

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: **Vendeliersstraat 77-79, Tournooistraat 2 en Van de Coulsterstraat 33a**

Datum: **2 maart 2023**

Initiatiefnemer: **dhr. C. Konings**

Beschrijving plan:

In 2020 heeft de initiatiefnemer bovengenoemde percelen aangekocht. Momenteel zijn in de panden een gordijn- en tapijtwinkel, drie appartementen en 29 studentenwoningen gehuisvest. Aan de zijde van de Van de Coulsterstraat is bovendien nog een vervallen werkplaats met opstallen gelegen. De huidige bebouwing is sterk verouderd, de woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse woningstandaard en het achterterrein ligt er verlaten en troosteloos bij.

Met de beoogde ontwikkeling willen we toekomstbestendige bebouwing realiseren met woningen die voldoen aan de huidige normen. Daarnaast geeft deze ontwikkeling de mogelijkheid om het straatbeeld te verbeteren en een kwaliteitsimpuls te geven aan de wijk.

Het karakteristieke hoofdgebouw aan de Vendeliersstraat blijft behouden. Het wordt volledig gerenoveerd en uitgebreid. De winkel functie komt te vervallen en er worden in totaal acht appartementen gerealiseerd. De hoofdentree voor het woongebouw is voorzien bij de herkenbare boog in de voorgevel aan de Vendeliersstraat. De bebouwing aan de Tournooistraat wordt gesloopt. Waardevolle renovatie voor deze panden is geen duurzaam alternatief gebleken. In de plaats komt nieuwbouw voor 32 zelfstandige wooneenheden. De entree van het woongebouw ligt in de knik van het straatprofiel. Aan de Van de Coulsterstraat worden vier nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. Met twee bouwlagen en zadeldak qua schaal en bouwmassa passend in het straatbeeld.

Procedure:

In verband met de noodzakelijke bestemmingsplanherziening voor bovenstaand project is in het kader van de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer een uitnodiging gestuurd naar de omwonenden voor een inloop informatieavond op 16 januari 2023 in restaurant De Belinda aan Piushaven 1d. In de uitnodiging is ingegaan op het initiatief, het bouwplan, de reden waarom de omwonenden de uitnodiging ontvangen, het vervolgtraject, de wijze waarop ze meer informatie kunnen ontvangen en op welke wijze ze een reactie kenbaar kunnen maken aan de initiatiefnemer. De uitnodiging is toegevoegd als bijlage 1 van dit document.

Aan de eigenaren van een pand in een straal van 75 meter rond het plangebied is de uitnodiging toegestuurd. Het betreft de onderstaande adressen. Het participatiegebied is tevens in kaart gebracht in bijlage 2 van dit verslag.

- Vendeliersstraat 53 t/m 85 en 89 t/m 93 (oneven)
- Tournooistraat 5 t/m 9 (oneven)
- Van der Coulsterstraat 11 t/m 23 (oneven)
- Van der Coulsterstraat 25 t/m 33 (oneven)
- Van der Coulsterstraat 35 t/m 57 (oneven)
- Van der Coulsterstraat 4 t/m 12 (even)
- Van der Coulsterstraat 14 t/m 80 (even)
- Burchtstraat 1
- Slotstraat 1 t/m 11 (oneven)
- Slotstraat 2 t/m 8 (even)

De informatieavond

De informatieavond is gehouden op 16 januari 2023 in restaurant de Belinda. Oorspronkelijk stond een uur gepland (18.00-19.00 uur) voor een persoonlijke toelichting en het beantwoorden van vragen. In verband met de grote interesse is ruim twee uur de tijd genomen om alle bezoekers te woord te staan. Naar schatting zijn ca. 30 mensen ingegaan op de uitnodiging en hebben 16 omwonenden hun gegevens achtergelaten op de intake lijst. Dit betreft de adressen:

- Van der Coulsterstraat 27, 31, 38, 40, 46, 48 en 50
- Vendeliersstraat 57, 63, 71, 75 en 83
- Slotstraat 2, 3 en 7
- Tournooistraat 9

Middels visualisaties en tekeningen op panelen (zie bijlage 3) is vanuit verschillende invalshoeken een beeld gegeven van de (nieuw)bouwplannen. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen over het plan in zijn algemeenheid of op basis van individuele situaties specifiek. Vanuit de initiatiefnemer en het architectenbureau waren vijf mensen aanwezig om deze vragen te beantwoorden.

De belangrijkste onderwerpen die ter sprake zijn gekomen:

- Parkeren
- Privacy
- Zon/schaduw
- Erfafscheiding
- Bouwfase

Naast het stellen van vragen op de avond zelf, is de mogelijkheid geboden om een reactie achter te laten op het reactieformulier of binnen twee weken na de informatieavond per mail. De reacties die t/m 31 januari zijn binnengekomen, zijn verzameld en beantwoord in dit verslag. Het verslag is aan alle vragenstellers en naar alle adressen op de intake lijst verzonden ter informatie.

Ontvangen reacties:

Naar aanleiding van de uitnodiging en de informatieavond zijn er verschillende reacties binnengekomen. Een overzicht hiervan is hieronder weergegeven. De reacties hebben geleid tot kleine wijzigingen van het plan, zoals posities van ramen en het planten van bomen.

Bewoner Slotstraat (nummer onbekend):

- 1.1 Mooi dat deze ontwikkeling plaatsvindt. Wel heb ik een vraag: voor welke doelgroep(en) is dit project bedoelt? U heeft het over (on)zelfstandige woningen, dat gaf wat vraagtekens aan mijn kant.

A: De grondgebonden woningen gaan in de verkoop. Hierbij richten wij ons op starters en doorstromers. De appartementen worden verkocht of verhuurd aan een diverse doelgroep. De omvang van de appartementen varieert van 50-150 m2 GO en maakt de woningen geschikt voor een mix van starters, doorstromers en senioren.

De wooneenheden worden zelfstandig en hebben als doelgroep studenten. De doelgroep studenten wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

- 1.2 En wat is de functie van de opbouw rechtsbovenop het huidige pand (met de glazen pui)?

A: Dit betreft het penthouse, de grootste woning in het plan met uitzicht over het Vendeliërsplein en de Pijpshaven.

- 1.3 Verder: er komt een woonlaag bij aan de achterzijde. Kunt u iets laten zien over het uitzicht hiervan op de huidige bebouwing en vice versa? Ik vraag me dit af vanwege privacy huidige bewoners (waar ik er een van ben).

