

2-3 FEB. 2009



**tiwos**

tilburgse woonstichting

Hoofdsponsor  
10<sup>e</sup> tilburgse revue



Planteam Piushaven, afdeling Jeruzalem  
Hoevense Kanaaldijk 2  
5018 TE TILBURG

**Ons kenmerk:**

2009-0004232

**Behandeld door / toestelnummer:**

ing. Otto van der Meulen, arch. A.v.B. / 013-5490840

**Onderwerp:**

Jeruzalem fase 1

**Datum:**

18 februari 2009

Geachte teamleden,

Reeds (te) lang zijn we bezig met het ontwerpen van "fase 1". Het eerste ontwerp was klaar en rekenkundig haalbaar maar sneuvelde omdat de gemeente de stedenbouwkundige spelregels veranderde.

We begonnen enthousiast opnieuw. Het plan dat nu voorligt klopt aan alle kanten op één na: de financiële haalbaarheid. Dat is vooral te wijten aan de afzetrisico's en het lage rendement van de koopappartementen. Deze ontwikkelingen gaan zo snel dat ze in deze mate niet te voorzien waren toen wij jullie ons plan presenteerden.

In overleg met de gemeente hebben we het project stilgelegd.

Zoals wellicht bekend hebben we nog twee projectfases in Jeruzalem. Fase 2 betreft de sloop en vervangende nieuwbouw aan de noordkant van de Caspar Houbenstraat. Fase 3 een gelijksoortige aanpak van de Twentestraat. Ten oosten van de Twentestraat ontwikkelt Triborgh (waar wij deel van uitmaken) een groot project "Kanaalzicht".

We hebben met de gemeente afgesproken dat we een nieuw masterplan maken voor fase 1, 2 en 3 afgestemd op Kanaalzicht en vice versa. Zo het zich laat aanzien is met name fase 2 een stuk simpeler te realiseren dan fase 1, maar er kan nooit zo'n zwaar programma op als in fase 1.

Voor deze fase 1 zijn 2 mogelijkheden.

1. We leggen het huidige plan op de plank en wachten (economisch) betere tijden af.
2. We verzinnen iets geheel anders voor fase 1.

Duidelijk is wel dat fase 1 na fase 2 en 3 gerealiseerd zal gaan worden. Ik schat in op zijn vroegst over 4 à 5 jaar.

Stationsstraat 24 Postbus 10051 5000 JB Tilburg telefoon 013 549 08 90 fax 013 542 65 00  
email [email@tiwos.nl](mailto:email@tiwos.nl) internet [www.tiwos.nl](http://www.tiwos.nl)

Rabobank 15 12 16 800 K.V.K. Tilburg 18030601

Het moge duidelijk zijn dat ook ik zeer ongelukkig ben met deze ontstane situatie al was het alleen maar omdat we enerzijds verwachtingen hebben gewekt en veel van jullie tijd, anderzijds dat wij ook veel tijd en kosten zijn kwijtgeraakt. Maar hoe dan ook, het risico om fase 1 in de huidige opzet en in deze tijd te realiseren is veel te groot.

Met vriendelijke groet,



ing. Otto van der Meulen, arch. A.v.B.  
Directeur/Bestuurder