

Omgevingscommissie Gemeente Tilburg

Verslag van de vergadering van 3 juli 2019 in Het Laken aan de Hart van Brabantlaan.

Aanwezig: Chris Vanderheyden, voorzitter
Liesbeth Brink
Theo Mathijssen
Maarten Raaijmakers
Hettie Peterse

Coen van Barneveld, secretaris
Renske Aben, ambtelijke ondersteuning

Voor adviezen zie bijlage: Adviesdeelzaken&vergaderingen

Commissie

Informeel, besloten deel

B. Kennis en A. Zborowska

Woningbouwplan Lijnsheike

2019-02589

CvB/VC

Vooroverleg

De commissie kan zich in beginsel vinden in de nu voorgestelde stedenbouwkundige hoofdopzet. De individuele woningen die voorzien zijn van een kap voegen zich goed in de schaal van het lint (Lijnsheike). Het hogere volume (pakhuis) staat nu in de tweede linie (bezien vanuit het Lijnsheike). Dat is passend in de Tilburgse fabriekstypologie. De commissie raadt aan om in het lint alleen woningen met langskap toe te passen (niet drie lagen plat). Het hoekaccent is al prominent genoeg aanwezig. Het pakhuis zou nog verder verzelfstandigd kunnen worden (onderzoeken van een verschuiving in noordoostelijke richting) en de overgang naar de Benatzkystraat vergt nog nadere studie. De architectonische uitwerking luistert nauw. Rust, passend in de context en reagerend op de nu voorgestelde typologie. De commissie verwijst voor nadere informatie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De heer Kennis en mevrouw Zborowska (Wolfs architecten) zijn in de vergadering aanwezig om met de commissie informeel van gedachten te wisselen over een woningbouwopgave aan het Lijnsheike. Naar aanleiding van de vorige bespreking is het stedenbouwkundige model geheel herzien. In samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente is een nieuw model ontwikkeld. Uitgangspunten zijn het verlengen van de Benatzkystraat en deze aansluiten op Lijnsheike. Aan het Lijnsheike worden particuliere woningen voorgesteld met een wisselende breedte en een wisselende hoogte (1,5 tot 2 lagen met kap en 3 lagen plat). Er is sprake van een hoekblok voor de zorgwoningen, een plint aan de Benatzkystraat en een terugliggend hoger volume met appartementen (pakhuistypologie).

De heer Kennis en mevrouw Zborowska gaan nog kort in op het ontwerp en het programma.

De commissie reageert als volgt:

De commissie kan zich, op hoofdlijn, vinden in de nu voorgestelde stedenbouwkundige opzet. De gekozen typologie is in de basis passend in deze straatwand. Het is te waarderen dat het plan op deze manier geheel opnieuw is bekeken. In die zin spreekt de commissie de complimenten uit voor de vernieuwde aanpak. Dat betekent nog niet dat er nu al een kant en klaar stedenbouwkundig plan ligt. De commissie heeft op een aantal aspecten vragen en opmerkingen die nog nadere studie vragen. Het gaat hierbij om:

De variatie in de lintbebouwing

Karakteristiek van het lint is de een- of tweelaagse bebouwing met kap. Het voorstel voor een drielaags plat volume maakt de rij woningen onnodig onrustig. Geveloptrekkingen komen voor, maar zijn vaak ingrepen uit latere perioden. Veelal verstoren deze de continuïteit in goot- en noklijn. De commissie vindt dat met het hoekaccent al voldoende aandacht wordt gevestigd op de stedenbouwkundige ingreep. Rust in de gevelwand legitimeert de prominentie van het hoekaccent. Voor de uitwerking van de individuele woningen raadt de commissie aan de straatwand te analyseren. Nieuwbouw zou het stadsgezicht moeten versterken. Daarvoor kan inspiratie worden gezocht binnen de traditionele gevelopbouw.

Het pakhuis (en de plint daarvan)

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet maar adviseert de positie nog nader te bestuderen. Wellicht is een verschuiving in noordoostelijke richting mogelijk waardoor het gebouw iets lossier komt van de Benatzkystraat. Ook is het de vraag op de bergingen op de juiste plaats liggen (uitzicht vanuit het gebouw en beleving van ruimte). De overgang naar de Benatzkystraat vraagt nog om nadere studie. Is in de straatwand een lage kap mogelijk (zie bijvoorbeeld Maasbaai in Middelburg). De gevelwand aan de Benatzkystraat vraagt om meer studie. Definieren van de verschillende elementen in massa en in architectonische uitwerking. Het is essentieel dat er een zekere rust bewaard blijft in de architectonische uitwerking. Het huidige voorstel m.b.t. het trappenhuis stemt niet hoopvol. Is het mogelijk dit interieur op te lossen of aan de achterzijde?