A: Een afbeelding van het woongebouw en de aangrenzende tuin is terug te vinden in de presentatiepanelen (bijlage 3). Het woongebouw met zelfstandige wooneenheden wordt 3 bouwlagen hoog, ca. 9,3 meter. De afstand tot aan de achterperceelgrens / brandgang van de woningen aan de Slotstraat bedraagt 7,2 – 8,5 meter. De afstand tot aan de achtergevel van de woningen aan de Slotstraat is meer dan 20 meter. Middels het bewaren van deze afstanden willen we privacy naar de omwonenden bieden. De bebouwing wordt middels bouwvlakken vastgelegd in het bestemmingsplan, waardoor de afstand gewaarborgd blijft.

- 1.4 Ik wil uiteraard ook graag de stukken van het verzoek van de wijziging van het bestemmingsplan inzien, maar daarvoor moet ik waarschijnlijk bij de gemeente zijn.

A: Nog niet alle documenten voor de wijziging bestemmingsplan zijn gereed. Momenteel worden er nog diverse onderzoeken uitgevoerd. Het ontwerpbesluit met alle ingediende stukken komt later dit jaar ter inzage. De gemeente Tilburg zal u hierover informeren.

Bewoners Slotstraat (nummer onbekend)

- 2.1 Wij ontvingen uw informatiefolder over de voorgenomen sloop- en bouwplannen op het perceel aan de Vendeliersstraat, Tournooistraat en Van de Coulsterstraat te Tilburg. Helaas konden wij de informatieavond in restaurant Belinda niet bezoeken, maar zijn door onze burens bijgepraat over de plannen. Wij vroegen ons af in hoeverre er is nagedacht om de huizen en tuinen aan de oneven zijde van de Slotstraat af te screenen van inkijk vanuit het nieuwe pand aan de Tournooistraat. Dit omdat op de tekening te zien lijkt dat dit gebouw 3 bouwlagen gaat tellen in plaats van de huidige 2. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een 'groene wand' dan wel van andere vormen van natuurlijke afscheiding zoals bomen of hoge struiken. Mocht hier nog geen plan over zijn gemaakt willen wij jullie vriendelijk vragen om in het verdere ontwerp hiermee rekening te houden. Wij houden de ontwikkeling met interesse in de gaten, en hopen dat jullie ook met bovenstaande rekening willen houden.

A: Het woongebouw met zelfstandige wooneenheden wordt 3 bouwlagen hoog. Middels het bewaren van afstand tussen woongebouw en perceelgrens wordt directe inkijk voorkomen, zie ook het antwoord onder 1.3. Momenteel is nog geen ontwerp gemaakt voor de binnentuin. We vinden het een goede suggestie om met een groene buffer het wederzijdse gevoel van privacy te versterken en zullen hiervoor in ieder geval twee bomen planten in de binnentuin. In een nadere uitwerking van de tuin zal gekeken worden naar verdere vergroening. Dit vormt echter geen onderdeel van onderhavige bestemmingsplanwijziging / omgevingsvergunning.

Slotstraat 2:

- 3.1 Allereerst complimenten voor het ontwerp. De bebouwing verkeert nu in een toch wat vervallen toestand. Het is goed dat hier iets aan gedaan wordt en met dit ontwerp wordt iets moois neergezet waarbij de karakteristieken van de bestaande bebouwing, met name aan de Vendeliersstraat, samengaan met de uitbreiding.
- 3.2 In de brief van 29 december wordt gesproken over 32 studentenwoningen in de bestaande situatie. Dit aantal is niet correct. Uit navraag bij de gemeente Tilburg blijkt dat er een kamerverhuurvergunning is afgegeven voor 8 personen aan de Vendeliersstraat 77 en voor 21 personen aan de Tournooistraat 2. Dit maakt dus een totaal van 29 onzelfstandige kamers en niet van 32.

A: Uw constatering is correct. Door de complexe bestaande situatie is in het voortraject verwarring ontstaan over het exact aantal woningen. De correcte aantallen en functies in de bestaande situatie zijn als volgt:

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Tournooistraat 2: | 21 onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) |
| • Vendeliersstraat 77: | 8 onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) |
| • Vendeliersstraat 79: | 1 winkel |
| • Vendeliersstraat 79a: | 1 appartement |
| • Vendeliersstraat 79b: | 1 appartement |
| • Vendeliersstraat 79c: | 1 appartement |
| • Van der Coulsterstraat 33a: | 1 bedrijf |

3.3 In de brief van 29 december wordt gesproken over onder andere 32 (on)zelfstandige wooneenheden. Dit geeft onduidelijkheid. Is er sprake van zelfstandige wooneenheden (iedere woning heeft zijn eigen badkamer, wc en keuken) of onzelfstandige woningen (de badkamer, wc of keuken wordt gedeeld met andere bewoners)? Voor welke doelgroep zullen de 32 (on)zelfstandige wooneenheden gerealiseerd worden en hoe wordt door verhuurder / gemeente toegezien op bewoning door die doelgroep?

A: De 32 wooneenheden worden zelfstandig, omdat daar onder studenten de grootste behoefte aan is. Bij het schrijven van de bewonersbrief was dit nog niet bekend en is er voor gekozen om dit gedeeltelijk tussen haakjes te plaatsen om geen onjuiste informatie te verspreiden. De doelgroep van de zelfstandige wooneenheden is studenten. De doelgroep studenten wordt specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan. De verantwoordelijkheid ligt bij de verhuurder om hier aan te voldoen.

3.4 Indien sprake zou zijn van 32 gestapelde zelfstandige wooneenheden aan de Tournooistraat welke kleiner zijn dan 50m² is dit niet in lijn met het gemeentelijk beleid waaruit blijkt dat gestapelde woningbouw buiten de bedrijvige linten niet wenselijk is en waaruit tevens blijkt dat zelfstandige woningen minstens een gebruiksoppervlakte van 50m² moeten hebben om te kunnen spreken van voldoende woonkwaliteit. Eventuele studentenhuisvesting in zelfstandige wooneenheden kleiner dan 50m² gbo is hier (buiten de binnenstad) geen uitzondering op. Hoe kijkt de gemeente Tilburg aan tegen mogelijk 32 kleine zelfstandige woningen aan de Tournooistraat in relatie tot haar eigen beleid?

