

Verslag informatie bijeenkomst nieuwbouwplan in de verbindingszone Museumkwartier Goirkestraat – Wilhelminapark en Goirkezijstraat / Smidspad dd. 23 september 2021

Aanwezig:

Omwonende	ca 25 personen (geen namen ivm AVG wetgeving)
Convivio	mevrouw Elleke en Ingeborg Inderfurth
DR+ Architecten BV	de heer Leon de Ruiter
Litzo Property BV	de heer Yannick van Lith
Litzo Property BV	de heer Jos Zoontjens

Inleiding.

Jos Zoontjens heet allen van harte welkom en geeft korte inleiding in de historie naar de realisatie van dit bouwplan.

In 2012 is er door Amarant een plan ontwikkelt voor deze locatie wat door de economische toestand destijds niet gerealiseerd is. Litzo is daarna in contact gekomen met eigenaar van de Pianowinkel. Convivio zocht een locatie voor dagbesteding binnen de Ringbanen van gemeente Tilburg en huren thans de dagbestedingsruimte van Litzo.

Litzo heeft vervolgens naast het pand van de Pianowinkel tevens de panden Wilhelminapark 137 + 139 en Goirkestraat 172 -174 verworven om het voorliggende plan realiseerbaar te maken.

Het pand aan Goirkestraat 172-174 valt buiten de ontwikkeling voor de bestemmingsplan wijziging, en zijn inmiddels gestart met het realiseren van verhuurappartementen echter door de problemen met de constructie en de staat van de buitengevels zijn de werkzaamheden tijdelijk stilgelegd.

Gemeente Tilburg heeft het nieuwbouwplan op massa en invulling akkoord bevonden en staat positief tegenover verdere uitontwikkeling in de vorm van bestemmingsplan wijziging.

Litzo is al initiatiefnemer wederom samen met Convivio het nieuwbouwplan met de zorgappartementen aan het uitwerken, zij zullen de nieuwbouw, behoudens de woningen, straks weer invullen.

Toelichting Convivio

Elleke van Convivio geeft een toelichting op de dagbesteding van oudere met dementie.

In oktober 2017 zijn zij ingetrokken in het huidige pand voor de dagbesteding. Door middel van een film wordt een toelichting op de werkwijze en de zorgwerkzaamheden van Convivio weergegeven.

Op een andere locatie (tegenover de kerk aan de Goirkestraat) heeft Convivio een woongebouw voor 16 appartementen met 24 uren zorg.

Toelichting plan & procedure DR+ Architecten

Leon de Ruiter geeft een middels een PowerPoint presentatie een toelichting op het plan:

Het plan behelst het realiseren van:

- 18 zorgstudio's met gemeenschappelijke voorzieningen en 1 bovenwoning
- 3 grondgebonden rijwoningen, in de plaats van 2 bestaande appartementen
- Verbouw van 2 woningen in de bestaande bebouwing tandtechniek gebouw
- Kleinschalige renovatie van de bestaande dagbesteding Convivio

Gemeente Tilburg is initiatiefnemer voor het dwaalgebied tussen het De Pont museum en Textielmuseum. Het Museumkwartier moet gaan bruisen zoals de Spoorzone en de Piushaven.

Om die reden is rekening gehouden met de doorwaadbaarheid in het huidige plan.

Litzo is betrokken bij het overleg met gemeente, musea en overige partijen.

Het achter gebied wordt nu gebruikt voor parkeren.

In de bestaande situatie is het pand 'tandheelkunde' basis voor het ontwerp van DR+ Architecten. Dit pand wordt volledig gerenoveerd en het materiaalgebruik van dit pand komt terug in het nieuwbouwdeel van het plan.

Het groen zal gedeeltelijk worden verwijderd maar hiervoor komen bomen terug en er wordt voorzien in gevelgroen en dak groen. Hiervoor is een Bomen effect analyse rapportage opgesteld en onderdeel worden van de bestemmingsplan procedure.

