

Verslag omgevingsdialoog plan hoofstraat 143 -145 en Bisschop Janssensstraat 1

Op 4 januari hebben wij mondeling een korte toelichting van ons plan gegeven aan de bewoner van Bisschop Janssensstraat 3 en onze plannen op 5 januari doorgezet aan de bewoners. Op 6 januari hebben wij de omwonende van ons toekomstige project aan de Hoefstraat 143 / 145 en Bisschop Janssensstraat 1 middels een brief op de hoogte gesteld dat wij een omgevingsvergunning hebben ingediend voor de herontwikkeling van ons pand. Deze brief is verzonden aan de onderstaande adressen met als doel ze te informeren en eventuele vragen te beantwoorden en hen gegevens op te vragen voor het toezenden van de ingediende plannen.

Bisschop Janssensstraat 5 t/m 21

Bisschop Janssensstraat 4 t/m 10

Hoefstraat 153 en hoofstraat 125a t/m 139

Na aanleiding van onze persoonlijke toelichting en informatie brief hebben wij van de volgende adressen reactie ontvangen om onze plannen toe te zenden.

Bisschop Janssensstraat 3, 7, 11, 15 en Hoefstraat 141

Op 5 januari hebben wij de bewoners van Bisschop Janssensstraat 3 onze plannen doorgezet en op 18 Januari de overige geïnteresseerde onze plannen doorgezet. Wij hebben alle geïnteresseerde de mogelijkheid geboden om op korte termijn inverband met corona een individuele afspraak in te plannen voor een toelichting. Tijdens toelichting hebben de omwonende ook de mogelijkheid om hun op of aanmerkingen te geven op het plan zodat wij deze waar mogelijk nog kunnen verwerken in het plan.

Na het verzenden van onze plannen naar geïnteresseerde hebben wij vanuit Bisschop Janssensstraat 3 kregen een email met onderwerpen die zij bezwaarlijk vonden aan het plan, waarna wij een verzoek hebben gedaan voor een individuele afspraak om ons voor te stellen en het plan toe te lichten en bezwaren met hen door te nemen. Deze afspraak heeft reeds plaatsgevonden en concept verslag is ter goedkeuring aan bewoners Bisschop Janssensstraat 3 verstuurd.

Verslag bewoners Bisschop Janssensstraat 3

Vanuit Bisschop Janssensstraat 3 kregen wij een email met onderwerpen die zij bezwaarlijk vonden aan het plan, waarna wij een verzoek hebben gedaan voor een individuele afspraak om ons voor te stellen en het plan toe te lichten en de onderstaande vragen / bezwaren met hen door te nemen.

- Wat is de doelgroep van de appartementen? Naar hun mening worden er 16 studentenstudio's gerealiseerd gezien de grootte van de appartementen. Ze vinden het onwenselijk dat er naast hun 16 studentenwoningen worden gerealiseerd.

Wij hebben aan bewoners van Bisschop Janssensstraat 3 aangegeven dat wij de met de gemeente vastleggen dat 11 studio's gebruikt gaan worden als woonzorg woningen voor de stichting Jados. Deze stichting biedt huisvesting aan mensen met een autisme die worden begeleid naar zelfstandig wonen vanuit dit complex. De plannen reeds zijn aangepast en dat er nog 4 gemeubileerde middel dure huurappartementen naast komen ten behoeve van expats / tijdelijk eenpersoons huishoudens.

- In het verleden is vanuit het complex al eens overlast geweest van bewoners. Op uw website geeft u aan zich te focussen op studenten, eenpersoonshuishoudens en young professionals. Er zal dus weinig veranderen aan het type bewoner. Echter zal het aantal bewoners significant verhoogd worden met 16 appartementen. Wat zal er gedaan worden tegen overlast?

Dit complex gaat zoals besproken huisvesting bieden aan 10 Cliënte van Stichting Jados. 1 appartement gaat fungeren als kantoor / woonkamer voor begeleiding van Cliënte. Deze begeleiding zal direct aanspreekpunt zijn ten behoeve van vragen / klachten van bewoners / omwonende en gedurende de dag aanwezig zijn. De overige 4 appartementen zullen worden gemeubileerd en verhuurd worden als middel dure huurwoning met als doelgroep expats, young professionals en tijdelijke eenpersoonshuishoudens. Deze mix van doelgroepen / appartementen vergeleken met onzelfstandige studenten kamers voor buitenlandse studenten moet de overlast tot een minimum beperken. Daarnaast is er voor de woonzorg appartementen begeleiding gedurende de dag aanwezig. Uiteraard blijven wij net zoals in het verleden aanspreekpunt en zullen wij bewoners net als in het verleden ook blijven aanspreken bij overlast.

