

Betreft: Reactie op advies planteam Muziekwonen

Opdrachtgever: van der Weegen

Architect: Shift

Ingebrachte stukken:

- Advies planteam Muziekwonen d.d. 12 april 2017
 - Presentatie aan kwaliteitsteam door ontwikkelaar d.d. 24 mei 2017
-

Bespreking in Kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam heeft tijdens haar vergadering van 24-05-2017 het advies van planteam Muziekwonen (per mail ontvangen op 12-4-2017) besproken. Het advies bestaat uit twee delen met in totaal 9 punten en deze zijn in het kwaliteitsteam besproken. Hieronder is per adviespunt de reactie te lezen:

Advies deel 1

1 Parkeren

1.a Parkeerprobleem oplossen; verzoek aan de Gemeente

Het planteam vraagt de Gemeente kritisch en zorgvuldig te kijken naar een oplossing voor het grote parkeerprobleem wat heerst in de Hoogvenestraat, Gondelstraat en Galjoenstraat. Het plaatsen van een dergelijk project brengt meerdere auto's met zich mee, die nooit allemaal op eigen terrein geplaatst kunnen worden. Betaald parkeren is niet direct de oplossing voor het probleem van veel huidige bewoners: vergunningen worden niet verstrekt als men al een vergunning, dan wel een parkeervoorziening op eigen terrein heeft. De stelling 'een tweede auto is een luxe-probleem' vinden wij niet gepast. Het is de situatie dat er veel tweeverdieners woonachtig zijn in deze omgeving (anders zouden dergelijke woningen ook niet gefinancierd kunnen worden...). We vragen met klem aan de Gemeente dit probleem serieus te nemen.

Reactie kwaliteitsteam

Er is en wordt zorgvuldig gekeken naar de parkeeroplossing van dit plan. In het plan worden volgens de geldende parkeernormen van de gemeente parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze norm wordt momenteel tegen het licht gehouden. De benodigde parkeerplaatsen worden op vijf na allemaal op eigen terrein gerealiseerd. Voor vijf parkeerplaatsen mag gebruikt worden gemaakt van de straatplaatsen omdat de huidige functies ook parkeerplaatsen gebruiken in de straat. Het betaald parkeren biedt wellicht niet direct een oplossing, maar weert wel auto's die niet in het gebied thuis horen en dit kan voor lucht zorgen. Onlangs heeft het college besloten dat bewoners in het gereguleerde parkeergebied met een parkeerplaats op eigen terrein ook in aanmerking komen voor een 1ste bewonersvergunning tegen het lage tarief.

1.b Garageboxen

Bovendien worden er op dit moment garageboxen verhuurd waar auto's staan. Deze worden óók nog geparkeerd in de wijk.

Reactie kwaliteitsteam

De garageboxen worden inderdaad tijdelijk verhuurd aan buurtbewoners en ondernemers. Een deel van de boxen wordt gebruikt voor stalling van een auto, maar een deel ook voor opslag.

1.c Bewoners appartementen kunnen geen vergunning krijgen; verzoek aan de Gemeente

Er is gegarandeerd dat de bewoners van de appartementen géén parkeervergunning kunnen aanvragen (dus geen 'eerste' en ook geen 'tweede' vergunning). Het planteam vraagt zich sterk af op basis van welk artikel dit geregeld wordt? Advies: bekijk dit nog eens kritisch en zorg ervoor dat dit inderdaad waterdicht wordt gemaakt!

Reactie kwaliteitsteam

Het gaat over de sociale huur appartementen van Tiwos. De bewoners van deze appartementen gaan inderdaad gebruik maken van een deelauto en kunnen geen parkeervergunning krijgen. Dit wordt geregeld bij de bouwvergunning. Bij de uitgifte van de parkeervergunningen wordt geregeld dat deze adressen hebben afgezien van het recht op een vergunning. En een parkeervergunningaanvraag wordt geweigerd op basis van hetgeen in de bouwvergunning is geregeld.