De notenboom is in het plan behouden en zal tijdens de bouwwerkzaamheden beschermd worden.

Het plan is voorzien van gevels, afgewisseld met één en twee bouwlagen, autoluw wonen met parkeren op eigen terrein. Het is de bedoeling dat bezoekers van het De Pont museum via het dwaalgebied naar het Textielmuseum kunnen lopen.

De twee bestaande appartementen zullen plaats maken voor drie grondgebonden woningen zonder balkon maar met achtertuin. Zij parkeren vanaf het Wilhelminapark op eigen terrein.

Met de huidige bewoners van de appartementen is Litzo in gesprek om deze realisatie mogelijk te maken.

In overleg met Convivio is een tuinplan opgesteld met parkeergelegenheid voor Convivio.

Het ontwerp voor de zorgstudio's wordt verder toegelicht, tussen-lid blijft één bouwlaag en overige delen in twee bouwlagen. Tevens wordt een souterrain gerealiseerd met extra slaapkamers en technische ruimte zodat er geen 3^e verdieping benodigd is..

De aangrenzende 'Moestuin' is eigendom van gemeente Tilburg en blijft gehandhaafd.

Afsluitend geeft Jos aan dat er vanaf vandaag twee weken tijd is gereserveerd om vragen van omwonenden te verzamelen. Deze worden in gesprek met gemeente Tilburg in het plan meegenomen.

Het verslag van deze bijeenkomst + de vragen van omwonenden zijn onderdeel van de aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Het verslag met vragen zal aan aanwezigen gemaild worden.

Jos dankt allen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Vragen / opmerkingen tijdens informatieavond vanuit bewoners:

- Hebben bewoners daadwerkelijk inbreng in het plan of zijn wij uitsluitend toehoorders vanavond?
Jos geeft aan dat er waar mogelijk zeker rekening zal worden gehouden met de wensen van omwonenden in de verdere planologische uitwerking van het plan.
- Krijgen de 2 woningen aan de Goirkestraat 172-174 een eigen tuin?
Worden 4 appartementen, begane grond woningen krijgen een tuin, verdieping een balkon.
- Wordt dit een 2e locatie voor Convivio of verhuizen zij van de andere locatie?
Dit wordt een 2^e locatie.
- Is het mogelijk dat bewoners het bomenplan mogen ontvangen?
Dit plan is thans niet openbaar, wel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.
- Vanuit de bewoners wordt aangegeven dat zij bezorgd zijn over overlast zoals in het verleden bij het Wilhelminapark.
Dit voorkom je overdag door middel van sociale controle vanuit Convivio medewerkers, bewoners en 's avonds wordt het terrein afgesloten middels hekwerken.
- Een bewoner geeft aan het Convivio deel in het plan heel mooi te vinden, maar ziet de ontwikkeling van de extra woningen niet zitten.
- Vanuit de bewoners zijn er veel vragen ten aanzien van het dwaalgebied. Wordt dit t.z.t. door de musea als doorgang gepromoot vanuit het De Pont Museum naar het Textielmuseum?
Plan wordt gepresenteerd als zijnde dwaalgebied op verzoek van gemeente Tilburg.
Echter bewoners zien het meer als een commercieel belang voor de ontwikkeling van de woningen. De eindsituatie van het dwaalgebied zal uitwijzen wie zich door het gebied verplaatsen.
- Is er in het plan rekening gehouden met afvalverzameling / containerruimte?
Dit is reeds in de plannen opgenomen.
- Waarom is er gekozen voor verhuur van de woningen en niet voor koopwoningen? Kopers zijn immers meer bij de buurt betrokken als huurders.
Jos geeft aan dat er voor verhuur is gekozen om meer grip te houden op het wonen, door huisregels in te stellen waar huurders zich aan moeten houden.
- Is er contact geweest met het RIBW?
Jos geeft aan dat er gesprekken zijn geweest met de facilitair manager van het RIBW.

Vragen en antwoorden omwonende naar aanleiding van de informatieavond van 23 september 2021 met betrekking tot het nieuwbouwplan achter de Goirkestraat 176 en Wilhelminapark 139.

