

# Verslag

Datum: 4 november 2020 (online sessie i.v.m. coronabeperkingen)

|           | <b>NAAM</b>          | <b>Rol projectteam</b>     |
|-----------|----------------------|----------------------------|
| Aanwezig: | Mevr. K. van Gils    | Gemeente Tilburg           |
|           | Dhr. J. Horsman      | Gemeente Tilburg           |
|           | Dhr. H. van Acht     | Gemeente Tilburg           |
|           | Dhr. T. Withoos      | Gemeente Tilburg           |
|           | Mevr. M. Makhija     | Gemeente Tilburg           |
|           | Dhr. J. Quispel      | Gemeente Tilburg           |
|           | Dhr. B. van Dorp     | Gemeente Tilburg           |
|           | Dhr. M. van der Poll | CroonenBuro5               |
|           | Dhr. P. Spiertz      | BAS namens Vestum Vastgoed |
|           | Dhr. R. Coppens      | SDK Vastgoed (voorzitter)  |

Onderwerp: Omgevingsdialoog III voor omgeving (bedrijven + bewoners)

## 1. Inleiding

In aansluiting op de 1<sup>ste</sup> omgevingsdialoog d.d. 12-11-2018 en de 2<sup>de</sup> omgevingsdialoog d.d. 28-3-2019, beiden op de website van de gemeente Tilburg geplaatst, is de 3<sup>de</sup> omgevingsdialoog op 4-11-2020 via Teams, na de werkwijze van Teams uitgelegd te hebben, gepresenteerd. Naast het projectteam van ongeveer 10 personen waren er circa 15 aanmelders (huishoudens) bij het overleg aanwezig.

De 1<sup>ste</sup> omgevingsdialoog was in hoofdzaak een inventarisatie van de wensen en zorgen als er een nieuwe ontwikkeling op het Smariusterrein met grofweg circa 700 woningen zou gaan plaatsvinden.

In de 2<sup>de</sup> omgevingsdialoog hebben we een eerste studie naar een mogelijk stedenbouwkundig plan getoond waarop via thematafels reacties zijn opgehaald, soms daar waar mogelijk door vraag en antwoord.

Op basis van de opmerkingen van de omwonenden, de belanghebbenden en de gemeente, alsmede van de daarop volgende beoordeling door de omgevingscommissie en de nadere onderzoeken hebben we het plan aangepast.

De meeste opmerkingen van de omgevingscommissie (OC) hadden betrekking op:

- meer diversiteit in woningtypologieën;
- verschillende sferen voor de royalere openbare ruimte;
- het autoluw maken van het binnenterrein;
- een hoogte-accent bij de rotonde;
- een opzet op basis van een groen stedelijk plan.

Met deze opmerkingen van de OC en die van omwonenden, belanghebbenden en gemeente is het plan herzien en in zijn aangepaste opzet op 4-11-2020 gepresenteerd (zie hieronder).

## 2. Toelichting op de presentatie (4-11-2020)

De status van het gepresenteerde plan, kunnen we beschouwen als een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Voorliggend plan zal gaandeweg nog bijgesteld worden op o.a. opmerkingen, nadere onderzoeken, toetsingscriteria, etc.



Naast de gemeente zijn er verschillende architecten en adviseurs intensief bij het plan betrokken.

Vanuit luchtfoto's, waarbij belangrijke verkeersaders en zichtlijnen getoond worden, wordt de potentie van de locatie benadrukt. De ambitie is dat het plan met het kanaal verbonden dient te worden en de groenstructuren langs de Ringbaan Noord en de Midden Brabantweg behouden blijven en daar waar nodig versterkt worden. De ontsluiting en het parkeren voor met name het gemotoriseerde verkeer wordt via de randen van het plan verzorgd. Het binnenterrein wordt autoluw. Daarnaast is er veel aandacht voor fiets- en voetpaden, die het plan doorwaadbaar maken. Getracht wordt om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te houden en nieuwe ontwikkeling als o.a. deelauto's mogelijk te maken.