- Er zijn 4 parkeerplaatsen voor 16 woningen. Het valt te verwachten dat overige bewoners (en bezoekers van de 16 appartementen) de auto in of aan de straat zullen gaan parkeren. Dit komt de huidige situatie niet ten goede. Daarnaast zal dit ook de nodige overlast met zich meebrengen. Wat zal hiertegen ondernomen worden?

Zoals besproken zijn het in plaats van 16 woningen 15 woningen geworden om te voldoen aan de minimale maat van middel dure huurappartementen. Deze mix aan doelgroepen huisvesten wij elders op verschillende locaties en constateren wij dat zij (bewoners stichting Jados / expats gemeubileerde appartementen) bijna geen auto's bezitten. Daarnaast zullen wij met ons plan voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Tilburg. Wij verwachten ook dat gezien de winkelruimte gaat verdwijnen wanneer het pand getransformeerd gaat worden dat er minder druk van parkeren zal plaatsvinden in het openbaar gebied, zoals in het verleden plaatsvond. Wij gaan ervan uit dat onze doelgroep bijna geen auto's bezit, waardoor de huidige situatie in het openbaar gebied niet zal veranderen. Echter kunnen wij dit niet doen voor het mogelijke bezoek. Wel is er een wens van ons om bezoek niet op het eigen parkeerterrein te parkeren om zo de overlast te beperken en te kunnen beheersen. Het parkeren op eigen parkeerterrein en mogelijke verslechtering in openbaar gebied blijft een bezwaar bij bewoners Bisschop Janssensstraat 3 als dit niet goed opgelost kan worden.

- Wat is de functie van de stalen trap? Deze grenst direct aan onze tuin. Dit zal dus de nodige overlast veroorzaken. Daarnaast zijn er ook privacy bezwaren.

De stalen trap dient als noodtrappenhuis ten behoeve van brandveiligheid. In het aangepaste plan zijn de meeste van de woningen van Jados aan de bisschop Janssensstraat geplaatst. Middels de begeleiding zullen de bewoners worden aangesproken om de het hoofdtrappenhuis te gebruiken in plaats van het noodtrappenhuis. Wij kunnen inderdaad voorstellen dat u bezwaren tegen het dagelijks gebruikt heeft vanwege mogelijk overlast en privacy. Wij hebben om deze reden de architect gevraagd om een ombouw in met bijvoorbeeld metaal geperforeerde plaat om het trappenhuis te tekenen.

- De parkeerplaats en overdekte fietsenstalling grenzen direct aan onze tuin. In de huidige situatie is dit een gebouw. Hier zal dus de nodige (geluids-)overlast door ontstaan. Wat wordt tegen deze overlast gedaan?

Wij willen de huidige terreinafscheiding "muur" op de zelfde hoogte laten staan of terug laten komen. We gaan de mogelijkheid onderzoeken om lei Lindens naast de terreinafscheiding te plaatsen. Daarnaast zal de poort uiteraard met een loopdeur worden uitgevoerd en zullen bewoners gevraagd worden om rekening te houden met bewoners en omwonende van complex. Door camerasystemen die wij in al onze complexen hangen kunnen wij bewoners ook aanspreken wanneer er klachten van bewoners zelf / omwonende worden gemeld.

- De overdekte fietsenstalling zal zo te zien een sedumdak krijgen. Deze grenst direct aan onze tuin. Het valt dan ook te verwachten dat deze onze tuin negatief zal beïnvloeden; den aan stuif en water overlast. Hoe wordt dit ondervangen?

Er is voor een sedumdak gekozen omdat het plan voor veel verharding zorgde. Het dak zal naast de werking van het sedumdak worden afgewaterd op eigen terrein. Dit zal dus niet voor wateroverlast kunnen zorgen op uw terrein. Het nadelige effect van stuifoverlast is bij ons niet bekend maar zullen wij uitzoeken en op terug komen.