1. Op welke inhoudelijke onderdelen van uw bouwplannen op bovengenoemde percelen heeft de gemeente in uw voorgesprekken positief gereageerd en op welke onderdelen staat zij kritisch?
Vooradvies is algeheel positief beantwoord: "er is behoefte aan het beoogde programma, het beoogde programma is goed ingepast, de opzet van een informele groene route door het gebied is een wenselijke ontwikkeling en levert een bijdrage aan de doorwaadbaarheid van het gebied, de beoogde inrichting oogt groen en er is aandacht voor klimaatadaptatie. Het plan sluit aan bij onze ambities voor het museumkwartier."
Bij de uitwerking van het plan vraagt de gemeente aandacht voor: "bereikbaarheid brandweer i.v.m. kwetsbare bewoners, vroegtijdig overleg met omwonenden vanwege de grote belangstelling en een goede oplossing voor mobiliteit / parkeren, om overlast te voorkomen."
2. Hoeveel bomen worden er gekapt om al uw beoogde bouwplannen mogelijk te maken en hoeveel blijven er uiteindelijk behouden?
Binnen het plangebied trachten we twee prominente bomen te behouden en die worden geïntegreerd in het tuinplan. De overige bomen worden geveld. In het nieuwe plan worden nieuwe bomen geplant om het verlies te compenseren. Bij de keuze voor nieuwe bomen wordt rekening gehouden met het volgende:
 - *Omvang: bomen dienen van 2e en 3e grootte te zijn, dit betekent dat ze niet hoger worden dan 15m en relatief minder voedselrijke grond nodig hebben, ideaal voor een stedelijke omgeving met veel bebouwing.*
 - *Verharding: bomen moeten verharding kunnen verdragen om wortelopdruk te voorkomen. Dit doen we door goede grondverbetering toe te passen én door diepwortelende soorten toe te passen.*
 - *Bloei en ecologische waarden: de buitenruimte is niet alleen interessant voor ons mensen, maar ook insecten, vogels en vlinders moeten hun plek vinden. Dit doen we door soorten toe te passen die bloeien, of dienen als voeding voor dieren.*
 - *Sierwaarde: sommige soorten hebben een extra belevingswaarde, dit kan de bloei zijn, een mooie bast, grillige groeivorm of fraaie herfstverkleuring. We gaan op zoek naar mooie combinaties die passen bij de plek.**Het groenplan zal vooraf voorgelegd worden aan de omwonenden.*
3. Hoe past dit bij de gemeentelijke vergroeningsambities in het Museumkwartier (met het oog op een prettige en gezonde leefomgeving)?
Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het vergroenen van het binnengebied. Door middel van bomen, heesters, maaiveldbeplanting, gevelgroen, groendaken en begroeide pergola's willen we dit realiseren. Zie tevens punt 1.
4. Hoe waarborgt u dat de te behouden bomen, zowel tijdens de bouw- als de beheerfase, de zorg en bescherming krijgen die nodig is voor een lang en gezond leven?
Conform de voorschriften vanuit de Bomen Effect Analyse worden de bomen die behouden blijven beschermd tijdens de bouwwerkzaamheden. Dit geldt zowel voor de bomen in het plangebied als die op belendende percelen.
5. Is er al een Bomen Effect Analyse (BEA) verricht door een ter zake kundig specialist?
Er is reeds een BEA uitgevoerd door een gecertificeerd European Tree Technician.