A: In de structuurvisie Linten is de Piushaven aangeduid als een grootschalige gebiedsontwikkeling in de Oude stad. Dit gebied neemt daarmee een bijzondere plek in. Hoewel de structuurvisie linten ruimtelijke input kan bieden binnen de stedenbouwkundige afwegingen die worden gemaakt, kan deze binnen dit gebied worden 'overruled'. De 32 zelfstandige studenteneenheden (studio's) zijn grotendeels een vervanging van de bestaande onzelfstandige studenteneenheden en vormen daarmee een kwalitatieve verbetering t.o.v. de huidige situatie. De 8 reguliere appartementen leveren een bijdrage aan de opgave vanuit het gebiedsprofiel om doorstroming van ouderen mogelijk te maken. In het appartementenbeleid staat inderdaad dat appartementen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50m² ongewenst zijn, maar dat hiervan af kan worden geweken indien sprake is van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Daarbij wordt verwezen naar het collegebesluit van 9 januari 2018 (Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen), waarin als bijzondere doelgroep o.a. studentenhuysvesting wordt genoemd.

3.5 De grootste zorgen zijn er ten aanzien van parkeren. De ontwikkellocatie ligt in een gebied met een zeer hoge parkeerdruk en parkeerproblematiek. De beoogde ontwikkeling brengt volgens de nota Parkeernormen, Tilburg 2017 een parkeernorm met zich mee van 28 parkeerplaatsen. Het hiervoor gehanteerde uitgangspunt is 8 appartementen en 4 grondgebonden woningen met een bvo tussen 70 en 130 m² (parkeernorm 1 per woning, totaal 12) en 32 zelfstandige wooneenheden < 35m² (parkeernorm 0,5 per wooneenheid, totaal 16). Een verrekening vanuit de bestaande situatie zou een vermindering opleveren van 9,4 = 9 parkeerplaatsen. Hiervoor is als uitgangspunt gehanteerd 29 onzelfstandige wooneenheden < 35m² (parkeernorm 0,2 per wooneenheid, totaal 5,8) en 4 appartementen < 70m² (parkeernorm 0,9 per woning, totaal 3,6). Met een verrekening van de bestaande winkel is geen rekening gehouden aangezien het maatgevend moment van het beoogde gebruik, wonen, is gelegen in de nacht en dat van een winkel niet. Per saldo is er sprake van een toenemende parkeerbehoefte van 28 - 9,4 = 18,6 = 19 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, dat zijn er 7 te weinig voor de beoogde ontwikkeling.

A: Bovenstaande conclusie is niet correct, omdat niet de juiste uitgangspunten zijn meegenomen. In de bijlage is een concept parkeerbalans toegevoegd ter informatie. Deze ligt ter beoordeling bij de gemeente. Hieruit blijkt dat er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn, terwijl er 12 worden gerealiseerd.

3.6 Is er een parkeeronderzoek in de buurt uitgevoerd?

A: Een parkeeronderzoek in de buurt is niet uitgevoerd, omdat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd om te voldoen aan de Parkeernormen Tilburg 2017.

3.7 Op de informatieavond werd aangegeven dat de mogelijkheid onderzocht zal worden om (een deel) van de nieuwe woningen op de zogeheten POET-lijst van de gemeente Tilburg te plaatsen. Dit is goed om te horen. Adressen welke op de POET-lijst geplaatst zijn, komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning of de parkeerregeling voor bezoekers. Gelet op het oplopend parkeertekort zoals aangegeven in het vorige punt zou enkel meegewerkt kunnen worden met de ontwikkeling door plaatsing van de woningen op de POET-lijst. Welke keuzes zullen hierin gemaakt worden? Zullen alle nieuwe woningen op deze lijst geplaatst worden of worden hier woningen van uitgezonderd?

A: De 32 zelfstandige wooneenheden worden op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst, omdat het uitgangspunt is dat de doelgroep (studenten) geen autobezit heeft. De bewoners komen daarmee niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Het bezoekersdeel van de zelfstandige wooneenheden is wel meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte, omdat bezoekers (net als in de huidige situatie) tegen betaling nabij de ontwikkeling zullen parkeren en het niet realistisch is om deze buiten beschouwing te laten. Het resultaat van de ontwikkeling is een positieve parkeerbalans. Als geste naar de buurt worden de overige woningen ook op de BROP-lijst geplaatst, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendeliersstraat 79a, 79b en 79c).

3.8 Rekenkundig ligt in de bestaande situatie (op het maatgevende moment in de nacht) een parkeerclaim op het openbaar gebied van 9,4 = 9 parkeerplaatsen. Gelet hierop zou in de nieuwe situatie redelijkerwijs geen grotere claim op de parkeergelegenheid in het openbaar gebied gedaan kunnen worden dan voor maximaal 9 parkeerplaatsen om een toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied te voorkomen.

A: Bovenstaande conclusie is niet correct. Zie punt 3.5.

Register nr. 1.070315.006

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

- 3.9 Een geste richting de buurt zou zijn dat, los van hoe dit rekenkundig zit, alle nieuwe woningen op de POET-lijst geplaatst worden, eventueel met uitzondering van de meest luxe appartementen. Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zouden in dat geval bijvoorbeeld 'gelabeld' kunnen worden voor de appartementen en grondgebonden woningen waardoor zij altijd een eigen parkeerplaats op eigen terrein hebben. Wanneer enkel de meest luxe appartementen uitgezonderd worden van plaatsing op de POET-lijst, dan zouden deze naast de 'gelabelde' parkeerplaats op eigen terrein alsnog ook een parkeervergunning kunnen aanvragen voor bijvoorbeeld een tweede auto.

A: Als geste naar de buurt worden alle woningen op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendeliersstraat 79a, 79b en 79c).

- 3.10 Plaatsing van (slechts een gedeelte van) de adressen op de POET-lijst kan alleen maar slagen wanneer de parkeerplaatsen op eigen terrein ook 'gelabeld' worden en / of de parkeerplaatsen op eigen terrein afgesloten zijn voor adressen op de POET-lijst, bezoekers en andere buurtbewoners. In de situatie waarbij bijvoorbeeld enkel de 32 (on)zelfstandige woningen aan de Tournooistraat op de POET-lijst worden geplaatst en deze dus niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning, dan kunnen zij en hun bezoek, wanneer de parkeerplaatsen op eigen terrein niet 'gelabeld' zijn die parkeerplaatsen gebruiken terwijl dat niet de opzet lijkt te zijn van het plan. Het gevolg zal namelijk zijn dat bewoners van de appartementen en woningen niet op eigen terrein kunnen parkeren en een parkeervergunning aanvragen met onbedoeld een grotere parkeerdruk in het openbaar gebied. De POET-lijst kan daarom enkel werken en iets bijdragen voor de buurt wanneer de parkeerplaatsen op eigen terrein gelabeld zijn aan een woning. Daarnaast zou het niet labelen van de parkeerplaatsen op eigen terrein ertoe leiden dat een ieder (dus ook bezoekers van bijvoorbeeld omgeving, Piushaven of binnenstad) hier gratis kan parkeren waardoor er voor bewoners van de planlocatie geen plaats meer is. Wanneer het parkeerterrein niet afgesloten wordt en de parkeerplaatsen niet gelabeld worden, hoe kan en zal gecontroleerd worden op nalevering van het gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein voor wie ze bestemd zijn?