Naast voornoemde aspecten willen we de morfologie c.q. bouwblokstructuur, die zich langs het kanaal in de loop der tijd ontwikkeld heeft, herhalen en de ruimtes tussen deze blokken elk een eigen sfeer geven. Zo zijn van west naar oost een parktuin, plein en hof voorzien met doorzichten naar het kanaal en soms richting Ringbaan Noord. Parallel aan het kanaal wordt de openbare ruimte als een recreatieve zone ingericht. Thema's als ontmoeten, sport en spel, recreëren, etc. krijgen plek in de openbare ruimte.

De parktuin wordt gekaderd door terraswoningen, te zien als gestapelde bungalows, waarbij het dak van de onderliggende woning de tuin van de bovenliggende woning is. In de as van deze tuin bevindt zich nabij de rotonde een toren van ca. 60 m1 hoogte. In het midden wordt het plein voorzien waaromheen verschillende bouwblokken gesitueerd zijn waarin op de begane grond commerciële voorzieningen met daarboven woningen en appartementen ondergebracht zijn. Bijzondere aandacht krijgt het bestaande Ziggo-gebouw door hieromheen zo mogelijk een "groene schil" en voorzieningen tegen geluid aan te brengen, waarvoor de gesprekken met Ziggo opgestart zullen worden. Mogelijk kan restwarmte van Ziggo betrokken worden!

Het hof wordt overwegend door grondgebonden woningen omgeven en zal mogelijk met het thema sport en spel nader ingevuld worden.

De inzet zal zijn dat de recreatieve zone langs het kanaal alsmede de parktuin, het plein en de hof met veel groen/gazon/weides, bomen en wadi 's (natuurlijke waterbuffers) ingericht zullen worden.

De getoonde foto 's in de presentatie zijn voorbeelden om de beeldvorming te ondersteunen waaraan dus gedacht kan worden. Meer passende foto 's en schetsen volgen nog omdat gewerkt wordt van grof naar fijn. Ter ondersteuning zijn impressies in 3D en doorsneden met bouwhoogtes aangegeven. Het plan omvat op dit moment 721 woningen, ca. 1.100 m2 commercieel en ca. 1.050 parkeerplaatsen waarvan er 138 sociale appartementen (20%) en 76 grondgebonden woningen zijn.

### **3. Vragen & Antwoorden**

#### Buurtbewoners 1

Vraag 1A: Waar bevinden zich de grondgebonden woningen?

Antwoord: Deze woningen bevinden zich in het grote blok in het midden (links van het blauwe veld) en in het lint aan de zuidzijde hiervan maar ook in het blok aan de Merwedestraat (rechts van het blauwe veld). Zie kaart vorige bladzijde.

Vraag 1B: Waar bevinden zich de sociale woningen?

Antwoord: Deze woningen, in de vorm van kleinere appartementen, bevinden zich in de ronding bij de rotonde en in de haak ten westen van het plein.

#### Buurtbewoner 2

Vraag 2: Omwonende stelt zich voor als bewoner van het Hasseltplein en vraagt welke maatregelen getroffen worden tegen de geluidsweerkaatsing op de gebouwen in het plan.

Antwoord: De vorige ontwikkelaar HRA/CRA-Vastgoed had maatregelen toegezegd. Uitgelegd is dat toezeggingen van eerdere ontwikkelaars niet zonder meer gevolgd worden totdat uit onderzoek blijkt dat maatregelen tegen geluidweerkaatsing nodig zijn en dan worden die ook gevolgd.

#### Buurtbewoner 3

Vraag 3A De Kanaalzone aan de zijde van het plan is nu losloopgebied voor honden. Aan de zijde van de sportvelden is dit niet toegestaan. Blijft de Kanaalzone aan de zijde van het plan losloopgebied voor honden?

Antwoord: Als bestaand kanaalgebied daarvoor aangewezen is, zal daar rekening mee worden gehouden in het nieuwe plan.

Vraag 3B Wanneer start de bouw van de woningen?

Antwoord: Dit zal minimaal nog 2 jaar duren. De bestemming dient naar wonen getransformeerd te worden waarvoor een procedure en allerlei

onderzoeken doorlopen moeten worden en het ontwerp van de gebouwen nog vormgegeven moet worden.

Vraag 3C: Wie heeft de bomen nabij Beachy gesnoeid?