-
6. Hoe denkt u het huidige leefgebied van vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren en insecten te kunnen beschermen?
 Wij zullen voldoen aan de voorschriften van de gemeente, zijnde het ecologisch werkprotocol. Dit betekent dat indien de ontwikkeling impact heeft op de leefomgeving van beschermde soorten, in het nieuwbouwplan voorzieningen worden aangebracht t.b.v. de instandhouding van de beschermde soort. Denk aan nestkasten en beplanting.
 7. Hoe denkt u het risico op toenemende hittestress in de directe omgeving van het plangebied te voorkomen?
 Door de hoeveelheid verharding te beperken en veel beplanting aan te leggen, het planten van bomen met veel schaduwval, het aanleggen van pergola's met begroeiing boven de parkeervoorziening, het inzetten van groendaken, het inzetten van gevelbegroeiing en door de toepassing van open verharding. Het groenplan zal vooraf voorgelegd worden aan de omwonenden.
 8. Hoe denkt u het risico op wateroverlast teniet te doen?
 Wij zullen voldoen aan de wateropgave van de gemeente, waarbij het uitgangspunt is de wateroverlast bij extreme neerslaghoeveelheden nu en in de toekomst te beperken.
 9. Waarom acht u het noodzakelijk dat de twee bestaande (1-laags) huurappartementen plaatsmaken voor een drietal (2-laags) nieuwe vrije sector huurwoningen en welke gevolgen heeft dit voor de twee zittende huurders?
 De huidige bebouwing is een voormalig schuurgebouw dat is omgebouwd tot appartementen. Dit pand is te gedateerd om te behouden of te verbouwen en past niet in de totaalvisie voor het plangebied. Stedenbouwkundig sluiten de 3 nieuwe woningen qua schaal, maat en typologie aan op de vrijstaande blokbebouwing van de Goirkezijstraat. Met de zittende huurders zijn we reeds in gesprek en zullen betrokken worden bij de planning. Als ontwikkelaar tevens belegger kunnen we alternatieve huisvesting bieden in de directe omgeving.
 10. Waarom acht u het noodzakelijk dat de huidige tuilmuren aan de Goirkezijstraat van circa 3 meter hoog, als zogenoemd "achtergebied", moeten plaatsmaken voor 6 meter hoge gevels?
 Het is stedenbouwkundig belangrijk de voorgevels met hoofdentrees van de woningen te richten naar het openbaar gebied. De nieuwbouw past qua schaal, maat en typologie passen in de omgeving. De afwisseling in bouwhoogten (1 en 2 bouwlagen) ondersteunt de kleinschaligheid en accentueert de entree van het gebied.
 11. Wat is de toegevoegde waarde van de beoogde drie nieuwe rijwoningen aan de Goirkezijstraat voor het zorgconcept van huurder Convivio?
 De drie rijwoningen ondersteunen de totale kwaliteit van de ontwikkeling, waarin woningen zijn voorzien voor kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Momenteel is de vraag naar kleinere betaalbare woningen in Tilburg groot en de drie rijwoningen geven invulling aan deze vraag.
 12. De beoogde toegang tot de voordeuren van drie rijwoningen en een huurappartement aan de Goirkezijstraat is voorzien middels de aanleg van nieuwe wandelpaden in het openbaar gebied cq het bestaande buurtparkje. Is hiervoor gemeentelijke instemming?
 Ja, zie punt 1: "de opzet van een informele groene route door het gebied is een wenselijke ontwikkeling en levert een bijdrage aan de doorwaadbaarheid van het gebied". Wij hebben dit vormgegeven met een kleinschalige voetgangersverbinding tussen het plangebied en de Goirkezijstraat, zodat er verbinding ontstaat tussen het plangebied en de wijk. Daarnaast wordt het aantal wandelroutes vergroot en het wandelen van bewoners in de stad gestimuleerd.
 13. Waarom moeten de vier voordeuren van betreffende panden via de Goirkezijstraat worden ontsloten en kan dit niet via het Wilhelminapark en/of de Goirke(zij)straat?
 Voorgevels zijn gericht op de openbare ruimte van de Goirkezijstraat. De gemeente wil geen hoofdentrees in tweede lijn op privaat gebied i.v.m. sociale veiligheid. De hoofdentrees dienen aan de openbare ruimte te liggen. Bijkomend voordeel is dat de groene openbare ruimte van de Goirkezijstraat geactiveerd wordt.
-

