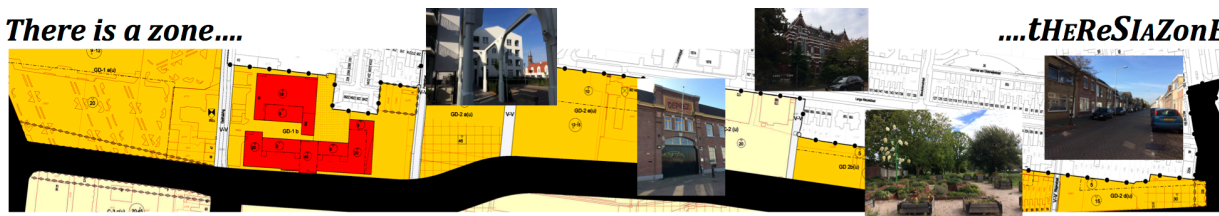


There is a zone....



Planteam Theresiazone Tilburg

Advies van het Planteam Theresia m.b.t. het Koersdocument Spoorzone

1. Verantwoording

Het Planteam heeft in oktober 2018 reeds een preadvies m.b.t. het Koersdocument Spoorzone uitgebracht. Het Planteam was tot op dat moment enkel op hoofdlijnen door de betrokken ambtenaren over het Koersdocument geïnformeerd. Daarom is destijds gekozen voor een preadvies, oftewel een voorlopig advies. Daar sluiten wij in dit advies op aan. Wij wijzen er op dat het preadvies onlosmakelijk hiermee is verbonden en daar integraal deel van uitmaakt. Om die reden wordt in dit advies dezelfde hoofdstukindeling aangehouden als van het preadvies.

2. Indeling

Evenals in het preadvies zijn de bouwplannen voor de Spoorzone in relatie tot de wijk Theresia¹ opgedeeld in drie gebieden:

- Besterdring 235 (paragraaf 4)
- Tussen Besterdring 235 en de Atelierstraat (paragraaf 5)
- Van de Atelierstraat (Ketelhuis) tot en met het Clarissenhof (paragraaf 6).

Voor wat betreft het gebied aangeduid als Besterdring 235 verwijzen wij naar de zienswijze die het betreffende Planteam heeft opgesteld en inmiddels bij de gemeente heeft ingediend.

In hoofdstuk 4 gaan wij nader in op de relatie van de Theresiazone tot de plannen voor Besterdring 235.

3. Participatie en perspectief

3.1 Participatie

Het Koersdocument wekt in hoofdstuk 1 (blz. 17) de suggestie dat de bewoners uit de wijk Theresia sterk betrokken zijn bij de planvorming van de Spoorzone. Er is inderdaad een Planteam gevormd en er is op meerdere momenten in het traject met ons de voortgang van de plannen besproken en wij hebben actief onze meningen en ideeën kunnen inbrengen. Ja dat is juist, maar bij participatie

¹ De Theresiazone: het planteam gaat daarbij uit van het gebied tussen het NS Plein en de Gasthuisring, begrensd door de Lange Nieuwstraat en de Burgemeester Brokxlaan.

gaat het toch vooral om de vraag wat bewoners van hun inbreng uiteindelijk terug zien in de concrete plannen. In onze ogen is participatie niet louter meedenken en -praten over plannen van de zijde van gemeente en haar ontwikkelpartners, maar ook het omgekeerde proces. De gemeente en haar ontwikkelpartners denken en praten mee over de ideeën en wensen van bewoners.

Welnu, deze vorm van participatie hebben we - ondanks alle goede bedoelingen en inzet van de betrokken ambtenaren - niet mogen ervaren. Onze indruk is dat grote delen van het Koersdocument, door de gemeente zelf aangeduid als raamwerk, vast lagen voordat de overlegondes met inspiratiegroepen en plantteams van start gingen. Desgewenst kunnen we daarvan de nodige voorbeelden noemen.

Op enkele onderdelen na is van de inbreng van het Planteam weinig in het Koersdocument terug te vinden. Waar daar wel sprake van is, hebben we dat in dit advies expliciet vermeld.

3.2 Perspectief

In verband met de geringe aandacht die Theresia in het Koersdocument krijgt, lijkt het ons zinvol de achtergrond van deze wijk nog een keer in beknopte vorm weer te geven. In het preadvies is daarover het volgende opgenomen:

Theresia is een rustige, vooroorlogse woonwijk, gelegen aan de noordzijde van het spoor. De spoorzone vormde de industriële buffer tussen Theresia en de binnenstad van Tilburg. Twee spoortunnels waren de enige verbindende doorgangen naar het centrum.