A: De parkeerplaatsen op eigen terrein worden eigendom van de vier grondgebonden woningen en acht appartementen middels een VVE. Omwonenden, inclusief de zelfstandige wooneenheden, mogen hier geen gebruik van maken.

Het voorstel om de parkeerplaatsen te labelen, zullen we voorleggen aan de gemeente Tilburg, aangezien er 12 parkeerplaatsen zijn voor 12 woningen.

Het private parkeerterrein zal worden aangeduid met een bord 'Verboden toegang voor onbevoegden', waardoor overtreders bekeurd kunnen worden. Een afsluiting middels een hek of slagboom vinden we vanuit ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk.

- 3.11 Hoe wordt omgegaan met de parkeerplaatsen op eigen terrein? De bedoeling van die parkeerplaatsen kan niet zijn dat deze tegen een meerprijs worden meeverhuurd / meeverkocht aan bewoners uit het plangebied (of daarbuiten). Dit zou namelijk het gebruik van de parkeerplaatsen door de nieuwe bewoners van het gebied ernstig beperken.

A: De parkeerplaatsen op eigen terrein worden eigendom van de vier grondgebonden woningen en acht appartementen middels een VVE en niet separaat verkocht.

Register nr. 1.070315.006

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

3.12 Hoe wordt omgegaan met de parkeerplaatsen in het openbaar gebied? Zal er geen vermindering optreden van parkeerplaatsen in het openbaar gebied? Worden bestaande parkeerplaatsen die vervallen in het openbaar gebied (bijvoorbeeld als gevolg van de toegang tot het parkeerterrein) verplaatst / elders gecompenseerd? Ziet de ontwikkelaar of gemeente Tilburg mogelijkheid in het openbaar gebied extra parkeercapaciteit te realiseren?

A: Het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied blijft gelijk. In de Tournooistraat komt 1 parkeerplaats te vervallen t.b.v. een nieuwe inrit. In de Van de Coulsterstraat wordt 1 nieuwe parkeerplaats aangelegd ter hoogte van een bestaande inrit.

3.13 Ondanks dat ik niet de verwachting heb dat de gepresenteerde plannen van invloed zijn op de opbrengst van mijn zonnepanelen, zou ik, wanneer er bezonningsdiagrammen zijn gemaakt, deze graag inzien.

A: Bezonningsdiagrammen zijn toegevoegd als bijlage.

Slotstraat 3:

4.1 Ik denk dat het heel mooi wordt, ook al zie ik op tegen de sloop en bouwherrie en vrees ik een beetje voor de rust en de weinige inkijk die ik nu heb, maar dat is afwachten

A: Tijdens de bouw zullen maatregelen getroffen worden om de overlast te beperken. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ontvangt u de contactgegevens van de betreffende uitvoerder. Indien u enige overlast ervaart, kunt contact opnemen en zal er gezamenlijk naar een oplossing worden gezocht.

Wat betreft inkijk verwijzen we u naar punt 1.3. Middels het bewaren van afstand tussen nieuwbouw en aangrenzende percelen willen we privacy naar de omwonenden bieden. De bebouwing wordt middels bouwvlakken vastgelegd in het bestemmingsplan, waardoor de afstand gewaarborgd blijft.

Slotstraat 7

5.1 Na aanleiding van de info avond in de Belinda nog de volgende opmerking. We maken ons voornamelijk zorgen over de inkijk die ontstaan wanneer er een extra verdieping wordt gebouwd en er flink meer ramen komen aan de achterkant van het gebouw. De achtertuin/woonkamer van ons huis is op dit moment zichtbaar vanuit 2 ramen. Dat zijn er straks een stuk of 20? En dan zijn de balkons nog niet meegerekend. Dat is wat ons betreft een behoorlijk inbreuk op de privacy die we nu wel hebben. Wij zijn dus ook erg benieuwd naar de tekeningen van deze zijde van het pand, aangezien dit niet te zien was op de info avond. Elders in de stad, bij 'de Merchant' in de Koopvaardijstraat, hebben ze een mooie oplossing gevonden voor dit probleem middels een hoge afscheiding van staal en klimplanten. We zouden graag zien dat er ook hier gekeken naar een goede oplossing voor het behoud van privacy.

A: Een afbeelding van het woongebouw en de aangrenzende tuin is terug te vinden in de presentatiepanelen (bijlage 3). Middels het bewaren van deze afstanden willen we privacy naar de omwonenden bieden. De bebouwing wordt middels bouwvlakken vastgelegd in het bestemmingsplan, waardoor de afstand gewaarborgd blijft. Momenteel is nog geen ontwerp gemaakt voor de binnentuin. We vinden het een goede suggestie om met een groene buffer het wederzijdse gevoel van privacy te versterken en zullen hiervoor twee bomen planten. Een erfafscheiding hoger dan 2 meter, zoals bij de Merchant is in relatie tot de binnentuin van de ontwikkeling niet wenselijk.

Register nr. 1.070315.006

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

Slotstraat 27 (op verzoek van de bewoner genotuleerde vragen op de informatieavond):

- 7.1 Met deze ontwikkeling verwacht ik een toename van de parkeerdruk in onze wijk. Met de prijsklasse van de nieuwe woningen is de verwachting dat het autobezit groter is dan bij de huidige woningen. Hoe gaat u dit voorkomen?

A: De ontwikkeling heeft een positieve parkeerbalans, doordat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast worden alle woningen op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst en hebben ze geen recht op een parkeervergunning, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendelijsstraat 79a, 79b en 79c).

Met de positieve parkeerbalans en het plaatsen van de woningen op de BROP-lijst is t.a.v. deze ontwikkeling geen toename te verwachten van de parkeerdruk in de wijk.

- 7.2 Op de informatieavond heeft u aangegeven dat de zelfstandige woningen op de POET-lijst geplaatst zullen worden. Bent u ook bereid om de appartementen en grondgebonden woningen op de POET-lijst plaatsen om de parkeerdruk in de wijk te verminderen?

Als geste naar de buurt worden alle woningen op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendelijsstraat 79a, 79b en 79c).

- 7.3 Hoe wordt omgegaan met de erfafscheiding? Kan er een poort in de erfafscheiding komen, zodat wij via de achterzijde het nieuw aan te leggen parkeerterrein kunnen bereiken?