-
14. Het beoogde zorgcomplex van Convivio voorziet ook in een “buurtfunctie”. Aan welke activiteiten en organisaties wordt concreet gedacht en is daar de nieuw te bouwen “ontspanningsruimte” aan de Goirkezijstraat voor beoogd?
- De bestaande dagbesteding voor senioren wordt reeds dagelijks gebruikt voor buurtactiviteiten / verenigingsleven en stimuleert de sociale cohesie in de wijk. Omwonenden zijn welkom om suggesties te doen om deze ruimte voor buurtactiviteiten in te zetten. Het nieuwe woonzorggebouw voor mensen met een dementie en de daarbij behorende ontspanningsruimte betreft enkel het gebruik door eigen bewoners.
15. De architectuur van de beoogde rijwoningen en appartement aan de Goirkezijstraat wordt getypeerd als “industriële” met een gevelafwerking in “rode baksteen”. Waarom is niet gekozen voor een architectuur en gevelafwerking die meer in harmonie is met de reeds bestaande woningen daar?
- De historie van de plek wordt gekenmerkt door statige panden aan de historische linten en eenvoudige werkplaatsen / bedrijfsbebouwing in tweede lijn. De nieuwbouw die is gelegen achter de historische linten refereert daarom qua schaal, maat en architectuur naar de kleinschalige industrie uit het verleden, met het voormalig tandtechniekgebouw als uitgesproken voorbeeld. Het bouwplan wordt momenteel uitgewerkt tot definitief ontwerp, op basis waarvan straks de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het architectonische ontwerp zal dan worden getoetst door de omgevingscommissie (voormalige welstand).
16. Hoe denkt u de negatieve impact van de beoogde woningen aan de Goirkezijstraat op de privacy van de directe burens te voorkomen, denk bijvoorbeeld aan inblik vanuit raampartijen op de bovenverdiepingen en/of geluidsoverlast van dakterrassen en/of balkons?
- We houden zo veel mogelijk rekening met ieders privacy en zullen voldoen aan de wettelijke eisen. Volgens het Burgerlijk Wetboek betekent dit dat raamopeningen en dakterrassen met uitzicht op een naburig particulier erf op minimaal 2 meter van de erfgrans dienen te liggen. Met directe omwonende / aangrenzende percelen zal nader overleg volgen.
17. De panden Wilhelminapark 137 en Goirkestraat 180 zijn als studentenhuysvesting in gebruik, hoe wordt een verdere toename van het aantal (buitenlandse) studenten in bovengenoemde bouwplannen voorkomen?
- Op basis van het huidige beleid geeft de gemeente geen omzettingvergunningen naar studentenwoningen meer af.
18. Hoe denkt u de negatieve impact (bijvoorbeeld gebrek aan zonlicht) voor de bestaande buurtmoestuin aan de Goirkezijstraat door de beoogde bouwplannen (m.n. het 2-laags huurappartement met 6 meter hoge zijgevel) te voorkomen?
- Door de plaatsing van de nieuwbouw aan de korte zijde van de moestuin is de schaduwval en de impact beperkt. Het verwijderen van de tuinmuur aan de zuidkant levert tegelijkertijd een gunstig effect op voor de bezonning. Daarnaast heeft de kap van de grote boom in de achtertuin van Goirkestraat 168 er reeds voor gezorgd dat er veel meer bezonning van de moestuin is dan voorheen. Een zonnestudie naar de schaduwval op de moestuin zal nog worden uitgevoerd. Indien gewenst kan er worden samengewerkt voor onderhoud (dmv inzet bewoners / vrijwilligers) en watervoorziening (hwa watervoorraad aanleggen o.i.d.) van de moestuin met Convivio.
19. In de door u beoogde plannen is ter hoogte van Wilhelminapark 137 en 139 een doorgaande route via het buurtparkje aan de Goirkezijstraat voorzien. Hoe wordt de (verkeers)veiligheid geborgd, in het bijzonder met het oog op spelende kinderen?
- De doorgaande route is een kleinschalige verbinding alleen bestemd voor voetgangers en zal hoofdzakelijk gebruikt worden door bewoners / omwonenden. Doorgaand fiets- en/of autoverkeer verloopt reeds via de Goirkestraat of Smidspad. De auto's hebben alleen toegang tot de ruim opgezette parkeerkoffers met in- en uitrit aan de Goirkestraat / Wilhelminapark en conflicteren niet met spelende kinderen op de Goirkezijstraat.
-