Antwoord: Vanuit de noodzaak van beheer heeft RWS dit gedaan.

#### Buurtbewoner 4

Vraag 4: De bypass heeft enkel en alleen voordelen voor het verkeer komend vanuit het oosten richting rotonde en afbuigend naar het noorden. Maar hoe is dat komend vanuit het noorden, etc.?

Antwoord: Ruud Coppens reageert met het antwoord dat de verkeerstoename vanuit het plan beperkt is, maar stelt voor dat Ton Withoos (verkeersdeskundige bij de gemeente) het antwoord verder aanvult. Ton Withoos stelt dat van belang is dat het verkeer vanuit het plan met een herziene kruising Merwedestraat en de Ringbaan Noord zowel naar rechts als naar links ofwel naar het westen of het oosten afgewikkeld kan worden. Tevens wordt de kruising met de Maasstraat qua inregeling met verkeerslichten hierop afgestemd. Verder geldt ook dat het verkeer langs het kanaal richting oosten het plan kan verlaten, waardoor de verkeersdruk van het plan, verdeeld wordt. Het onderzoek is op de cijfers van 2019 gebaseerd, waardoor de mogelijk gunstige impact van de Corona-crisis niet van invloed is op de resultaten. Ook is het zo dat de verkeersdruk op de Hasseltrotonde reeds bestaat zonder de toevoeging van voorliggend plan. Gekozen is dat dit plan niet hoeft te wachten op een oplossing van het huidige probleem bij de Hasseltrotonde.

#### Buurtbewoner 5

Vraag 5: Blijft de groenzone direct parallel aan de Midden Brabantweg behouden en/of wordt er ook nog nieuwe aanplant toegevoegd?

Antwoord: Het groen wordt behouden. In hoeverre nog nieuwe aanplant toegevoegd wordt, is nog niet in de studies aan de orde geweest.

#### Buurtbewoner 6

Vraag 6: Wordt er aan de Ringbaan Noord ook parkeren naast de bypass, etc. toegevoegd?

Antwoord: Nee, het parkeren wordt alleen toegevoegd binnen de plangrenzen, direct achter de geluidswal en elders.

#### Buurtbewoner 7

Opmerking: Buurtbewoner 7 Geeft aan dat het Teams-overleg uitstekend verlopen is, nadat Ruud Coppens vroeg wat omwonenden en belanghebbenden van deze aanpak met Teams vonden.

#### Buurtbewoner 8

Vraag 8A: Hoe lang blijft Beachy in functie?

Antwoord: Beachy is enige tijd geleden met ontwikkelaar een contract voor de duur van 3 jaar aangegaan. Beachy heeft daarnaast met de gemeente over een vergunning gesproken om een eventuele uitloop met 2 jaar ook nog te kunnen vastleggen.

Vraag 8B: Als er over 2 jaar gebouwd wordt hoe strookt deze afspraak met dat Beachy 3 jaar in functie kan blijven?

Antwoord: Dit komt doordat het plan in fasen gebouwd wordt en hoogstwaarschijnlijk aan de westzijde gestart wordt.

Vraag 8C: Hoe wordt start verkoop gecommuniceerd en wat wordt huur of koop?

Antwoord: Op dit moment is nog geen concreet antwoord hierop te geven. Volgt dus later!

#### Buurtbewoner 9

Opmerking 9: Buurtbewoner complimentierend dat de ontwikkeling als spannend ervaren wordt. Maar maakt zich toch zorgen over de verkeersafwikkelingen, die mogelijk via de wijk aan de overzijde van het kanaal zich zou kunnen voltrekken.

Antwoord: Wordt later, indien nodig, onderzocht.

#### Buurtbewoner 10

Vraag 10: Omwonende vertegenwoordigt Leefbaarheid Hasseltplein en wenst buurtbewoners nader te informeren en vraagt naar de beschikbaarheid van de presentatie.

Antwoord: De presentatie en het verslag zal toegevoegd worden aan de website van de gemeente. Dit kan even duren. Derhalve zal de presentatie alvast vooruit gestuurd worden.

**Vervolgens wordt het Teamoverleg onder dank over en weer afgesloten.**