

Verslag: **Informatieavond Tilburg Talent Square**
Datum: **29 juni 2011 (20.00 uur – 21.30 uur)**
Plaats: **Boulevard Café, Noordstraat 51, Tilburg**

Aanwezig:

Joep Frenken	gemeente Tilburg, projectmanager
Wim Maas	gemeente Tilburg, planjurist
Jan Horsman	gemeente Tilburg, stedenbouwkundige
Anouk van der Waerden	gemeente Tilburg, projectleider
Fung Lee	TBV Wonen, projectleider
Rob Vinke	TBV Wonen, directeur
Dirk van de Pol	Architectenbureau Bo2, architect
Rob Crul	Van de Ven bouw en vastgoed, projectleider
Ine Maas	notuliste

Voor de aanwezigen in de zaal wordt verwezen naar de bijgaande adressenlijst aanwezigen.

1. Opening

Joep Frenken heet de aanwezigen welkom en licht het programma toe voor deze bijeenkomst.

De gemeente Tilburg heeft onlangs besloten alsnog voor de zomervakantie een informatieavond te organiseren. Er wordt een verslag gemaakt van de informatiebijeenkomst en dit zal aan aanwezigen versterkt worden.

2. Voorstelronde

Joep Frenken stelt de vertegenwoordigers voor van de gemeente, TBV Wonen, architectenbureau Bo2, Van de Ven bouw en vastgoed. Joost Eijkens, directeur Cardan en Liesbeth Leijsen is als hoofd Bureau Studentenzaken van de Universiteit van Tilburg zijn ook bij de planvorming betrokken, doch nu niet aanwezig.

3. Toelichting proces door Joep Frenken

Gevolgte procedure:

Op 21 maart 2005 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Spoorzone vastgesteld, waardoor een planologische titel is afgegeven om te komen tot herontwikkeling van de Spoorzone. Op 30 juni 2008 is het bestemmingsplan Spoorzone door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgprocedure:

Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking van het eerder vastgestelde bestemmingsplan. In augustus/september 2011 zal de voorlopige vaststelling door het College van B&W plaatsvinden van het uitwerkingsplan. Deze uitwerking wordt vervolgens 6 weken ter visie gelegd. Alle betrokkenen worden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Naar verwachting zal november 2011 het uitwerkingsplan door het College van B&W definitief worden vastgesteld. Hierbij zullen de zienswijzen al dan niet (dit is ter beoordeling aan het College van B&W) zijn verwerkt.

In december 2011/medio januari 2012 zal het definitief vastgestelde uitwerkingsplan ter visie worden gelegd. Betrokkenen hebben dan gedurende 6 weken de gelegenheid om beroep in te stellen bij de rechtbank. Naar verwachting zal eind januari 2012 de bouwvergunning worden verleend en kan de bouw begin februari 2012 starten.

4. Toelichting stedenbouwkundig concept Spoorzone ontwikkeling door Jan Horsman

Jan Horsman geeft een toelichting m.b.t. de planontwikkeling in de Spoorzone. Daarbij wordt niet alleen ingegaan op het gebied waar Tilburg Talent Square wordt ontwikkeld, maar wordt dit plan in de context geplaatst van de gehele Spoorzone.

De Spoorzone is een groot gebied (grootweg van ringbaan tot ringbaan), met veel verscheidenheid wat betreft dichtheid en sfeer. M.b.t. het meest westelijke gebied (Van Gend & Loos terrein) is de planvorming voorlopig uitgesteld. Naast dit terrein ligt het gebied waar Tilburg Talent Square wordt ontwikkeld. Deze locatie maakt onderdeel uit van Spoorzone Midden, waar het Hollandkwartier, het van Haestrechtkwartier en het verzorgingstehuis Johannes Zwijzen reeds zijn gerealiseerd. Voor de NS-Werkplaats, die is aangekocht door de gemeente en momenteel in een aantal fases door de NS wordt verlaten, wordt eveneens momenteel een plan ontwikkeld. Langs de Spoorlaan is er sprake van de aanleg van de cityring, de aanpassing van het station en busstation en de aanleg van twee nieuwe langzaam verkeerstunnels.

Tilburg Talent Square heeft als bestemming: centrumdoeleinden. Tilburg Talent Square grenst aan Hart van Brabantlaan, de spoorverbinding Breda-Tilburg, Gasthuisring en St. Ceciliastraat. Tilburg Talent Square is dan ook een bijzondere locatie met 4 voorkanten. Er worden gebouwen gerealiseerd met daarbinnen een binnenplein/carré waar de entrees van de appartementen zijn voorzien. Aan de St. Ceciliastraat is de entree tot de parkeergarage gepland. Aan de Gasthuisring zal het bestaande groen worden uitgebreid en zullen oude elementen (bomen) zo veel mogelijk worden behouden. De hoofdentree tot het binnenplein wordt gerealiseerd bij het bestaande plantsoen aan de Gasthuisring.