2 Privacy

2.a Hoogte woningen

Op verzoek van de heer L. Hermans van de Gemeente Tilburg, is er een tweede versie gemaakt van de woningen, grenzend aan het terrein Hoogvensestraat 60 t/m 52. In de eerste versie staan de woningen namelijk erg dicht op de erfgrans; iets wat de privacy grotendeels wegneemt. Ons advies is om de tekeningen zoals zichtbaar in versie 2 te handhaven. Daarmee wordt zowel de privacy van de huidige, als die van de toekomstige bewoners redelijk gerespecteerd, wat ten gunste komt van het woongenot..

Reactie ontwikkelaar

Versie 2 is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het project.

Reactie kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam ziet ook graag dat versie 2 wordt gerealiseerd omdat deze respectvol omgaat met de bestaande omgeving.

2.b Afscheiding/wand balkon

Wij adviseren om aan de voorzijde en/of zijkanten van de balkons (aan de kant van de reeds bestaande woningen) een wand te plaatsen. De eerste drie woningen, aan de kant van de reeds bestaand bouw, behoeven een scherm (o.i.d.) aan de voorzijde. Zo wordt voorkomen dat de nieuwe bewoners binnenkijken bij de reeds bestaande tuinen en hun overburen.

Reactie ontwikkelaar

De zijkanten van de balkons van de eerste 2 woningen (laatste woningen in de rij) zullen tot een hoogte van ca. 1,8 m dicht worden gemaakt (bijv. met gematiseerd glas). Op de kopse kanten van de balkons kan een bredere rand worden gerealiseerd (eventueel met beplanting) om in voldoende privacy over en weer te voorzien

Reactie kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam vindt de oplossing van de ontwikkelaar een goede manier om de privacy in tuinen van de bestaande woningen te waarborgen.

2.3 Lichtinval/ weggijk

De lichtinval in de huizen wordt zwaar beperkt als er zo dichtbij en zo hoog als op tekening 1 gebouwd wordt tegen de bestaande bouw. Dit beperkt het wooncomfort ten zeerste. Ook de mogelijkheid om weg te kijken wordt totaal geblokkeerd. Het planteam adviseert ook hierom de tekeningen van versie 2 aan te houden.

Reactie ontwikkelaar

Versie 2 is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het project.

Reactie kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam ziet ook graag dat versie 2 wordt gerealiseerd omdat deze respectvol omgaat met de bestaande omgeving.

3 Perceelafscheiding

Wij vragen de projectontwikkelaar om voor een vriendelijke, onderhoudsarme perceelafscheiding te zorgen. Advies is dit áán de perceelsgrens te plaatsen. De projectontwikkelaar dient rekening te houden met de erfgransen. Door een vorige projectontwikkelaar (Interfour) is namelijk niet tegen de perceelsgrens gebouwd. De woningen 52 t/m 56a hebben nog een strook eigen perceel áchter de reeds bestaande schuren liggen.

Reactie ontwikkelaar

De ontwikkelaar zal bij de verdere planuitwerking in overleg met de bewoners van de aangrenzende woningen zoeken naar een passende oplossing voor de perceelafscheiding. Waarschijnlijk zal een deel van de gevels van de huidige hallen blijven staan en worden deze netjes afgewerkt.

4 Hart van het plan heeft geen draagvlak

De gezamenlijke bouwhal, die karakteristiek is voor dit plan, zou in eerste instantie onderhouden worden door de bewoners van de muziekwoningen. Dit blijkt inmiddels niet meer het geval te zijn, omdat de potentiële toekomstige bewoners te kennen hebben gegeven hier geen interesse in te hebben. Momenteel wordt er gezocht naar een externe uitbater. Dit baart het planteam zorgen; wordt hier een uitbater voor gevonden? Wat voor bestemming krijgt de hal (Gemeente zegt dat dit pertinent geen horecabestemming wordt)? Hoe wordt dit ingericht (parkeerruimte, geluidsoverlast)? Advies is in de toekomst een eventuele nieuwe bestemming goed af te stemmen met omwonenden.

