



## BIJLAGE BIJ ADVIES 20 DECEMBER 2018

### **Preadvies van het Planteam Theresia m.b.t. het Koersdocument Spoorzone**

#### ***1. Ten geleide***

De bouwplannen voor de Spoorzone in relatie tot de wijk Theresia zijn op te delen in drie gebieden:

- Besterdring 235;
- Tussen Besterdring 235 en de Atelierstraat;
- Van de Atelierstraat tot aan het Clarissenhof.

Het planteam Theresia is door de gemeente gevraagd een gekwalificeerd advies uit te brengen m.b.t. het Koersdocument voor de Spoorzone. Aan dit verzoek wil het planteam graag gehoor geven, zij het dat door de gemeente te verstrekken informatie nog ontbreekt over aspecten als bouwhoogte (met gevolgen voor bezonning), type appartementen/woningen, ruimte voor groen en recreatie, e.d. Over het Koersdocument is het planteam tot op heden enkel op hoofdlijnen door de gemeente geïnformeerd. Om die reden spreken wij dan ook over een preadvies. Wanneer het Koersdocument door de gemeente wordt gepresenteerd, behoudt het planteam zich het recht voor om - aanvullend op dit preadvies - daarover een gekwalificeerd advies uit te brengen.

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

Wanneer de plannen voor het gebied tussen Atelierstraat en het Clarissenhof verder ontwikkeld worden, wil het planteam daarbij betrokken worden en een gekwalificeerd advies uitbrengen. Evenals voor genoemd gebied geldt dat ook voor de ontwikkeling van bouwplannen voor het Stekelenburgplein en Zwijsen I en II. Al deze plannen hebben immers een directe relatie met en invloed op de wijk Theresia, waarbij de beoogde bouw van een hoge woontoren tussen het Deprez-gebouw en het Clarissenhof haar schaduwen nu reeds vooruit werpt. Onder punt 4 komen wij op dit onderwerp nog terug.

Omdat het planteam te maken heeft met de krappe tijdsplanning die de gemeente hanteert en een uitgewerkt Koersdocument nog niet is uitgebracht, richt dit preadvies zich primair op *de locatie tussen Besterdring 235 en het Deprez-gebouw*.

## **2. In den beginne.....**

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.

## **3. Tussen Besterdring 235 en de Atelierstraat**

Geredeneerd vanuit deze visie dient de nieuwbouw v.w.b. volume, maatvoering en vormgeving aan te sluiten bij de bestaande woningen in de LNS e.o. Door speel- en groenvoorzieningen aan te brengen tussen de achtertuinten van de woningen in de LNS en de nieuw te bouwen woningen, wordt een natuurlijke verbinding gecreëerd. Het eerder genoemde BOA kan hierbij een schakelfunctie vervullen en aansluiten bij de binnentuinen in de Spoorzone en het groene karakter van het Clarissenhof. Dergelijke voorzieningen brengen niet alleen groen en ruimte in de buurt, maar ook mogelijkheden voor bewoners (oud en nieuw) om met elkaar in contact te komen en samen activiteiten op te zetten.<sup>1</sup> Bij het uitwerken van de plannen dient er rekening mee gehouden te worden dat bewoners van woningen aan de LNS deze via de achterzijde kunnen bereiken. De achterzijde van de te nieuw bouwen huizen dient een vriendelijke uitstraling te hebben en op voldoende afstand te staan van de woningen aan de LNS. Dit laatste om privacy van de bewoners te waarborgen en om bezonning in de tuinen te behouden. De waardevolle bomen aan de zijde van de BBL dienen gespaard te worden.

---

<sup>1</sup> Bron:Tilburg, Stad van Tuinen, functioneel groen in de Spoorzone. Atelier Quadrat, febr. 2011

Het planteam opteert voor woningen aan de zuidzijde van de LNS die het volume en karakter hebben van grote stadswoningen c.q. herenhuizen, met een maximale hoogte van 3 bouwlagen. Met het zo kenmerkende karakter van niet repeterende tussenwoningen in de LNS kan zo een verband worden gelegd. Wij zijn ons er van bewust dat er een bepaalde capaciteit aan volume op deze locatie gebouwd dient te worden. Het gaat ons echter om het karakter, de stijl en type woningen. In den lande zijn genoeg voorbeelden te vinden waar achter de voorgevels van stijlvolle, modern vormgegeven stadswoningen, verschillende type woningen zijn ondergebracht. Dit kunnen woningen of appartementen zijn voor alleenstaanden, paren en gezinnen. Het planteam opteert voor een mix aan doelgroepen.