De ontwikkelingen in en rond de Spoorzone hebben onmiskenbaar hun invloed op het woon- en leefklimaat van Theresia. De revitalisering van dit gebied zal zeker in positieve zin afstralen op de wijk. De beoogde bouwplannen en activiteiten in de spoorzone brengen echter ook een extra belasting voor bewoners met zich mee. Denk daarbij aan aspecten als ruimte, verkeer, geluid, milieu en groen.

De Lange Nieuwstraat (LNS) is een karakteristieke, dorpsachtige straat, met niet repeterende tussenwoningen die her en der inspringen. Vooral aan de oostzijde staan veel woningen met één, hooguit twee verdiepingen. Deze in hoogte beperkte maatvoering van de woningen en de diversiteit ervan zijn kenmerkend voor de LNS en omgeving. Bewoners zijn verankerd in hun buurt en wonen er met veel plezier. De onderlinge verbondenheid is sterk. Mensen wonen er niet anoniem en weten elkaar te vinden. Markante voorbeeld van een gezamenlijk activiteit zijn het project Bij Ons Achter (gezamenlijke buurttuin BOA) en stadstuin Theresia.

Bewoners willen dat het prettige woon- en leefklimaat in hun buurt behouden blijft. Het karakter en de sfeer van de LNS e.o. dient gekoesterd te worden. Niet de LNS e.o. dienen zich te voegen naar de te ontwikkelen bouwplannen aan de noordzijde van de Burgemeester Brokxlaan (BBL), maar andersom. Om die reden spreekt het Planteam in dit preadvies voortaan over de zuidzijde van de LNS. De te bouwen woningen aan de zuidzijde van de LNS vormen een verbindend element tussen centrum en Oud-Noord.

In hoofdstuk 2 (blz. 23) van het Koersdocument lezen wij: 'Voor de wijk Theresia vormt de nieuwe Spoorzone een volstrekt nieuw perspectief. De 'vergeten achterkant' is verdwenen en de wijk is opeens verbonden met een spannende stedelijke plek aan de zuidkant waar veel te beleven valt.'

Als je dit leest krijg je als buitenstaander de indruk dat de Spoorzone als de prins van Doornroosje de wijk Theresia heeft wakker gekust en bevrijd van een suf en slapend bestaan. Theresia is een zeer actieve wijk en barst al decennia lang van allerlei activiteiten van en voor bewoners. Zoals hierboven omschreven was de wijk door het spoor en de NS-werkplaats weliswaar afgeschermd van de binnenstad, daar staat tegenover dat het bewoners ook een zekere geborgenheid bood.

De toekomst zal uit moeten wijzen of die enthousiaste tekst over 'een spannende stedelijke plek aan de zuidkant waar veel te beleven valt' in de praktijk ook waargemaakt zal worden. Nu reeds kampen bewoners van Theresia met geluidshinder vanuit de Spoorzone. Het voorspelt op dat vlak niet veel goeds. Dan hebben wij nog niet gesproken over de geplande hoogbouw die op het woon- en leefklimaat van bewoners ook invloed zal hebben.

Het Planteam is dan ook van mening dat de wijk Theresia toegevoegd moet worden aan de keuzes die de basis vormen voor de identiteit van de Spoorzone en wel als volgt (zie Koersdocument, Hfdst. 4, blz. 46):

Nr. 11 Afstemmen op de wijk Theresia, met begrip voor de bestaande bebouwing en groenvoorzieningen en de inbreng van bewonersplatforms.

4. Besterdring 235

Het Planteam maakt zich zorgen over de beoogde bouw van complex Besterdring 235 in relatie tot de ontwikkeling van de Theresiazone (hoofdstuk 10, onder fasering blz. 148/149). Als de bouw van Besterdring 235 volgens de plannen van de gemeente doorgang vindt, dan is deze enkele jaren eerder gerealiseerd dan de overige nieuwbouw in de Theresiazone.