- De appartementen hebben hun voordeur, gang / galerij, ramen en toetreden aan de achterkant van het gebouw. Dit zal dus betekenen dat iedere bewoner en bezoeker van de appartementen uit kan kijken op onze tuin. Dit is een forse achteruitgang van de huidige situatie. Ik ben dan ook benieuwd wat tegen de overlast en verlies van privacy gedaan zal worden.

Door het behouden van huidige muur / terugplaatsen zullen de begane grond woningen en woningen op de eerste verdieping niet binnen kunnen kijken in tuin. Dit hebben we samen met bewoners van Bisschop Janssensstraat 3 in hun tuin bekeken aan de hand van tekening. Daarnaast wordt er door het plan niet de volledige hoogte benut aan de hoofstraat, zodat dit ook inkijk beperkt. Het kantoor / woonkamer van stichting Jados zal in de nieuwe plattegrond worden gesitueerd op de 2^{de} verdieping op de hoek van de Hoefstraat / Bisschop Janssensstraat, waardoor het gebruik als gezamenlijk ontmoetingsruimte voor zo min overlast veroorzaakt. Daarnaast zullen wij onderzoeken welke ingrepen mogelijk zijn waardoor de inkijk tot het minimum beperkt wordt en de privacy van bewoners aan niet wordt aangetast. De omkasting met metaal geperforeerde plaat van noodtrappenhuis, beplanting tegen de balustrades middels gaashekwerken of bakken met beplanting op de overlopen of verhoogde matglazen balustrades en het plaatsen lei lindens tegen de erfafscheidingen zal bijdragen dat de inkijk vanaf 2de verdieping verdwijnt. De appartementen hebben zelf een oriëntatie op Hoefstraat en Bisschop Janssensstraat door het plaatsen van de badkamers aan galerij zijde. Deze benoemde voorzieningen zullen er ook zorg voor moeten gaan dragen dat er geen eventuele

lichtvervuiling door de lampen op de 1^e/2^e verdieping zal ontstaan. Daarnaast zullen wij onderzoek laten doen naar een lichtplan met zo min mogelijk lichtvervuiling. Bewoners Bisschop Janssensstraat 3 blijven de mogelijke privacy belemmering als bezwaarlijk zien en hopen dat de inkijk beperkende middelen voldoende zijn. Zij geven hun voorkeur aan groenbekleding tegen de balustrades in plaats van matglazen balustrades, wij als ontwikkelaar zullen rekening houden met deze wens en zullen dit meenemen in het plan.

- Gezien het ontbreken van een buitenruimte in de appartementen valt te verwachten dat gang / galerij alsmede de parkeerplaats als buitenruimte gebruikt zal worden. Hier zijn dan ook de nodige privacy en overlast bezwaren tegen. Hoe wordt dit voorkomen?

In het plan zijn twee gemeenschappelijk balkons opgenomen aan de zijde van Bisschop Janssensstraat naast de hoofdtrappenhuizen. Daarnaast kunnen wij bewoners middels de camerasystemen aan spreken als zij op de galerijen overlast veroorzaken. De galerijen dienen tevens altijd een vrije doorgang / geen obstakels te hebben ten behoeve van brandveiligheid. Hierop zal voor de cliënte van Jados de begeleiding uiteraard ook toezicht ophouden.

- Is er al enig zicht op de duur van de bouw? Dit zal de nodige (zware) overlast veroorzaken, ik zie het dan ook niet zitten om jaren naast een bouwplaats te wonen.

Voor dit plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen ondanks eerste schrijven van gemeente Tilburg dat dit binnen de reguliere procedure werd vergund. Wij verwachten zelf dat wij niet meer in september met de sloop kunnen starten, maar dat dit vanwege flora en fauna onderzoek verzet dient te worden naar eerste mogelijkheid in februari / maart. De bouw van dit soort objecten zal geen jaren in beslag nemen en verwachten wij ook dat dit voor einde van 2022 zal worden opgeleverd. Uiteraard zal de bouw voor mogelijk overlast zorgen mij wij (ontwikkelaar en aannemer) zullen fungeren als aanspreekpunt en het uiteraard de overlast proberen te beperken. Daarnaast dient aannemer zich aan regels van gemeente Tilburg te conformeren omtrent sloop en bouw werkzaamheden.

Bovenstaand verslag van kennismaking / toelichting hebben wij gedeeld met bewoners van Bisschop Janssensstraat 3.