-
20. Hoe denkt u overlast door toenemende parkeerdruk en passanten vanuit deze boogde doorgangsroute vanuit het Wilhelminapark naar de Goirkezijstraat te voorkomen?
Een toenemende parkeerdruk in de omgeving is uit te sluiten, want op eigen terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van het plangebied en personeel van Convivio. Daarnaast wordt de ontwikkeling opgenomen in de Nulvergunningenlijst, wat betekent dat nieuwe bewoners niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning in openbaar gebied.
Overlast van passanten is niet te verwachten, want het betreft een kleinschalige verbinding (zie punt 19) en de woningen zijn georiënteerd op de doorgaande route, waardoor sociale controle is gewaarborgd. 's-Avonds en s'-nachts wordt het plangebied fysiek afgesloten.
21. Tijdens de informatiebijeenkomst gaf u te kennen dat er bij de rijwoningen/appartementen gekozen is voor een concept van verhuur i.p.v. verkoop. Dit omwille van „betere controle en toezicht”, kunt u dit inhoudelijk toelichten?
Bij verhuur hebben wij zelf een selectiemogelijkheid van bewoners en kunnen we derhalve bewoners (huurders) aanspreken op gedrag / gebruik.
22. Hoge vrije sectorhuren betekent in de regel ook een hoge omloopsnelheid van huurders, hoe denkt u dat te voorkomen en sociale binding met de buurt te creëren?
Onze ervaring met gelijkwaardige projecten is dat de omloopsnelheid van onze huurwoningen normaal is. Met de kwalitatieve hoogwaardige inrichting van de buitenruimte beogen stimuleren we het actieve gebruik en daarmee de sociale cohesie. Hierin kunnen de huidige bewoners in de omgeving ook een positieve rol in spelen.
23. Hoe denkt u tijdens de sloop- en realisatieperiode van uw beoogde bouwplannen (circa 18 maanden) de overlast voor de omwonenden (bouwgeluid, bouwverkeer ed.) te vermijden?
In het sloop- en bouwveiligheidsplan zal rekening gehouden met aspecten zoals bouwverkeer, bouwmethodiek, etc., om de overlast voor de omgeving te minimaliseren. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gaan we de omwonenden informeren. Gelijktijdig zal een contactpersoon bij de hoofdaannemer bekend worden gemaakt, waar eventuele overlast gemeld kan worden, zodat in goed overleg actie ondernomen kan worden.
24. Hoe gaat u de omwonenden informeren over de verdere planuitwerking en op welke onderdelen is er vervolgens concrete invloed vanuit buurtbewoners mogelijk?
Het programma en de bouwmassa liggen vast, maar bij aansluitingen van de bebouwing op particuliere percelen wordt gekeken naar een maatwerkoplossing in overleg met de omwonende / perceel eigenaar. Het groenplan zal vooraf voorgelegd worden aan de omwonenden, waarbij gekeken wordt of bepaald wensen vanuit de buurt kunnen worden geïmplementeerd. De reeds gestelde vragen vanuit de informatiebijeenkomst van 23 september 2021 worden serieus bekeken en eventueel in het plan verwerkt. Bovendien worden de vragen en antwoorden opgenomen in een verslag dat onderdeel is van de openbare toelichting op het plan. Indien er behoefte is aan tussentijdse informatiebijeenkomst kan die op verzoek worden ingepland.
25. Kunt u daarbij aangeven welke trede van de participatieladder het in dat geval dan betreft: 1. Raadplegend; 2. Adviserend; 3. Coproducerend; 4. Meebeslissend?
De bewonersbijeenkomsten voor dit project zijn informerend, conform de 'Richtlijnen omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' van de gemeente Tilburg. Bij aansluitingen van de bebouwing op particuliere percelen wordt gekeken naar een maatwerkoplossing in overleg met de bewoners. Het groenplan zal vooraf voorgelegd worden aan de omwonenden.
26. Speelt u uw, momenteel niet bereikbare, bedrijfswebsite www.litzo.nl hierbij nog een rol?
Bovengenoemde website speelt geen rol, wij als ontwikkelaar en belegger hebben geen interesse in een bedrijfswebsite.
-