A: In de huidige situatie staat grotendeels een betonschutting bij de woningen aan de Slotstraat/Vendelijsstraat. Na sloop van de bestaande bebouwing wordt de staat van deze schutting bekeken. Indien noodzakelijk zal samen met de betreffende bewoners gekeken worden naar het handhaven, vervangen of plaatsen van de erfafscheiding. De bestaande woningen aan de Slotstraat/Vendelijsstraat hebben reeds een brandgang naar de openbare weg. Een poort naar het parkeerterrein van de nieuwe ontwikkeling is voor de initiatiefnemer onwenselijk, omdat dit privaat terrein betreft.

Vendelijsstraat 83:

- 8.1 Komen er ramen aan de zijkant tussen het project en de huizen Vendelijsstraat 81 t/m 85?

A: In de rechter zijgevel van de huidige Vendelijsstraat 79 worden een aantal bestaande ramen gehandhaafd, een aantal dichtgemetselde ramen geopend en enkele nieuwe ramen toegevoegd. De ramen zijn gelegen op een afstand van meer dan 2 meter t.o.v. de perceelgrens en voldoen daarmee aan de wettelijke eisen voor privacy. Wat betreft één raam op de tweede verdieping begrijpt de initiatiefnemer uw bezorgdheid. Dit raam wordt verplaatst naar de achtergevel. De resterende gevelopeningen liggen tegenover de blinde kopgevel van Vendelijsstraat 81, waarmee inkijk wordt voorkomen.

- 8.2 De zonnepanelen die wij hebben, worden benadeeld vanwege de te hoge bouw.

A: We zullen middels een zonnediagram aantonen wat het effect is op uw zonnepanelen. Indien dit een significant verschil is, kunt u een planschadeverzoek indienen bij de gemeente Tilburg. De bezonningsdiagrammen zijn toegevoegd als bijlage.

Register nr. 1.070315.006

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

8.3 Privacy komt in het geding.

A: Het plan voldoet aan de wettelijke eisen voor privacy

8.4 Bouwwerkzaamheden: wordt er geheid en heeft dat gevolgen voor onze woning m.b.t. scheuren e.d.

A: Indien er gefundeerd moet worden op palen, zal niet gekozen worden voor heipalen, maar voor boorpalen o.g. om schade aan omliggende panden en geluidsoverlast te voorkomen. Naar aanleiding van de eerste sonderingen is zelfs de verwachting dat zonder palen gefundeerd kan worden.

Het is goed om te weten dat voor aanvang van de werkzaamheden een nulmeting verricht wordt door de hoofdaannemer om de bestaande situatie van de omringende panden in kaart te brengen. Indien nadien schade is ontstaan aan een pand, kunt u schadevergoeding eisen, waarbij de nulmeting als basis dient om aan te tonen dat de schade is ontstaan door de bouwwerkzaamheden.

Bewonersvereniging Vendeliersstraat 55 t/m 75

9.1 Wanneer verwacht u dat er met de (nieuw)bouw gestart zal worden en hoelang zal die ongeveer duren?

A: De verwachting is dat in het voorjaar 2024 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

9.2 Is al bekend welke aannemer/projectontwikkelaar de (nieuw)bouw gaat realiseren?

A: Nee, dat is in dit stadium nog niet bekend.

9.3 Is een bodemonderzoek inbegrepen?

A: Ja, conform de huidige regelgeving, dient een milieutechnisch bodemonderzoek te worden opgesteld bij een wijziging bestemmingsplan om vast te stellen of de bodemkwaliteit voldoet. Dat gebeurt in twee fases. Het vooronderzoek vindt momenteel plaats om een inschatting te kunnen maken van de bodemkwaliteit en een vervolgonderzoek wordt uitgevoerd na sloop van de bebouwing om een definitief advies af te kunnen geven.

9.4 Zal er worden geheid?

A: Indien een paalfundering noodzakelijk is, zal niet gekozen worden voor heipalen, maar boorpalen o.g. Naar aanleiding van de eerste sonderingen is zelfs de verwachting dat zonder palen gefundeerd kan worden.

9.5 Wat blijft er van de bestaande bouw precies staan?

A: Het oorspronkelijke hoofdgebouw aan de Vendeliersstraat, met de huidige gordijn- en tapijtwinkel wordt behouden. Dit pand is ca. 14 meter diep. Voor de overige bouwwerken geldt dat renovatie geen duurzaam alternatief is gebleken en wordt gekozen voor sloop-nieuwbouw.

9.6 Hoe is tijdens deze werkzaamheden de bereikbaarheid van het parkeerterrein van onze woningen geregeld (ingang via de poort westzijde Tournooistraat)?

A: Voor de werkzaamheden wordt een sloop- en bouwveiligheidsplan opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met het vrijhouden van inritten en openbare wegen. De werkzaamheden zullen hoofdzakelijk op eigen terrein plaatsvinden. Incidenteel kan het voorkomen dat een deel van een weg tijdelijk wordt afgezet. Dit zal vooraf worden gecommuniceerd door de aannemer en/of gemeente Tilburg.

Register nr. 1.070315.006

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

9.7 Hoe wordt tijdens deze werkzaamheden de inzameling van huisvuil geregeld (onze containers worden in de Tournooistraat geleegd)?

A: Het incidenteel tijdelijk afzetten van de weg zal conform sloop- en bouwveiligheidsplan niet plaats vinden op dagen dat afval wordt ingezameld.

9.8 U schrijft dat er momenteel 32 studentenwoningen en 4 appartementen zijn. Weet u ook hoeveel bewoners deze herbergen? En hoeveel bewoners zullen dat naar verwachting na realisatie van de (nieuw)bouw zijn?

A: Door de complexe bestaande situatie is in het voortraject verwarring ontstaan over het exact aantal woningen. In punt 3.2 zijn de correcte aantallen vermeld. De nieuwe situatie bestaat uit 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten, acht appartementen (1x 2-kamerappartement en 7x 3-kamerappartement) en vier grondgebonden woningen met ieder drie slaapkamers. Over huidige en nieuwe bewonersaantallen hebben wij geen informatie. Per woning of wooneenheid is één koper / koopcontract of huurder / huurcontract.

9.9 Wat is de beoogde doelgroep voor de onzelfstandige wooneenheden?

A: De wooneenheden worden zelfstandig en hebben als doelgroep studenten. De doelgroep studenten wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

9.10 Is het mogelijk nadat de (nieuw)bouw gereed is aan de oostzijde van de Toernooistraat een inzamelingspunt voor alle huisvuilcontainers van allen nieuwe en onze woningen te creëren?

A: Vanuit ruimtelijk-functioneel en duurzaamheids oogpunt vinden wij dit een goed voorstel. We zullen voorleggen aan de gemeente Tilburg om ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling ondergrondse containers aan te leggen, waar zowel de nieuwe als de huidige bewoners gebruik van kunnen maken.