Reactie kwaliteitsteam/ontwikkelaar

Het plan van Muziekwonen is ná presentatie aan het planteam gewijzigd omdat het om diverse redenen niet haalbaar bleek. Er wordt momenteel in overleg met de potentieel geïnteresseerden, bekeken of in de hal een aantal geluiddichte muziekstudio's kunnen worden gemaakt. Deze studio's zouden dan door de bewoners van de woningen worden gebruikt. Het gebruik van de muziekstudio's zal worden aangeboden op basis van een vaste maandelijkse servicebijdrage voor zowel de huurders als kopers in het plan. In het kader van de haalbaarheid wordt onderzocht of de hal, naast deze muziekstudio's, ook andere functies kan krijgen die direct met het Muziekwonen te maken hebben. Bij voldoende positieve reacties van de potentieel geïnteresseerden wordt de ontwikkeling van Muziekwonen doorgezet. Als er te weinig positieve reactie is, dan wordt het plan als een regulier woningbouwproject verder ontwikkeld en zal door de gemeente opnieuw nagedacht worden over de herbestemming van de hal.

5 Geluidsoverlast

Het planteam maakt zich zorgen over geluidsoverlast. Er is zeer duidelijk te kennen gegeven dat het om geluiddichte woningen moet gaan. Het planteam heeft geopperd de studio en parkeerplaats ondergronds te plaatsen. Ons advies: zorg dat de geluidsnormen strikt gehandhaafd worden en plaats geen ramen die open kunnen o.i.d. in de geluidsstudio! Dit plan is met onvoldoende onderbouwning van tafel geveegd. Advies is de optie 'ondergronds' serieus in overweging te nemen.

Reactie ontwikkelaar

Het plan van Muziekwonen is gewijzigd, het maken van een eigen geluiddichte repetitieruimte bij elke woning is niet haalbaar gebleken en deze zullen er dus ook niet komen. Dit geldt zowel voor de koopwoningen als voor de huurwoningen.

Het ondergronds bouwen van parkeerplaatsen en muziekstudio's is niet haalbaar en wenselijk vanwege de hoge kosten hiervan.

6 Dichtheid woningen

Woningen staan erg dicht op elkaar, wat een zeer massieve, kolossale sfeer geeft. Het plan zoals getekend geeft zeer weinig open ruimte, wat afbreuk doet aan de woonomgeving. Houd bij de vormgeving van het plan rekening met de omgeving; zorg ervoor dat dit een vriendelijke, toegankelijke wijk blijft!

Reactie kwaliteitsteam

In het plan worden de auto's geweerd, deze mogen alleen komen op het parkeerterrein in het midden. De auto's staan onder de verhoogde tuinen van de woningen waardoor ze uit het zicht zijn van de omwonenden. De twee autovrije straten ("beluiken") worden op een sfeervolle manier groen ingericht, waardoor er een hoogwaardige openbare ruimte ontstaat. Het kwaliteitsteam is dan ook van mening dat er een prettige woonomgeving gaat ontstaan.

7 Architectuur

Zoals afgesproken met de Gemeente wordt het planteam meegenomen in- en om input gevraagd over de ontwikkelingen van de architectuur.

Reactie kwaliteitsteam/ontwikkelaar

Dit is inderdaad afgesproken. Als het ontwerpproces zover is wordt er een bijeenkomst gepland. Ook zal het planteam gevraagd worden mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte; hierbij zullen ook de nieuwe bewoners betrokken worden. Het gekwalificeerd advies van het planteam zal voor dit onderdeel niet meer gelden.

8 Rol planteam

De rol van het planteam is zeer beperkt geweest. Met name in het begin is het planteam niet gehoord. Er werd slechts gezonden, de projectontwikkelaar is geen dialoog aangegaan. In eerste instantie werd er dus niet naar het planteam geluisterd. Pas toen dhr. L. Hermans van de Gemeente Tilburg aanwezig was, is de visie van het planteam meegenomen.

Het advies voor een volgend traject, is om het planteam en haar visie vanaf aanvang serieus te betrekken.

