

Verslag: **Informatiebijeenkomst locatie Zwijsen (Spoorzone)**
Datum: **28 november 2012**
Locatie: **woonzorgcentrum Joannes Zwijsen, Burgemeester Brokxlaan 1407**

Aanwezig: Anouk van der Waerden-Fouchier, PPI - projectleider Spoorzone, gemeente Tilburg
Joep Frenken, programmamanager vastgoedontwikkeling Spoorzone, gemeente Tilburg
Ludo Hermans, stedenbouwkundige Spoorzone, gemeente Tilburg
Wim Maas, planjurist gemeente Tilburg
Jos Snoeren, Van de Ven Ontwikkelaar
Mike Klooster, M7
Wouter Thijssen, Meyer en Van Schooten Architecten (MVSA)

In de zaal zijn ca. 30 omwonenden/belangstellenden aanwezig (volgens presentielijst)

1. Opening / inleiding

Mevrouw A. Van der Waerden opent als avondvoorzitter om 20.00 uur de informatiebijeenkomst en heet allen namens de gemeente Tilburg hartelijk welkom. Zij licht toe dat tijdens deze bijeenkomst het aangepaste plan voor het voormalige drukkerij Zwijsen-terrein gepresenteerd en toegelicht worden. Dit in het kader van de procedure voor de nadere uitwerking van het bestemmingsplan. Deze nadere uitwerking vindt plaats op verzoek van de eigenaar van de locatie, ontwikkelaar Van de Ven Bouw- en Ontwikkeling.

Na uitleg over de agenda en na de bij dit plan betrokken personen aan de zaal te hebben voorgesteld, vertelt A. van der Waerden kort de voorgeschiedenis en geeft vervolgens een toelichting op de bestemmingsplanprocedure.

In april 2011 werden aan bewoners en belangstellenden de toenmalige plannen voor deze locatie in de Spoorzone gepresenteerd. Destijds leek het plan op het zgn. Plan 2 dat nu aan de Lochtstraat wordt gerealiseerd, bestaande uit 2 kantoorvolumes en 1 woonvolume. De economische omstandigheden hebben inmiddels de inzichten ten aanzien van bouwvolumes doen wijzigen. De eigenaar van de locatie, Van de Ven Bouw- en Ontwikkeling, heeft daarom besloten te stoppen met het in 2011 gepresenteerde plan. Er zijn vervolgens nieuwe ideeën ontwikkeld voor de stedenbouwkundige invulling op basis waarvan MVSA architecten in opdracht van de ontwikkelaar en in overleg met de gemeente een nieuw ontwerp voor een kantoorgebouw heeft gemaakt. Dit nieuwe bouwplan vereist een nadere uitwerking van het bestemmingsplan.

2. Toelichting op de bestemmingsplanprocedure

De planuitwerking voor dit deelgebied is gebaseerd op het inmiddels vastgestelde en onherroepelijk verklaarde bestemmingsplan (c.q. moederplan) Spoorzone. In het kader van dit bestemmingsplan worden stapsgewijs en per locatie plannen ontwikkeld zoals het onderhavige voor de locatie Zwijsen. Voor dit uitwerkingsplan moet de formele bestemmingsplanprocedure worden gevolgd die er in tijdsvolgorde als volgt uitziet (streefdata):

- Voorlopig vaststellen ontwerp bestemmingsplan door college van B&W: januari 2013
- Ter visie leggen ontwerp uitwerkingsplan en mogelijkheid tot het
Indienen van zienswijzen: januari / februari 2013
- Verwerken eventuele zienswijze: maart 2013
- Definitief vaststellen uitwerkingsplan door college van B&W april 2013
- Ter visie leggen vastgesteld uitwerkingsplan: mei / juni 2013
- Start bouw juni / juli 2013

Het college neemt in april 2013 een beslissing over de mogelijk ingekomen zienswijzen op het ontwerp uitwerkingsplan, en stelt het plan (al dan niet gewijzigd) vast; daarna wordt het wederom ter visie gelegd en bestaat er alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde uitwerkingsplan.