Het bouwen van woongelegenheid nabij het spoor brengt uiteraard voorwaarden met zich mee. Daarom zal o.m. een brandweerroute aan de achterzijde worden gerealiseerd. De toegestane bouwhoogte is 20 tot 45 meter.

5. Ontwerp bouwplan door Dirk van de Pol van architectenbureau Bo.2

In het bouwplan Tilburg Talent Square worden 700 studentenwoningen en circa 9.000 m² commerciële ruimte voorzien. In de commerciële ruimte zal plaats zijn voor voorzieningen voor studenten, zoals restaurant, uitzendbureau, reisbureau en wasserette.

Het betreft een mooie, centrale locatie, maar ook – gezien de ligging nabij spoor en Hart van Brabantlaan – een locatie met de nodige uitdagingen. Een strook van 30 meter grenzend aan het spoor mag niet bebouwd worden. Deze strook zal benut worden voor parkeren en de stalling van de fietsen op een fietsbalkon. Het fietsbalkon zal berekend zijn op 1.000 fietsen.

I.v.m. de verkeersintensiteit op de Hart van Brabantlaan zullen de ramen aan de straatzijde niet open kunnen teneinde geluidsoverlast te minimaliseren. Aan de kant van het binnenplein zullen opengaande ramen worden gerealiseerd. De hoogte van deze 2 gebouwen wordt afgestemd op het Holland terrein en Het Laken (35/40 meter).

Uiteraard wordt bij het ontwerp ook rekening gehouden met de verschillende elementen in de nabijheid (Westpoint, straatprofiel Hart van Brabantlaan en de nabij gelegen gebouwen (met ieder hun eigen karakter). De gemeente is doende om meer groenvoorzieningen te realiseren aan de Hart van Brabantlaan. Hiermee wordt uiteraard in dit plan rekening gehouden.

Vanuit de Hart van Brabantlaan komen meerdere entrees tot het middenplein. Het plein is om te verblijven en de sfeer mag niet verstoord worden door het stallen van fietsen. In de strook langs het spoor worden 220 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 70 plaatsen worden bestemd voor studenten en de overige plaatsen voor de commerciële ruimten. In de nabijheid is tevens parkeergelegenheid in de Knegtel parkeergarage.

De (onzelfstandige) appartementen zijn circa 18m² groot. Met 5 studenten wordt de keuken gedeeld. Ook zijn er zelfstandige appartementen van circa 25 m² groot. Deze appartementen beschikken over een eigen keuken.

Aan de zijde van de Hart van Brabantlaan worden grote ramen geplaatst met een ruime vensterbank van 45 cm diep (stoeldiepte), zodat deze ruimte gebruikt kan worden als zitgelegenheid. Het architectenbureau beraadt zich om ieder raamvenster van een verschillend design te voorzien, zodat vanuit de Hart van Brabantlaan een bepaalde sfeer ontstaat.

6. Mogelijkheid tot stellen van vragen

Hoe staat het met het licht op het binnenplein? Door de omliggende gebouwen komt er weinig licht op het plein.

Het binnenplein is in het laatste ontwerp ruimer van opzet geworden, zodat er meer lichtinlaat is. Alle appartementen hebben ramen aan de buitenzijde voor de lichtinval. Aan het binnenplein zijn de voordeur en ventilatiemogelijkheden voorzien.

Is er gekeken naar de luchtstroom rondom de Stadsheer?

Er is voor dit plan wel een windonderzoek gedaan naar de windhinder in- en rondom het bouwplan en de invloed op de directe omgeving. Dit is middels een simulatie in een windtunnel gebeurd. De windhinder bij de Stadheer zoals bij de Stadheer is, willen we namelijk voorkomen.

De ramen worden omlijst door een bepaald design. Op het moment een student gordijnen gaat hangen, dan valt het concept weg.

Tilburg Talent Square is geen “normaal” studentencomplex, maar een complex voor buitenlandse studenten die vermoedelijk één jaar of de duur van hun studie er zullen wonen. TBV Wonen is voornemens om de appartementen te meubileren en stofferen. De gordijnen (verzorgd door TBV) worden niet direct tegen het venster opgehangen, maar na de vensterbank, zodat het effect gehandhaafd blijft.

Een spreker geeft aan het aantal parkeerplaatsen voor de studenten te weinig te vinden.. Waarom wordt de parkeergarage niet uitgebreid met een extra verdieping? Bij Holland Carré is volgens hem gerekend met een foutieve norm, met als gevolg dat er nog meer in de wijk wordt geparkeerd. De norm moet wel gerelateerd zijn aan buitenlandse studenten. Spreker is ervan overtuigd dat veel meer studenten een auto aan zullen schaffen.

Bij studentencomplexen zal de gemeente een parkeernorm van 0,2 hanteren. Binnen het plan zal bekeken worden hoe met verantwoord dubbelgebruik met de andere functies (kantoren en

voorzieningen) kan worden toegepast. Het totaal aantal parkeerplaatsen moet passen binnen de hiervoor gelden normen en regels.