9.11 Gelet op het aantal te realiseren wooneenheden: worden er naast de 12 parkeerplaatsen op eigen terrein andere maatregelen getroffen voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen/scooters e.d.?

A: De ontwikkeling heeft een positieve parkeerbalans, doordat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast worden alle woningen op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst en hebben ze geen recht op een parkeervergunning, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendeliersstraat 79a, 79b en 79c).

De appartementen en de zelfstandige wooneenheden krijgen beiden een eigen overdekte fietsenstalling op het achterterrein voor fietsen en scooters. De grondgebonden woningen hebben in de tuin een individuele buitenberging voor het stallen van fietsen en scooters.

9.12 Wat is de huidige hoogte van de bebouwing en wat wordt de hoogte na de (nieuw)bouw (voor-midden-achter)?

A: De bouwhoogte van de huidige bebouwing varieert van ca. 7,0 tot 10,5 meter.

In de nieuwbouwplannen is een basishoogte van ca. 11 meter aangehouden voor het appartementengebouw aan de Vendeliersstraat met een hoogteaccent op de hoek (penthouse) van maximaal 15 meter. Het woongebouw voor zelfstandige wooneenheden aan de Tournooistraat is ca. 9,3 meter. De grondgebonden woningen hebben een nokhoogte van maximaal 10 meter.

KvK Tilburg 77272285

BTW nr. NL859189879B01

IBAN nr. NL83 RABO 0370836545

9.13 Wat is de status van de aangevraagde wijziging van het bestemmingsplan?

A: De initiatiefnemer heeft een verzoek tot wijziging bestemmingsplan ingediend en de gemeente heeft hiervoor de procedure opgestart. Momenteel worden in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing verschillende onderzoeken uitgevoerd, zoals externe veiligheid, bedrijf en milieuzonering, bodemonderzoek, stikstofdepositie, wegverkeerslawaai, etc. Indien alle onderzoeken bekend zijn zal het ontwerpbesluit met alle ingediende stukken ter inzage worden gelegd. De gemeente Tilburg zal u hierover informeren. Later dit jaar zal tevens de omgevingsvergunning worden ingediend voor in ieder geval de activiteit bouwen. Indien mogelijk komt dit tegelijkertijd ter inzage met de wijziging bestemmingsplan.

9.14 Blijven de huidige bomen in de Tournooistraat behouden en/of komt er nieuw groen?

A: De huidige bomen aan de Tournooistraat blijven behouden in deze ontwikkeling. Bovendien worden in de gemeenschappelijke binnentuin twee nieuwe bomen geplant. Daarnaast wordt op een groot deel van de platte daken een groendak aangelegd.

Tournooistraat 9:

10..1 Mooi plan!

Van de Coulsterstraat 50:

11.1 Graag ook geen parkeervergunning voor de huizen / appartementen die al een parkeerplaats krijgen. Bij gemeente aangeven.

A: Als geste naar de buurt worden alle woningen op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst en hebben ze geen recht op een parkeervergunning, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendeliersstraat 79a, 79b en 79c).

Van der Coulsterstraat 51:

12.1 Het is voor mij (en de buurt) van belang dat het parkeerprobleem hier niet nog verder vergroot wordt, ik juich dan ook toe dat u voor de 8 appartementen en 4 woningen parkeerplaatsen op eigen terrein faciliteert. Voor zowel de woningen, appartementen als de (on)zelfstandige eenheden welke nu studentenwoningen zijn is het voorstel om met de gemeente af te stemmen dat er geen parkeervergunningen verleend worden ook wel een randvoorwaarde om geen bezwaar te hebben tegen de bouw, voor de appartementen en woningen is er immers parkeergelegenheid op eigen terrein en voor de studentenwoningen is een parkeerplaats ook niet noodzakelijk. Mocht er onverhoopt toch een noodzaak zijn om een keer te parkeren kan er mogelijk gebruik gemaakt worden van de bezoekersregeling.

A: Als geste naar de buurt worden alle woningen op de BROP-lijst (voormalige POET-lijst) geplaatst en hebben ze geen recht op een parkeervergunning, m.u.v. de drie grootste ('meest luxe') woningen. Deze drie woningen krijgen ontheffing van de BROP-lijst. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij ook drie woningen recht hebben op een parkeervergunning (Vendeliersstraat 79a, 79b en 79c).

Adres onbekend:

13.1 Naar aanleiding van uw bewonersbrief d.d. 29 december 2022 heb ik het volgende verzoek.

In deze brief staat dat u een wijziging van het bestemmingsplan heeft aangevraagd bij de gemeente Tilburg. Zou u mij de documenten behorende bij deze aanvraag willen toesturen?

A: Nog niet alle documenten voor de wijziging bestemmingsplan zijn gereed. Momenteel worden er nog diverse onderzoeken uitgevoerd. Het ontwerpbesluit met alle ingediende stukken komt later dit jaar ter inzage. De gemeente Tilburg zal u hierover informeren.

Conclusie:

Er is een omgevingsdialoog gevoerd voor de ontwikkeling aan de Vendeliersstraat middels een informerende brief en een informatieavond. Naar aanleiding hiervan zijn reacties binnengekomen van omwonenden. Dit heeft geleid tot bovenstaande verduidelijkingen en kleine wijzigingen van het bouwplan.

Bijlagen

- + Bijlage 1: Uitnodiging informatie avond
- + Bijlage 2: Participatiegebied
- + Bijlage 3: Panelen die getoond zijn bij de informatieavond
- + Bijlage 4: Parkeerbalans (concept)
- + Bijlage 5: Bezonningsdiagrammen

Bijlage 1: Uitnodiging informatie avond

Tilburg, 29 december 2022

Beste eigenaar/bewoner,

Graag willen wij u informeren over onze (nieuw)bouwplannen omtrent de locatie Vendeliersstraat 77-79, Tournooistraat 2 en Van de Coulsterstraat 33a. Daarnaast willen we u uitnodigen voor een inloop informatieavond op 16 januari 2023 van 18.00 tot 19.00 uur. U bent dan welkom in het nieuwe restaurant De Belinda, Piushaven 1D.

In 2020 hebben wij als initiatiefnemer bovengenoemde percelen aangekocht. Momenteel zijn in de panden een gordijn- en tapijtwinkel, vier appartementen en 32 studentenwoningen gehuisvest. Aan de zijde van de Van de Coulsterstraat is bovendien nog een vervallen werkplaats met opstallen gelegen. De huidige bebouwing is sterk verouderd, de woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse woningstandaard en het achterterrein ligt er verlaten en troosteloos bij.