3. Toelichting stedenbouwkundige context

De heer L. Hermans licht aan de hand van sheets de stedenbouwkundige context nader toe. Onder andere vertelt hij dat een belangrijk uitgangspunt is, dat het gebied gelegen tussen de Polygoonhal en de Gasthuisring (de strip) ruimtelijk gezien het tuinachtige karakter behoudt en dat een deel ervan als openbare ruimte wordt benut. De strip is in kleinere te bebouwen eenheden opgedeeld en wordt ingevuld naargelang zich ontwikkelpotenties aandienen. Door deze kleinere 'korrel' te nemen, wordt het mogelijk het gebied geleidelijker in te vullen en ontstaat volgens L. Hermans de kans de openbare ruimte meer betekenis te geven. Zoals ook de in de zaal opgestelde maquette laat zien, is - uitgaande van de gewenste bvo's en opbrengstwaarden - qua mogelijke bouwvolumes in de strip aansluiting gezocht bij het woonklimaat en het type bebouwing op de Gasthuisring.

De invulling voldoet aan de plancondities zoals vastgelegd in het bestemmingsplan spoorzone. Voor de samenhang in de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte in de spoorzone, zal parallel aan dit proces een ontwerper openbare ruimte worden aangesteld die hierop toeziet. Onderzocht wordt of de op de Zwijsenlocatie aanwezige waardevolle bomen behouden op het terrein zelf te verplanten zijn. Zoals architectonisch de koepelhal als werkhuis aan de kant van de Besterdring als een soort entreegebouw naar het spoorzonegebied fungeert, moet ook het nieuwe UWV-gebouw aan de kant van de Gasthuisring als werkgebouw die functie vervullen van entree naar het achterliggende gebied.

Het nieuw te bouwen kantorencomplex op het voormalige Zwijsenterrein wordt ontwikkeld t.b.v. het UWV (thans gehuisvest op het NS-plein) en Sociale Zaken van de gemeente Tilburg (thans gehuisvest in het Stadskantoor) die er samen het Werkplein onderbrengen. De gemeente en het UWV zullen samen het gebouw huren van een belegger.

4. Toelichting op het ontwerp bouwplan

W. Thijssen (architect MVSA) presenteert het ontwerp voor het nieuwbouwplan. Qua schaalgrootte is bij de uitwerking van dit bouwplan stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij zowel de bebouwing van de Gasthuisring en de omliggende wijk - grotendeels 3 lagen hoog – als bij de nieuwe en in aanbouw zijnde gebouwen tegenover Albert Heijn. Door openingen te creëren in de laanbebouwing blijft vanaf de zuidzijde gewaarborgd dat de zon tussen de gebouwen door kan schijnen. Uitgegaan wordt van een groene inrichting van de Brokxlaan met hoge bomen en een mooie inrichting van de achterliggende wandelzone.

Cruciaal voor het ontwerp van het gebouw is de grote transparantie op de begane grond, zowel in de laagbouw aan de zijde van de Gasthuisring als aan de kant van de Brokxlaan. Het lage deel heeft 3 verdiepingen, naar achteren toe is het hogere deel (6 verdiepingen, hoogte 27 meter waarin de kantoorfuncties worden ongebracht) gesitueerd. De hoofdentree bevindt zich onder de overstek van het hoge deel aan de zijde van de Brokxlaan. Het parkeren wordt onder maaiveld gesitueerd in een parkeerkelder onder het gebouw (98 parkeerplekken) te bereiken via een in- en uitrit aan de Brokxlaan. Omdat het kantoorgebouw erg diep is (33 mtr.), is in het midden een atrium gesitueerd teneinde voldoende lichtinval te creëren. Dit grote atrium gaat dienst doen als de ontvangsthal voor het Werkplein.