De Hart van Brabantlaan staat overdag vol met auto's van mensen die in de omgeving werken.

In het totale gebied zou er voldoende parkeergelegenheid moeten zijn. Het blijkt echter dat niet alle aanwezige parkeergelegenheid goed benut wordt.

Waarom kan er in de avonduren geen gebruik gemaakt worden van de parkeergelegenheid bij AH aan de Jan Heijnstraat?

Dit betreft een particulier parkeerterrein wat de gemeente niet mag benutten.

Spreker stelt voor om de parkeerplaatsen direct te bestemmen voor vergunninghouders.

De gemeente zal alle voorgaande opmerkingen m.b.t. parkeergelegenheid meenemen als kritisch signaal. De gemeente beseft dat bij realisatie van projecten in de Spoorzone gekeken moet worden naar de omliggende bestaande wijken en zal dus de mogelijkheden van parkeerregulering (vergunning) moeten bekijken. Er wordt gestreeft naar voldoende parkeergelegenheid, maar wil geen overdaad aan leegstaande parkeergarages.

Op de Hart van Brabantlaan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Wordt er gekeken naar de milieunorm m.b.t. luchtverontreiniging?

De Hart van Brabantlaan is een belangrijke ontsluitingsweg voor de stad. Er wordt nauwkeurig gekeken worden naar de luchtverontreiniging op de Hart van Brabantlaan.

Wat is de invloed op deze ontwikkeling indien het rijk zich houdt aan de norm m.b.t. bouwen in de nabijheid van het spoor?

Het rijden van treinen met gevaarlijke stoffen hebben consequenties voor de bouw. Er zal gekeken hoeveel volume er in de nabij van het spoor gerealiseerd kan worden. Indien de gemeente alle plannen doorvoert in de Spoorzone dan kan er een probleem ontstaan met de door het rijk gehanteerde norm. De gemeente heeft overleg met het rijk hieromtrent. Ook is er uiteraard uitvoerig overleg tussen de afdelingen milieu en veiligheid van de gemeente en de brandweer. Er zullen voorzieningen worden getroffen om het groepsrisico te verkleinen, o.a. het centraal af kunnen zetten van het ventilatiesysteem, de gevel aan de spoorzijde zal voldoen aan specifieke eisen, er wordt een strook vrijgehouden voor de brandweer en de vluchtwegen zullen van het spoor af worden gerealiseerd.

Loop je op deze wijze niet het gevaar dat door de volgtijdelijkheid van plannen juist een plan waaraan de gemeente prioriteit geeft, niet haalbaar blijkt?

De gemeente houdt overzicht. Als de gemeente moet wachten totdat het rijk haar uiteindelijke beslissing neemt, dan lag de ontwikkeling van vele projecten in de nabijheid van het spoor al jaren stil.

Om de parkeerdruk te verminderen, zou het wellicht een optie zijn om alle studenten die woonachtig zijn in Tilburg Talent Square een (herkenbare) fiets te geven.

Het ligt inderdaad in de bedoeling iedere student een fiets te geven.

Komt er ter hoogte van Tilburg Talent Square een extra bushalte?

Dat is nog niet bekend, maar het busstation is op korte afstand, dus aangenomen wordt dat er geen extra bushalte zal worden geplaatst.

Wanneer beginnen de sloopwerkzaamheden?

Waarschijnlijk zal in september/oktober 2011 een aanvang worden genomen met de sloop van de bestaande panden.

Spreker suggereert om daarna direct door te gaan met de sloop van de Hall of Fame, die per 1 november 2011 vrijkomt.

Wellicht dat dat ook gebeurt.

Kan de Tilburgse bevolking ook gebruik maken van de commerciële voorzieningen in Tilburg Talent Square, of zijn deze exclusief voor de studenten?

Ja, de commerciële functies zijn voor zowel de buitenlandse studenten als de Tilburgse bevolking.

Pauze

De heer Muijsenberg van BS Theresia benadrukt dat voorkomen dient te worden dat Tilburg Talent Square een “getto” wordt voor buitenlandse studenten. Zorg dat de buitenlandse student integreert in het Tilburgse. Zorg voor verbinding van Tilburg Talent Square en de overige faciliteiten in het Spoorzonegebied.

Joep Frenken geeft aan dat gezien de geringe opkomst ook de informatie van deze avond voor een ieder beschikbaar zal worden gesteld via de website www.tilburgspoorzone.nl, waar alle up to date informatie opstaat over de planontwikkeling en het ontwerp. Hij verzoekt de betrokkenen – indien gewenst – zienswijzen in te dienen, zodat het College van B&W een weloverwogen besluit kan nemen.

7. Sluiting

Joep Frenken dankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng tijdens deze avond en sluit de bijeenkomst af om 21.30 uur.

Tilburg, 6 juli 2011
Spronk Management Support IM