het initiatief. Tijdens deze bijeenkomst heeft u een vragenformulier ingevuld. U merkt op dat u er in periodes wordt gesloopt. Wij zullen dit doorgeven aan het sloopbedrijf zodat zij er weet van hebben. Tevens vraagt u of wij een bezonningsrapport kunnen toesturen. U vraagt of de ontwikkeling hinderlijk is voor uw zonnepanelen. Gezien de geringe hoogte van het pand verwachten wij niet dat deze uw zonnepanelen hinderen. Ook is het thema bezonning een onderdeel van het bestemmingsplan en zal hier als bijlage worden toegevoegd. Deze bijlage kunt u bij de terinzage legging van het bestemmingsplan inzien. Mocht u daar vragen op hebben kunt u deze op dat moment stellen.

U geeft aan dat u tevens benieuwd bent naar de invulling van de openbare ruimte. Doordat het pand in privé eigendom is zullen er geen volledige openbare ruimtes zijn. Hierdoor kunnen we u nog geen concreet antwoord geven.

Mocht u nog aanvullende vragen hebben vernemen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

Namens Magis Vastgoed,

3. Kan u rekening houden met de aan en afvoer van de bouwmaterialen. Dit i.v.m. naar schoolgaande kinderen.

Beste heer, mevrouw,

U heeft deze week reactie ontvangen n.a.v. de door u geuite zorg m.b.t. de bouwwerkzaamheden en schoolgaande kinderen.

In die reactie wordt aangegeven dat we zoveel mogelijk rekening met elkaar willen houden.

We realiseren ons ook dat als de bouwactiviteiten starten wij overlast zullen veroorzaken voor de omgeving. Om die reden leek het mij verstandig u nog even rechtstreeks te benaderen.

Naar verwachting starten wij eind van dit jaar met de bouw. Graag zou ik in augustus/september een afspraak inplannen zodat we kunnen bespreken wat er allemaal gaat gebeuren en hoe we e.e.a. op elkaar af kunnen stemmen. Bent u daarbij de juiste vertegenwoordiger namens xxxxx? En kunt u mij uw contactgegevens mailen.

Met vriendelijke groet,

4. Ik ben van de universiteit in wil graag eens samenkomen om te sparren over een eventuele samenwerking betreft de sportfaciliteit.

Beste

Recent heeft u de inloopbijeenkomst voor de ontwikkeling aan de Reitseplein 15 in Tilburg bezocht. Wij danken u voor uw belangstelling voor het initiatief. Tijdens deze bijeenkomst heeft u een vragenformulier ingevuld. U geeft aan dat u eens samen wilt sparren over een eventuele samenwerking betreft de sportfaciliteit in het pand. Wij staan positief tegenover een gesprek. We zullen in de loop van de tijd contact met u opnemen.

Mocht u nog vragen hebben verneem ik dat graag.

5. Wordt er geheid of geboord en wordt er rekening gehouden met trillingen? Wij voelde trillingen in onze woningen tijdens de werkzaamheden in december. Komt er informatie beschikbaar van overlast met data en kan er een rapport worden gemaakt van onze huizen?

Beste

Recent heeft u de inloopbijeenkomst voor de ontwikkeling aan de Reitseplein 15 in Tilburg bezocht. Wij danken u voor uw belangstelling voor het initiatief. Tijdens deze bijeenkomst heeft u een vragenformulier ingevuld. We kunnen u op dit moment het volgende berichten:

- *Momenteel zijn we in overleg met een aannemer over de voorbereidingen op de bouw. Vooralsnog gaan we uit van boorpalen waardoor minder overlast ontstaan voor de omgeving.*
- *M.b.t. de trillingen door de sloop hebben we de klachten van omwonenden doorgegeven aan de sloper, deze waren nog niet bij ons bekend.*
- *Voorafgaand aan de start bouw worden omwonenden geïnformeerd over de werkzaamheden al zullen directe contactgegevens beschikbaar worden gesteld waar u terecht kunt voor vragen.*
- *Er wordt op voorhand geen rapport opgesteld of onderzoek gedaan naar de omliggende gebouwen.*

Mocht u nog aanvullende vragen hebben vernemen we dat graag.