De commissie raadt aan e.e.a. ook met de gemeente te bespreken i.k.v. de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.

Om 14.30 uur sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus vastgesteld op 8 juli 2019,

de voorzitter,

de secretaris,

Omgevingscommissie Gemeente Tilburg

Verslag van de vergadering van 17 juli 2019 in Het Laken aan de Hart van Brabantlaan.

Aanwezig: Chris Vanderheyden, voorzitter
Liesbeth Brink
Theo Mathijssen
Maarten Raaijmakers

Coen van Barneveld, secretaris
Rien Grassens, plv. secretaris
Renske Aben, ambtelijke ondersteuning

Voor adviezen zie bijlage: Adviesdeelzaken&vergaderingen

Commissie

Informeel, besloten deel

Zborowska en Kennis

Woningbouwplan Lijnsheike

2019-02589

VC/RG

Vooroverleg

De commissie is blij verrast door de nieuwe volumestudie. De platte daken, die het ontwerp nodeloos onrustig maakten, zijn nu verdwenen. De nieuwe volumestudie sluit aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het is van belang dat het hoekpand in de uitwerking echt twee overtuigende kappen houdt. Verder is de commissie benieuwd naar de uitwerking van de aanbouw aan het grote volume aan de Benatzkystraat. De nadere studie geeft de commissie voldoende vertrouwen om positief te adviseren over het opstarten van de planologische procedure. Ze verwijst voor haar reactie en enkele aandachtspunten naar het gesprekverslag.

Gesprekverslag

Mevrouw Zborowska en de heer Kennis (Wolfs architecten), mevrouw Suijkerbuijk en de heer Evers (gemeente) zijn in de vergadering aanwezig om met de commissie informeel (besloten) van gedachten te wisselen over een woningbouwopgave aan het Lijnsheike. Dit onderwerp is eerder besproken in de vergadering van 3 juli 2019. De locatie ligt binnen het beschermde stadsgezicht Oude Heikant.

De heer Kennis en mevrouw Zborowska gaan in op het gewijzigde ontwerp, dat in overleg met de gemeente tot stand is gekomen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het volume van drie bouwlagen aan het Lijnsheike is als langskap ontworpen.
- Het hoekblokje is minder lang en een laag hoger met kappen.
- Het 'pakhuis' is minder breed en verplaatst, waardoor er zicht is op de kop vanuit van het gebouw vanuit het Lijnsheike.
- De dakterrassen aan de Benatzkystraat zijn dieper.
- De bergingen zijn verplaatst, wat mogelijkheden biedt een tuinsfeer te realiseren.
- De trappenhuisen worden achter, of inpandig gerealiseerd.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie is heel blij met de doorgevoerde wijzigingen en kan zich vinden in de nu voorgestelde stedenbouwkundige opzet. Zij is van mening dat de gekozen typologie op deze wijze overtuigend kan worden ingepast in de straatwand en het beschermde stadsgezicht. Zij is erg benieuwd naar de verdere uitwerking en geeft een aantal aandachtspunten mee:

- De platte aanbouw aan het 'pakhuis' aan de Benatzkystraat doet enigszins afbreuk aan het verder zeer geslaagde dakenlandschap. Er worden meerdere suggesties gedaan, waaronder het inzetten van een hellende lijn bij de terrasschermen (en de kopgevels van de aanbouw). De commissie vraagt dit verder te onderzoeken.
- Het is van belang dat het hoekpand in de uitwerking twee echte kappen houdt en niet een plat dak met dakschilden wordt. Deze daken verdragen overigens geen dakkapellen. Ook het dakvlak van het 'pakhuis' dient in de uitwerking geloofwaardig te blijven en voldoende rust uit te stralen.

De commissie is benieuwd naar de vervolgstappen.

Om 14.30 uur sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus vastgesteld op 22 juli 2019,

de voorzitter,

de secretaris,