5. Vragenronde

- * Desgevraagd wordt meegedeeld dat op dit moment niet bekend is wie de uiteindelijke belegger wordt.
- * Diverse vragen uit de zaal hebben betrekking op het parkeren. Sommige bewoners maken zich hierover grote zorgen en verwijzen naar de parkeeroverlast die bewoners ondervinden in de woonomgeving in Hoogvenne en aan de overzijde van het spoor tengevolge van Interpolis. Volgens A. van Waerden voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de in het Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan gestelde norm. Voor deze 7500 m2 bvo moeten er 98 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerkelder onder het gebouw is bestemd voor de werknemers en bezoeker. Qua omvang is in het gebouw wel plek voor 300-350 werknemers, echter zullen er in de praktijk veel minder mensen tegelijkertijd werken. Bovendien ligt het gebouw dichtbij het station en zullen werknemers gestimuleerd worden om met het openbaar vervoer te komen. In de nabije omgeving zijn er bovendien diverse openbare parkeergarages waar bezoekers kunnen parkeren. A. van Waerden verwacht dat er in de nabije toekomst parkeerregulering zal worden ingevoerd zoals dat in andere buurten die aan het centrum grenzen, gebeurt.

J. Frenken licht aanvullend toe dat ten tijde van de bouw van Interpolis het Rijk zeer strenge normen hanteerde voor parkeren dichtbij het station waardoor er destijds onder Interpolis een relatief kleine parkeerkelder is gemaakt, en inderdaad ondervindt men in Hoogvenne en Loven daar nu hinder van. Dat beleid heeft de overheid nu aangepast.

- * Een bewoner vindt de voor dit kantoorcomplex gestelde parkeernorm onvoldoende op de praktijk gestoeld en verzoekt de gemeente rekening te houden met belangen van de bewoners in de binnenstad.
A. van Waerden beaamt dat de gemeente in overleg met de gebruikers goede afspraken zal moeten maken over het parkeren in de openbare ruimte. Desgevraagd licht zij toe dat de bouw van een extra laag in de parkeerkelder zeer kostbaar is. Door parkeren ondergronds te realiseren en niet bovengronds, kan nu meer kwaliteit worden toegevoegd aan de inrichting van het openbare gebied o.a. langs het spoor waar een wandelstrook wordt ingericht.

- * Erop gewezen wordt dat voor de ingang van het zorgcentrum Joannes Zwijsen nu reeds te weinig (kort)parkeerplekken zijn ten behoeve van bewoners en bezoekers van het zorgcentrum.
A. van Waerden licht toe dat de Burg. Brokxlaan opnieuw wordt ingericht (tweerichtingenverkeer tot aan Gasthuisring; eenrichtingverkeer in de Lochtstraat) en dat er dan aan beide zijden van de Brokxlaan voor het zorgcentrum servicestroken komen, waarin parkeerplaatsen voor kort parkeren zijn opgenomen. In de servicestroken zullen fietsbeugels worden geplaatst ter stalling van fietsen.

Op de Gasthuisring komend vanaf de Spoorlaan zijn 2 rijstroken voorzien met een afslag richting Burg. Brokxlaan. Op 17 en 18 december a.s. is er een inloopavond over de inrichting van de Burg. Brokxlaan waarop duidelijke ontwerpen van de inrichting zullen worden getoond.

Aangaande de thans als moeilijk oversteekbaar ervaren Gasthuisring wordt uitgelegd dat er bij de herinrichting geregelde oversteken zijn voorzien, een nabij het zorgcentrum ter hoogte van de hoek Gasthuisring/Fraterstraat.

- * Op de vraag of de bouwvolume van 7500 m² bvo overeenkomt met het programma, of dat er ook wat extra volume wordt gebouwd, antwoordt A. van Waerden dat er in de huidige markt geen behoefte is aan overcapaciteit en dus niet voor leegstaand vastgoed wordt gebouwd. De omvang is gebaseerd op de behoefte van het UWV en de gemeente.

Op de daaropvolgende vraag waarom de uitkragende volumes worden toegestaan tot de maximale breedte, wordt uitgelegd dat dit gebaseerd is op de stedenbouwkundige gedachte van een entreegebouw zoals de koepelhal; de volume daarvan is overgenomen. Met de uitkraging wil men aan het gebouw een speciaal karakter geven en het markeert meteen de hoofdingang. Naar de achterzijde richting spoor kon die uitkraging niet gerealiseerd worden vanwege eisen m.b.t. de externe veiligheid. In tegenstelling tot project 2 verderop in het gebied is juist voor dit gebouw niet gekozen voor 'gladgeschoren architectuur'. Door de vormgeving met de uitkraging richting Brokxlaan wordt de entree en mede de kleinschaligheid geaccentueerd. De wand van de uitkraging valt overigens samen met de rooilijn en steekt er dus niet overheen.