De Spoorzone wordt in deze visie begrensd door de zuidzijde van de Brokxlaan. De stijl van in de Spoorzone nog te realiseren bouwdelen zal zich aansluiten bij andere nog te ontwikkelen of reeds gerealiseerde projecten in dit gebied. Deze relatie dient o.i. niet per definitie gelegd te worden met de zuidzijde van de LNS. De verbindingen van Theresia naar Spoorzone/Centrum en vice versa dienen open, toegankelijk en veilig te zijn. Als voorbeeld hiervan verwijzen wij naar de doorgang vanuit de Spoorzone naar de Willem II-straat. In dit kader brengen wij hierna nog de Atelierstraat ter sprake.

Kenmerkende verschillen:

*Spoorzone:* industrieel, ongepolijst, tegendraads, mix van wonen, werken en recreëren.

*Theresia/LNS e.o.:* woonwijk, dorps sfeer, creatief, vrolijk, historisch karakter.

#### **4. De Atelierstraat tot aan het Clarissenhof,**

Allereerst merken wij in dit verband op dat de doorgang in de Atelierstraat nu zeer onveilig is. Een stoep van voldoende breedte ontbreekt en de bestrating zit vol kuilen en gaten. De doorgang via de Atelierstraat naar Theresia moet in de uit te werken plannen voldoende breedte en qua aankleding ook voldoende allure krijgen (overeenkomstig de doorgang van Spoorzone naar Willem II-straat).

Binnen dit gebied vallen de plannen voor het realiseren van een Boutique Hotel. Dit initiatief in ontwikkeling is gekoppeld aan de panden Lange Nieuwstraat 156 en 158, in combinatie met het Ketelhuis. Zover de plannen nu bekend zijn, worden op het Ketelhuis nog enkele verdiepingen gebouwd.

De initiatiefnemers willen met het Boutique Hotel de verbinding aangaan met de Spoorzone. Juist hierin zit de meerwaarde. Ook vanuit de geschiedenis geredeneerd (Depréz gebouw) is er een duidelijke relatie met de Spoorzone. De ontwikkeling van het Boutique Hotel wordt nader onderzocht in combinatie met de uit te werken plannen voor het Ketelhuis. 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 LNS.

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. De genoemde bouw dient o.i. voor wat betreft hoogte en vormgeving goed in balans te zijn met de achterliggende wijk Theresia. Ook de relatie van deze bouwplannen op de te realiseren woningen aan de zuidzijde van de LNS e.o. zal daarbij betrokken moeten worden. Conform de planning gaan de (ver)bouw van het Ketelhuis en de bouw in de Atelierstraat daaraan vooraf. Dat geldt ook in hoge(!) mate voor de geplande woontoren tussen het Deprezgebouw en het Clarissenhof. Voordat wij onze definitieve input voor het koersdocument aanleveren, willen wij duidelijkheid krijgen over genoemde plannen en daar onze visie op kunnen geven.

### **5. Burgemeester Brokxlaan**

Deze verkeersader dient als vervanger voor de Spoorlaan voor het verkeer van oostelijke naar westelijke richting. In de praktijk is de BBL (te) breed uitgevallen waardoor deze veel ruimte opslokt. Door de BBL smaller te maken kan het gevaar van het ontstaan van een racebaan voorkomen worden. De BBL wordt daardoor vriendelijker en veiliger én er wordt meer ruimte voor fietsers, voetgangers en groenvoorzieningen gecreëerd. Tevens wordt daardoor een meer natuurlijke verbinding gelegd met de te bouwen woningen aan de zuidzijde van de LNS. Wanneer de BBL als verkeersader wordt versmald, zal de zogenoemde 'overkraging' van deze woningen richting de BBL overbodig worden.<sup>2</sup>

### **6. Parkeren**

Nieuwbouw en de daarmee gepaard gaande verkeers- en parkeerdrukten mogen niet tot (meer) overlast leiden in de wijk Theresia.

#### **Planteam Theresia**

Datum: 25 oktober 2018

Contactadres: [polsjohan@gmail.com](mailto:polsjohan@gmail.com)

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

---

<sup>2</sup> Bedoeld om de BBL optisch te versmallen en noord- en zuidzijde van deze laan dichter naar elkaar toe te brengen.