In hoofdstuk 9, deelgebieden, staat: 'de Burgemeester Brokxlaan wordt tot een stadsstraat heringericht, met een menselijke schaal tot doel en vraagt derhalve niet om een lange wand met identieke gevels' (blz. 133). Het Planteam herkent in deze visie zijn zienswijze zoals naar voren gebracht in het preadvies van oktober jl. Zelfs de door het Planteam geïntroduceerde term van '*niet repeterende tussenwoningen*' is in het Koersdocument overgenomen. In dezelfde paragraaf wordt vermeld dat de verschillende gebouwen bij voorkeur worden ontworpen door verschillende architecten. Het Planteam is verheugd dat er in de Theresiazone geen uniforme appartementenbouw ontwikkeld wordt en aansluiting wordt gezocht met de daarachter liggende woningen aan de Lange Nieuwstraat. Echter, zien de gemeente en de betrokken ontwikkelpartners er op toe dat Besterdring 235 en Theresiazone straks qua architectonische vormgeving, uitstraling, en hoogten op elkaar aansluiten? Beide locaties grenzen immers aan elkaar en liggen in elkaars verlengde. Tot aan het Ketelhuis vormen zij straks samen het aanzicht van de zuidzijde van Lange Nieuwstraat (of, in termen van het Koersdocument, de noordzijde van de Brokxlaan)

5. Tussen Besterdring 235 en Atelierstraat-Ketelhuis

5.1 Diversiteit en bouwvolume

Zoals gezegd is het Planteam content met het overnemen van zijn advies om in de Theresiazone geen lange wand te bouwen met identieke gevels, maar te kiezen voor diversiteit. (Hfdst. 9, blz. 133). Als wij de plannen voor de te bouwen woningen in de Theresiazone nader onder de loep nemen, dan constateren wij

dat de voorgenomen volumes aan de zeer hoge kant zijn. In het preadvies hebben wij gepleit voor maximaal 3 bouwlagen. Voor zover wij dat kunnen zien op de tekening, wordt in het Koersdocument (blz. 133) uitgegaan van gebouwen met 4 tot 6 bouwlagen, waarbij het aandeel van 6 bouwlagen aanzienlijk groter is dan dat van 4. We tekenen hierbij aan dat door het hoogteverschil tussen de Burgemeester Brokxlaan en de Lange Nieuwstraat de nieuwbouw daardoor ook nog eens met 80 cm. verhoogd wordt. In verhouding tot de aangrenzende woningen in de Lange Nieuwstraat – waarvan het merendeel uit 2 bouwlagen bestaat – vinden wij de geplande hoogbouw volstrekt uit balans. De beoogde 'overkraging' zal, citaat uit het Koersdocument (blz. 133), een menselijk maat creëren. Dit vinden wij een veel te optimistische inschatting.

5.2 Fasering

In hoofdstuk 10 lopen de tekst en de daarbij behorende schetsen niet parallel. Bovendien wordt de betekenis van verschillende kleuren niet toegelicht. Ten aanzien van dit aspect vragen wij om verheldering.

Dat geldt ook voor de plannen m.b.t. de stadsvilla's Villa Anna en Casa Cara. In het Koersdocument worden beide panden, als onderdeel van de Theresiazone, opgenomen in fase 2. Dit vinden wij merkwaardig omdat de gemeente zelf met het voorstel is gekomen om bij de ontwikkeling van het Ketelhuis beide villa's te betrekken en de plannen voor een bestemming in samenhang te willen zien. Op blz. 133 van het Koersdocument staat: 'in de groene zone achter de nieuwbouw ontmoeten de Theresiazone en de Spoorzone elkaar en kan uitwisseling ontstaan zoals bijvoorbeeld tussen een boutique hotel in een villa en een herbestemming van het Ketelhuis' (!). In het Koersdocument staat echter het Ketelhuis in fase 1 (blz. 146). Wij pleiten voor het opnemen van beide villa's in dezelfde fase als het Ketelhuis, los van de vraag of ze dan ook een gezamenlijk plan gaan uitvoeren. Dan gaan de villa's, inclusief het bijbehorende groen, ook deel uitmaken van de Spoorzone.

6. Van de Atelierstraat (Ketelhuis) tot en met het Clarissenhof.

De Lange Nieuwstraat loopt tot aan de Gasthuisring. De grondgebonden woningen van het project Clarissenhof zijn in deze straat gesitueerd. Na de geplande verhuizing begin 2019 van het busstation naar de andere kant van de spoorlijn (naar de Spoorlaan), zijn er plannen om op het vrijgekomen terrein nieuwe volumes te realiseren. Er wordt gedacht aan een hotel en een gebouw geschikt voor kantoren en woningen. Hierbij geven wij aan dat het Planteam Theresiazone nadrukkelijk bij de ontwikkeling van deze plannen betrokken wil worden.