- * Bewoners geven aan dat deze strip unieke te bebouwen plekken zijn nabij het centrum, waar de gemeente zich mee kan profileren, en die dus om zorgvuldige architectuur vragen. Men juicht toe dat de nieuwbouw op de Zwijsenlocatie geen blokkendoos is.

Erop gewezen wordt dat de discussie over de architectuur onlangs door CAST is gestart en begin volgend jaar nog een vervolg zal krijgen. Iedereen die inhoudelijk zijn standpunt wil maken t.a.v. wenselijke architectuur in dit gebied, is van harte uitgenodigd aan deze bijeenkomsten van CAST deel te nemen.

- * Geïnformeerd wordt naar de kleur- en materiaalkeuze van het gebouw. Gepleit wordt voor hoge kwaliteit van het bouw materiaal zodat het gebouw een langere looptijd en betere uitstraling krijgt dan het huidige, roestige UWV-gebouw.

W. Thijssen antwoordt dat er nog gestudeerd wordt op de materiaalkeuze in relatie tot de bouwkosten. In ieder geval wil men grote raamopeningen op specifieke punten en wenst men geen gladde gevels, maar wanden met reliëf (dieper gelegen ramen). De wanden zullen een zo licht mogelijke kleur krijgen. In deze nogal chaotische omgeving zoekt men qua architectuur naar een zo rustig mogelijke uitstraling.

- * Complimenten worden geuit voor het voorliggend ontwerp. Ten opzichte van de eerdere versie beschouwen de aanwezigen het als een aanzienlijke vooruitgang. Met name vanaf de Gasthuisring gezien vindt men het een verbetering dat de massaliteit is afgenomen.
- * Gevraagd wordt hoe lang de tijdelijkheid is van de inrichting van het openbare gebied in het resterende deel van de strip, waarop de gemeente uitlegt dat men wel in gesprek is met ontwikkelaars, maar zolang er geen concrete vraag ligt, moet het gebied een tijdelijke inrichting krijgen. Een deel ervan zal worden benut als bouwterrein waar bouwketens zullen worden geplaatst.
- * Op een vraag naar het risico van windhinder tengevolge van de spleten tussen de gebouwen, wordt aangegeven dat dit zeker aandacht heeft. Bij hoogbouw moet het risico van valwinden (zoals bij Westpoint) altijd worden onderzocht. Onderhavig gebouw heeft in principe een goed weersklimaat vanwege de beperkte hoogte. Bij eventuele drukverschillen kan er met voorzieningen aan het gebouw naar oplossingen worden gezocht.
- * Op de vraag wat er gaat gebeuren met het huidige gebouw waar het UWV in is gehuisvest, licht A. van Waerden toe dat dit gebouw niet meer voldoet aan huidige maatstaven voor kantoren. De huidige eigenaar is aan het bezien of het gerenoveerd wordt, ofwel er op die plek een nieuwe invulling komt.

6. Sluiting

Met dank voor de belangstelling en aanwezigheid, sluit voorzitter A. van Waerden om 21.30 uur de bijeenkomst.

Tilburg, 3 december 2012
Spronk Management Support BS

Meer informatie

Hebt u nog vragen naar aanleiding van dit verslag, dan kunt u contact opnemen met Anouk van der Waerden - Fouchier van de afdeling Spoorzone. Zij is op maandag, dinsdag en donderdag en vrijdag bereikbaar via telefoonnummer 013 542 87 05 en per e-mail: anouk.van.der.waerden@tilburg.nl.

Voor vragen over de planologische procedure kunt u contact opnemen met Wim Maas. Hij is van dinsdag tot en met vrijdag te bereiken via telefoonnummer 013 - 542 85 63 of per email: wim.maas@tilburg.nl

Wilt u maandelijks de digitale nieuwsbrief over de Spoorzone ontvangen? Voer dan uw e-mailadres in op onze website: www.spoorzone013.nl