Met de beoogde ontwikkeling willen we toekomstbestendige bebouwing realiseren met woningen die voldoen aan de huidige normen. Daarnaast geeft deze ontwikkeling de mogelijkheid om het straatbeeld te verbeteren en een kwaliteitsimpuls te geven aan de wijk.

Het karakteristieke hoofdgebouw aan de Vendeliersstraat blijft behouden. Het wordt volledig gerenoveerd en uitgebreid. De winkel functie komt te vervallen en er worden in totaal acht appartementen gerealiseerd. De hoofdentree voor het woongebouw is voorzien bij de herkenbare boog in de voorgevel aan de Vendeliersstraat. De bebouwing aan de Tournooistraat wordt gesloopt. Waardevolle renovatie voor deze panden is geen duurzaam alternatief gebleken. In de plaats komt nieuwbouw voor 32 (on)zelfstandige wooneenheden. De entree van het woongebouw ligt in de knik van het straatprofiel. Aan de Van de Coulsterstraat worden vier nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. Met twee bouwlagen en zadeldak qua schaal en bouwmassa passend in het straatbeeld. Een impressie van de actuele plannen is toegevoegd aan deze brief.

Voor de nieuwe ontwikkeling worden op eigen terrein twaalf extra parkeerplaatsen aangelegd tussen de grondgebonden woningen en het woongebouw met (on)zelfstandige wooneenheden. Deze parkeervoorziening is ontsloten via de Tournooistraat.

Wij hebben conform de geldende regelgeving een wijziging bestemmingsplan aangevraagd bij de gemeente Tilburg. Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u die aan ons kenbaar te maken door een schriftelijke reactie te sturen naar onderstaand adres óf door het reactieformulier in te vullen dat beschikbaar wordt gesteld op de informatieavond. Reacties die binnen twee weken na de informatieavond zijn ontvangen, nemen we op in een verslag waarbij wij u laten weten wat er met uw opmerkingen wordt gedaan. Het verslag maakt onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan.

In een later stadium wordt het plan als ontwerp voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders. Het ontwerpbesluit wordt vervolgens ter visie gelegd en kunt u uw zienswijzen kenbaar maken. De gemeente informeert u hierover middels een bewonersbrief.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien u graag terug op de inloop informatieavond.

Met vriendelijke groeten,

Inception Management B.V.
Dhr. C. Konings
Sint Josephstraat 7
5211 NH 's-Hertogenbosch
info@wijkopenpanden.com



Bijlage 2: Participatiegebied



ADRESSEN

Vendeliersstraat 53 t/m 85 en 89 t/m 93 (oneven)
Tournooistraat 5 t/m 9 (oneven)
Van de Coulsterstraat 11 t/m 23 (oneven)
Van de Coulsterstraat 25 t/m 33 (oneven)
Van de Coulsterstraat 35 t/m 57 (oneven)
Van de Coulsterstraat 4 t/m 12 (even)
Van de Coulsterstraat 14 t/m 80 (even)
Burchtstraat 1
Slotstraat 1 t/m 11 (oneven)
Slotstraat 2 t/m 8 (even)

Bijlage 3: Panelen die getoond zijn bij de informatieavond









Bijlage 4: Parkeerbalans (concept)

PARKEERBALANS

projectnaam: Vendelierstraat
projectnr.: 20348
datum: 2 maart 2023
onderdeel: Parkeerbalans



Normatieve parkeerbehoefte bestaande situatie - wonen								
Type	Oppervlak (m² bvo)	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm ¹	Bewonersaandeel	Bezoekersaandeel	Parkeerplaatsen bewoners	Parkeerplaatsen bezoekers
Tournooistraat 2	ca. 10	21	Wooneenheid 70-130m² bvo	0,2	0	0,2	0,0	4,2
Vendeliersstraat 77	ca. 10	8	Wooneenheid <35 m² bvo niet zelfstandig	0,2	0	0,2	0,0	1,6
Vendeliersstraat 79a	ca. 97	1	Wooneenheid 70-130m² bvo	1,0	0,7	0,3	0,7	0,3
Vendeliersstraat 79b	ca. 49	1	Wooneenheid <70 m² bvo	0,9	0,6	0,3	0,6	0,3
Vendeliersstraat 79c	ca. 38	1	Wooneenheid <70 m² bvo	0,9	0,6	0,3	0,6	0,3
Totaal		32					1,9	6,7

Normatieve parkeerbehoefte bestaande situatie -overig								
Type	Oppervlak (m² bvo)	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm ¹	Personeelsaandeel	Bezoekersaandeel	Parkeerplaatsen personeel	Parkeerplaatsen bezoekers
Vendeliersstraat 79 (winkel)	230	1	Woonwinkel	n.v.t.	30%	70%	0,0	0,0
Van de Coulsterstraat 33a (autogarage)	335	1	Bedrijf arbeidsextensief	0,4	95%	5%	1,3	0,1
Totaal							1,3	0,1

Normatieve parkeerbehoefte nieuwe situatie - wonen								
Type woning	Oppervlak (m² bvo)	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm ¹	Bewonersaandeel	Bezoekersaandeel	Parkeerplaatsen bewoners	Parkeerplaatsen bezoekers
Appartement klein ⁵	ca. 65	1	woning < 70 m²	0,9	0,6	0,3	0,6	0,3
Appartement middel ⁵	ca. 85	4	woning 70-130 m²	1,0	0,7	0,3	2,8	1,2
Appartement groot ⁵	ca. 105	2	woning 70-130 m²	1,0	0,7	0,3	1,4	0,6
Penthouse ⁵	ca. 170	1	woning > 130 m²	1,1	0,8	0,3	0,8	0,3
Stadswoningen ⁵	ca. 140	4	woning > 130 m²	1,1	0,8	0,3	3,2	1,2
Zelfstandige wooneenheden ⁴	25-35	30	Wooneenheid <35 m² bvo zelfstandig	0,2	0	0,2	0,0	6,0
Zelfstandige wooneenheden ⁴	40	2	woning < 70 m²	0,3	0	0,3	0,0	0,6
Totaal		44					8,8	10,2

Aanwezigheidspercentages en saldering met Regeling 'oud voor nieuw' ²⁻³										
Functie	Werkdag					koopavond	Zaterdag		Zondag	
	ochtend		middag		avond		middag	avond	middag	
Bestaand wonen bewoners	50%	-1,0	50%	-1,0	90%	-1,7	100%	-1,9	80%	-1,5
Bestaand wonen bezoekers	10%	-0,7	20%	-1,3	80%	-5,4	0%	0,0	70%	-4,7
Nieuw wonen bewoners	50%	4,4	50%	4,4	90%	7,9	100%	8,8	80%	7,0
Nieuw wonen bezoekers	10%	1,0	20%	2,0	80%	8,2	0%	0,0	70%	7,1
Totaal		3,8		4,2		9,0		6,9		7,3