-
27. Wat is in uw ogen de toegevoegde waarde van de beoogde bouwplannen voor de huidige bewoners van de Goirkezijstraat en directe omgeving?
Het verdwijnen van onaantrekkelijke achterkanten / erfafscheidingen, verfijnde verbinding met de wijk, aantrekkelijk voetgangersgebied met een meer wandelmogelijkheden, publieke ruimte met aantrekkelijk groen, grotere biodiversiteit in beplanting, maatschappelijke betrokkenheid / sociale verbinding en levendigheid door toevoeging van woonzorggebouw voor dementerende ouderen passend bij de kleinschalige woonomgeving.
28. Is het mogelijk op enigerlei wijze te voorkomen dat de bewoners van deze drie nieuwe woningen rechtstreeks onze tuin (Wilhelminapark) in kijken?
We houden zo veel mogelijk rekening met ieders privacy en zullen voldoen aan de wettelijke eisen. Volgens het Burgerlijk Wetboek betekent dit dat raamopeningen en dakterrassen met uitzicht op een naburig particulier erf op minimaal 2 meter van de erfgrans dienen te liggen. In overleg kan gezamenlijk worden gezocht naar een maatwerkoplossing. Wij komen hier persoonlijk bij u op terug.
29. Mocht er een vergunning komen voor uw plannen, biedt u ons dan de garantie dat deze ook zo uitgevoerd zullen worden als tijdens de presentatie aan de omwonenden is voorgesteld? Dus geen wijzigingen achteraf – in de vorm van minder groen, grotere ramen, et cetera?
De bouwmassa en het programma wijzigt niet t.o.v. hetgeen is gepresenteerd. Het bouwplan wordt momenteel uitgewerkt tot definitief ontwerp. Op basis van het definitief ontwerp wordt straks de omgevingsvergunning aangevraagd. Het architectonische ontwerp zal dan worden getoetst door de omgevingscommissie (voormalige welstand), wat op het niveau van gevelopeningen of detaillering nog kan leiden tot kleine wijzigingen. Een goedgekeurde omgevingsvergunning geeft aan wat uiteindelijk gebouwd mag worden. Ter informatie: de omgevingsvergunning is onderdeel van een coördinatieregeling, waar ook de bestemmingsplanwijziging onderdeel vanuit maakt en zal ter inzage liggen bij de gemeente. Het groenplan zal vooraf voorgelegd worden aan de omwonenden.
30. Als de woningmarkt straks weer enigszins tot bedaren komt en de drie nieuwgebouwde woningen blijken moeilijk te verhuren (vrije sector: hoge huur), worden deze nieuwe woningen dan niet ingezet als **veredelde studentenpanden**?
Op basis van het huidige beleid geeft de gemeente geen omzettingsvergunningen naar studentenwoningen meer af. Daarbij zijn de rijwoningen hiervoor ook niet geschikt.
31. Een vraag is of de totale bouw twee meter van onze erfafscheiding (Goirkestraat 170) komt (ook aan de achterzijde), of alleen het lange deel?
De afstand van 2 meter wordt gerespecteerd aan de lange zijde om uw privacy en bezonning te waarborgen. Aan de achterzijde ligt de bebouwing op de perceelgrens van uw tuin. In deze gevel zijn geen gevelopeningen opgenomen om uw privacy te waarborgen.
32. Ons hoofprobleem is de lichtinval in het atelier dat achter ons huis in de tuin ligt. De ruime inval van natuurlijk licht is daar nodig voor de bedrijfsvoering.
We zullen met een bezonningsstudie aantonen wat de effecten zijn op de lichtinval. Wij komen hier persoonlijk bij u op terug.
33. Als direct aanpalende burens (Goirkestraat 170) zijn we natuurlijk gebaat bij zo min mogelijk inkijk in tuin en huis. We hebben in de loop der jaren al veel ingeboet op de beslotenheid van de tuin. Dit plan zal daar ook vermindering op aanbrengen, temeer daar de te realiseren bebouwing in dat deel van de tuin komt waar de afscheiding naar onze kant inspringt. Kan de hoeveelheid inkijk vanuit de woningen en de appartementen tot een minimum beperkt worden?
Overigens zullen ook de Convivio-bewoners niet op onze inkijk in hun woningen zitten te wachten.
De ramen van de appartementen die gericht zijn tot uw tuin zijn tot een minimum gereduceerd met enkele diepe sleuven en liggen op minimaal twee meter van de perceelgrens. Daarnaast hebben we het bordes van de trappenhal teruggelegd t.o.v. de gevel om inkijk nog verder te beperken. De effecten zullen we persoonlijk toelichten.
-