Zoals in het preadvies reeds verwoord, dringen wij aan op een veilige, goed gemarkeerde en toegankelijke Atelierstraat als een van de verbindende schakels naar de wijk Theresia. De Atelierstraat dreigt in de voorgestelde plannen beklemd te raken tussen de nieuw- en hoogbouw aan weerskanten. Er ontstaat o.i. te weinig straatbreedte om er een vriendelijke en overzichtelijke doorgang van te maken. Het lijkt nu meer een soort poort te worden. Wanneer de tuin 'Bij Ons Achter' (BOA) als gevolg van nieuwbouw zou moeten verkassen, verdwijnt een laagdrempelige, kleurrijk ogende groenvoorziening. Juist door haar ligging, direct naast de doorgang voor fietsers en voetgangers, nodigt BOA uit tot een beleving

van het groen (zoals bepleit in het koersdocument, o.a. blz. 34) en tot spontane ontmoetingen tussen bewoners en voorbijgangers. Die functie verliest de buurttuin als deze straks ergens verstopt wordt achter de nieuw te bouwen woningen in de Theresiazone.

In dit verband willen wij de plaats waar langs de zuidzijde van de Lange Nieuwstraat nu een eikenboom staat onder de aandacht brengen. Op die plaats is in het Koersdocument (tekening op blz. 133) een ruimte tussen de te bouwen woningen open gelaten. Het planteam vreest dat een dergelijke opening geluidshinder vanuit de Brokxlaan en Spoorzone gaat opleveren (zogenoemde trechter effect). Het betrekken van 'de plek met de eik' bij de ontwikkeling van de Theresiazone (zij het natuurlijk met behoud van de eik), kan ruimte bieden aan de hierboven bepleite vermindering van bouwvolume aan de Atelierstraat.

In het Koersdocument wordt opgemerkt dat in de verdere planuitwerking de mogelijkheden voor stadslandbouw, zoals de buurttuin BOA, nader onderzocht worden (blz. 133). De vraag van het Planteam is wat er onderzocht wordt, door wie en wanneer en welke uitgangspunten en criteria daarvoor opgesteld worden? De wijkorganisatie wil bij dit onderzoek graag betrokken worden. In ieder geval dient dit onderzoek vóór de opstelling van een nieuw bestemmingsplan te worden uitgevoerd.

Zoals eerder aangegeven in dit advies zouden binnen dit gebied de plannen voor het Ketelhuis geïntegreerd moeten worden met die van panden Lange Nieuwstraat 156 en 158 (de villa's Anna en Casa Cara). Hierover zijn ideeën ontwikkeld, met als mogelijke bestemming een Boutique Hotel.

Het planteam volgt dit initiatief met belangstelling en kan zich vinden in de beoogde 'brugfunctie' van het Boutique Hotel richting de Spoorzone. Daarnaast denken wij dat genoemd initiatief goed kan aansluiten bij de plannen voor de nieuwbouw van woningen aan de zuidzijde van de Lange Nieuwstraat.

In dit verband merken wij op dat in hoofdstuk 7, de stedelijke programmering, zowel in de gepresenteerde tabel (blz.98) als in de schetsen (blz. 102), de beoogde bestemming/functie van Ketelhuis en genoemde villa's niet is meegenomen. Op blz. 105 ontbreken de van toepassing zijnde pictogrammen voor het Ketelhuis, in samenhang met de twee villa's.

Zover de plannen nu bekend zijn, worden op het Ketelhuis nog enkele verdiepingen gebouwd.

Het volume van het Ketelhuis (inclusief de beoogde extra bouwlagen) en de geplande bouw aan de westzijde van de Atelierstraat, hebben onze kritische aandacht. Het Planteam kan in deze fase van ontwikkeling van het koersdocument niet overzien wat de consequenties zijn voor het woon- en leefklimaat in de buurt. Conform de voorgestelde fasering (Hfdst. 10) gaan de (ver)bouw van het Ketelhuis en mogelijk ook de bouw aan de Atelierstraat vooraf aan die in de rest van de Theresiazone.

Deze bouw dient o.i. voor wat betreft hoogte en vormgeving goed in balans te zijn met de achterliggende wijk Theresia. Dat geldt zeker ook voor de geplande Clarissentoren.