Reactie ontwikkelaar

Onze ervaringen zijn dat er tijdens de bijeenkomsten een redelijke dialoog heeft plaatsgevonden. Alleen bij de derde bijeenkomst was er helaas slechts één iemand aanwezig. Waarna er voor is gekozen de presentatie met een korte toelichting per mail te versturen. Een dialoog over deze presentatie heeft helaas niet plaatsgevonden waardoor de vragen zijn doorgeschoven naar de laatste bijeenkomst.

Advies deel 2

9 Gemeenschappelijke muziekhall

Het plan om een muziekwijk te realiseren, is ontstaan vanuit de gedachte dat muzikanten zouden moeten kunnen wonen en werken op een centrale plek zonder daarbij overlast in de woon- en leefomgeving van omwonenden te veroorzaken. Als omwonenden en daarmee tevens belanghebbenden zouden wij graag van de mogelijkheid gebruik maken om nogmaals onze bezwaren tegen het plan naar voren te brengen waarna wij ons advies willen uitbrengen.

Plan 1: gemeenschappelijke hal muziekbewoners Bij het plan om een gemeenschappelijke muziekhall te realiseren, staat het de eigenaren van het pand vrij om op ieder willekeurig moment festiviteiten te organiseren die overlast kunnen veroorzaken. Tevens bestaat voor hen de eenvoudige mogelijkheid om aan derden de gelegenheid te bieden tot het organiseren van overlast veroorzakende activiteiten. Dit alles staat volledig haaks op bovenstaand uitgangspunt. De toezegging van de gemeente dat er geen drank- en horecavergrunning zal worden afgegeven, doet aan voornoemde bezwaren niets af. Er zouden immers privé-feesten kunnen worden georganiseerd en men kan simpelweg zelf drank voor eigen gebruik meenemen. Iets wat overlast eenvoudig in de hand kan werken.

Advies: Indien de hal toch de bestemming van gemeenschappelijke muziekhall krijgt dan verzoeken wij u dringend om u te houden aan de toezegging dat de ingang van de hal aan de achterzijde ervan, en dus niet aan de zijkant van de Galjoenstraat, zal worden gerealiseerd.

Plan 2: exploitatie door uitbater. Wat betreft plan 2 hebben wij het dringende verzoek om de garantie te krijgen dat wij en andere belanghebbenden uit de Galjoenstraat betrokken worden bij de toekomstige besluiten betreffende de exploitatie door een uitbater.

Advies: omwonenden zorgvuldig informeren en de mogelijkheid bieden zeggenschap te hebben in de verdere besluitvorming omtrent het plan zodat de belangen van omwonenden optimaal kunnen worden meegewogen en behartigd. Ons eindadvies is om de hal een andere bestemming te geven dan twee voornoemde plannen, waarbij de mogelijk te verwachten overlast voor omwonenden tot een minimum kan worden beperkt (bijvoorbeeld woningen, winkels).

Afzender: Leden van het planteam: Lieve Roelofs en Tim Quispel

Reactie kwaliteitsteam/ontwikkelaar

Het plan van Muziekwonen is gewijzigd, het maken van een eigen geluiddichte repetitieruimte bij elke woning is niet haalbaar gebleken en deze zullen er dus ook niet komen. Momenteel wordt er wederom gekeken of in de hal een aantal geluiddichte muziekstudio's kunnen worden gemaakt. Deze studio's zouden dan door de bewoners van de woningen worden gebruikt. Het gebruik van de muziekstudio's zal worden aangeboden op basis van een vaste maandelijkse servicebijdrage. In het kader van de haalbaarheid wordt bekeken of in de hal, naast deze muziekstudio's, ook andere functies mogelijk zijn die direct met het Muziekwonen te maken hebben. Uitgangspunt van Muziekwonen blijft dat er geen geluidsoverlast in de woon- en leefomgeving van andere omwonenden wordt veroorzaakt.

Het staat eigenaren van panden nooit vrij om op ieder willekeurig moment festiviteiten te organiseren die overlast veroorzaken voor de buurt, dus ook niet bij deze hal. De gemeente zal het adviespunt wat betreft de ingang van de hal meenemen in de planontwikkeling en bekijken of dit mogelijk is.