34. De bomen aan de rand van ons perceel (Goirkestraat 170) zullen schade ondervinden van de bouw en de bouwactiviteiten. Onder die bomen zijn er enkele kostbare exemplaren. Kunnen we tot afspraken daaromtrent komen?
[Bomen worden geïnventariseerd en beschermd tijdens werkzaamheden mocht er schade ontstaan is de aannemer hiervoor aansprakelijk. Wij komen hier persoonlijk bij u op terug.](#)
35. Graag zouden we overleggen over het aanzicht van het metselwerk aan onze kant van de muren: doortrekken van oude profiel van de muur, kleur stenen, etc.
[Bij aansluitingen van de bebouwing op particuliere percelen wordt gekeken naar een maatwerkoplossing in overleg met de bewoners. Wij komen hier persoonlijk bij u op terug.](#)
36. Ook zouden we graag overleggen over de scheiding tussen het looppad en onze tuin (Goirkestraat 170) (waar nu de carport staat).
[Bij aansluitingen van de bebouwing op particuliere percelen wordt gekeken naar een maatwerkoplossing in overleg met de bewoners. Wij komen hier persoonlijk bij u op terug.](#)
37. Het idee van een ontsluiting van het binnengebied is een interessant element in de visie. Spreken van een 'ontsluiting' roept echter ook bezwaar op van de bewoners van de Goirkezijstraat, maar misschien zijn termen als 'zichtlijnen' en 'toevoegen van licht en lucht' minder bezwaarlijk.
[De kwaliteitsslagen zoals benoemd in punt 27 hebben zeker ook betrekking op het toevoegen van interessante zichtlijnen en het creëren van licht en lucht voor de omgeving. Verbinding en beleving zijn wat ons betreft andere aspecten die benoemd mogen worden.](#)
38. Voor onszelf geldt dat een contact met het Convivio-plan een interessante mogelijkheid is. Af en toe zou onze (volledig omsloten) tuin te openen zijn als een ruimere wandelgelegenheid voor de bewoners, of als 'dwaalgebied' bij gelegenheid van een buurtinitiatief rond open ateliers, etc. Daar willen we graag over meedenken.
[Convivio heeft enthousiast op dit voorstel gereageerd en het beantwoord hetgeen wat wij beogen met deze ontwikkeling: sociale verbinding. Wij komen hier persoonlijk op terug.](#)
39. Omdat we veel thuis werken zouden we willen aandringen op goede afspraken over de muziek tijdens de bouwactiviteiten. Kan die zoveel als mogelijk beperkt worden?
[Begrijpelijk, hetzelfde geldt voor de dagbesteding van Convivio. Afstemming met de aannemer volgt in later stadium.](#)