We pleiten tenminste voor grondig onderzoek naar bezonning, perspectief en naar de geluidseffecten zoals resonantie en valwinden voor deze hoogbouwelementen (ook wel gekscherend 'hoogteaccenten' genoemd! blz. 66).

Het Planteam kan uit de schetsen en de bijbehorende teksten (blz.146 t/m 149) niet opmaken welke bestemming/functies de gebouwen krijgen die ingetekend staan tussen de Clarissentoren en het Ketelhuis. Graag ontvangen wij hier nadere informatie over.

7. Burgemeester Brokxlaan

In Hfdst. 6, blz. 95 staat in het Koersdocument: 'een nieuwe inrichting van de Burgemeester Brokxlaan, waarbij verharding voor parkeren, servicestroken en uitvoegstroken herschikt gaan worden, zal ruimte opleveren voor meer groen en bomen'. Het Planteam is daar sterk voorstander van. De praktijk leert dat deze laan te breed is uitgevallen, relatief veel ruimte opslokt en het risico met zich meebrengt van het ontstaan van een racebaan. We kunnen ons niet vinden in de argumentatie dat omwille van het behouden van flexibiliteit naar de toekomst en het voorkomen van kapitaalsvernietiging voor al aangelegde kabels en leidingen, de rooilijnen van de geplande bebouwing gehandhaafd zullen blijven (blz. 95). Met de huidige bouw- en installatietechnieken moet het mogelijk en haalbaar zijn om hier een adequate oplossing voor te creëren. Het verleggen van de rooilijnen brengt twee belangrijke positieve effecten met zich mee. Allereerst is de naar verhouding kostbare manier van bouwen door te werken met gevels die 'naar voren komen', overbodig (de zogenoemde overkragingen). Op de tweede plaats ontstaat er meer groen aan de voor- en achterzijde van de nieuw te bouwen 'niet repeterende tussenwoningen' aan de zuidzijde van de Lange Nieuwstraat. Wanneer de Burgemeester Brokxlaan als verkeersader wordt versmald, ontstaat daardoor een laan die vriendelijker en veiliger wordt én tevens meer ruimte voor fietsers, voetgangers en groenvoorzieningen creëert.

Recent zijn plannen van de gemeente bekend geworden om grote kermisattracties tijdens dit Tilburgse evenement op de Burgemeester Brokxlaan te plaatsen. Gelet op de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast voor de wijk Theresia is het Planteam daar bepaald niet gelukkig mee. Betrek daarbij de geluidshinder die de evenementen en activiteiten in de Spoorzone al met zich meebrengen, dan is goed voor te stellen dat de weerstand vanuit de wijk tegen dit voornemen groot zal zijn.

Omdat dit onderwerp niet per se tot het adviesterrein van het Planteam Theresia hoort, verwijzen wij in deze naar de reacties van de Klankbordgroep Evenementen en Horeca Spoorzone en van de Wijkraad Theresia.

8. Aandachtspunten

Hieronder volgen nog enkele aspecten die het Planteam in het kader van het Koersdocument naar voren wil brengen.

- Bouwwerkzaamheden in de komende jaren brengen onvermijdelijk verkeers- en parkeerdruk met zich mee. Deze mogen niet tot (meer) overlast leiden in de wijk Theresia. Tijdig zullen door de gemeente de nodige parkeervoorzieningen en -maatregelen getroffen moeten worden.
- Bij het bouwen bij voorkeur boor- i.p.v. hei-installaties inzetten. Voordat er gebouwd gaat worden dienen er nulmetingen bij bestaande woningen in Theresia uitgevoerd te worden.

- Het is raadzaam de invloed van de Spoorzone op het woon- en leefklimaat van de bewoners van Theresia te monitoren.
- Het Planteam wil betrokken blijven bij de omzetting van het Koersdocument in een bestemmingsplan en bij de uitvoering. Dat betreft ook de uitvoering van de deelplannen, zoals omschreven in de hoofdstukken 9 en 10, respectievelijk Deelgebieden en Ontwikkelstrategie.

Planteam Theresiazone

Datum: 20 december 2018

Contactadres: polsjohan@gmail.com

BIJLAGE:

Preadvies van het Planteam Theresiazone m.b.t. het Koersdocument Spoorzone, d.d. 25 oktober 2018

Nb. Het planteam heeft bij het opstellen van dit advies ondersteuning gekregen van drs. Peter Nouwens in de rol van onafhankelijk adviseur. Het planteam is unaniem tot dit advies gekomen.