Parkeerbalans	
Normatieve parkeerbehoefte	19,0
Aanwezigheidspercentages en saldering	-10,0
Maatgevende parkeerbehoefte	9,0
Parkeerplaatsen op eigen terrein in ontwerp	12
Toevoegen parkeerplaatsen in de openbare ruimte	0
Realisatie parkeerplaatsen	12,0
Parkeerbalans	3,0

CONCLUSIE:	VOLDOET
------------	---------

Uitgangspunten:

¹ Parkeernormen Tilburg 2017 - Zone A, conform opgave gemeente Tilburg

² De parkeerbehoefte van de bestaande functies is gelegen in openbaar gebied. Conform regeling 'oud voor nieuw' wordt historisch tekort op eigen terrein niet opgelost in de nieuwe ontwikkeling.

³ Voor een solitaire winkel in zone A geldt geen parkeernorm en de autogarage is meer dan 5 jaar geleden vertrokken. Beide functies zijn daarom niet gesaldeerd in de parkeerbalans.

Positief gevolg is dat in de praktijk de parkeerdruk in de omgeving zal afnemen door het wegvallen van de winkelfunctie.

⁴ De zelfstandige wooneenheden zijn bedoeld voor een doelgroep zonder auto. Deze woningen worden daarom op de BROP-lijst geplaatst en maken geen aanspraak op een parkeervergunning. Voor het bewonersaandeel geldt daarom geen parkeernorm.

Met het bezoekersaandeel wordt wel rekening gehouden in de parkeerbalans.

⁵ De appartementen en grondgebonden woningen worden op de BROP-lijst geplaatst met uitzondering van drie stuks: het penthouse en twee nader aan te wijzen woningen.

Bijlage 5: Bezonningsdiagrammen

BESTAAND



09:00



12:00



15:00



18:00

NIEUW



09:00



12:00



15:00



18:00

BESTAAND



09:00



12:00



15:00

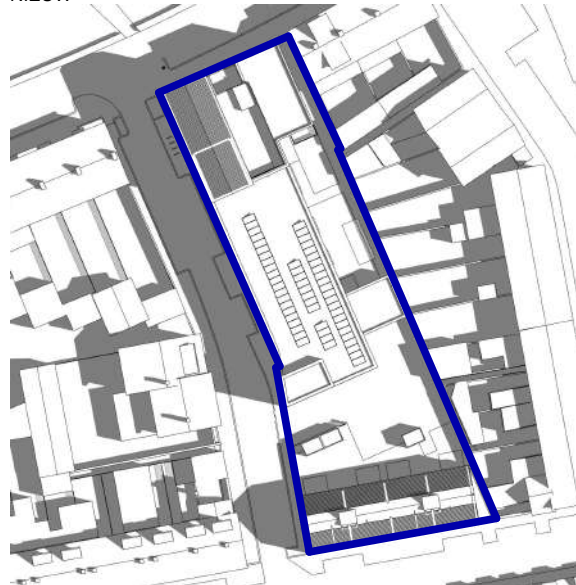


18:00



20:00

NIEUW



09:00



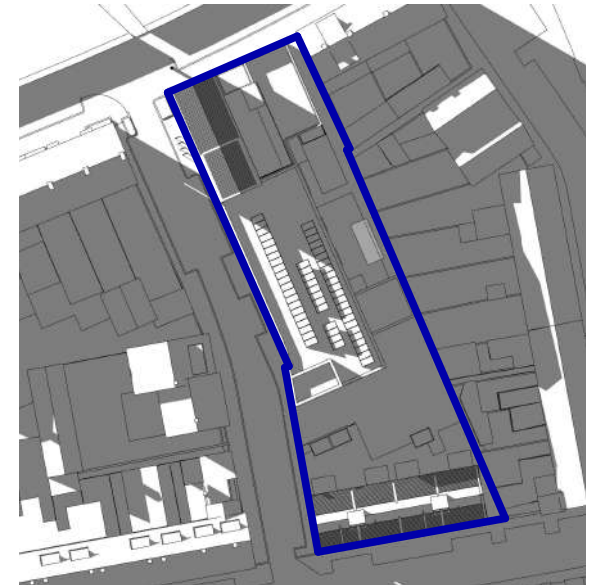
12:00



15:00



18:00



20:00

BESTAAND



09:00



12:00

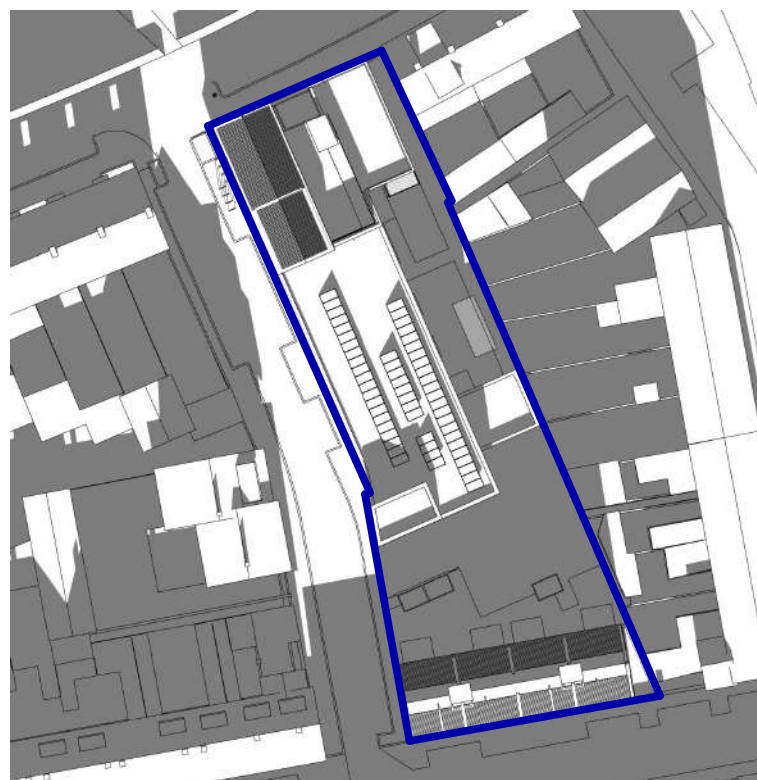


15:00

NIEUW



09:00



12:00



15:00