

Verslag: **Informatiebijeenkomst over de stedenbouwkundige visie Havepterrein**

Datum: **8 december 2008** (20.00 - 22.00 uur)

Locatie: **Buurthuis Soekmekaar, Generaal Kockstraat 2a**

Aanwezig: Ton van der Leun, projectleider Vastgoedontwikkeling gemeente Tilburg  
(voorzitter)  
Eline Busser, Volkert Wessels Vastgoed  
Paul van Esch, gebiedsmanager Gebiedsteam Zuid  
Kristiaan van Riel, verkeerskundige gemeente Tilburg  
Ludo Hermans, stedenbouwkundige gemeente Tilburg  
omwonenden en belangstellenden.

## 1. Opening

A. van der Leun heet namens de gemeente allen welkom en licht toe dat het doel van deze bijeenkomst is informatie te geven over de stedenbouwkundige visie voor het Havepterrein. Deze visie is in 2007 door de gemeente opgesteld in samenwerking met Volker Wessels Vastgoed B.V. die het terrein heeft aangekocht. Hierin wordt globaal aangegeven waar en hoe hoog er gebouwd mag worden. Vastomlijnde bouwplannen zijn er in dit stadium nog niet, maar zullen nog nader worden uitgewerkt. Omdat rondom het Havepterrein de nodige verkeersproblemen zijn, is besloten ook een verkeerskundig onderzoek te doen naar de manier waarop het Havepterrein ontsloten kan worden. De resultaten uit dit onderzoek worden eveneens nu gepresenteerd. Daarnaast werkt de Gemeente aan een verkeerscirculatieplan voor de gehele wijk en voor dat plan zal er een aparte bewonersavond worden georganiseerd.

## 2. Presentatie stedenbouwkundige visie en toelichting procedure.

*Eline Busser van VolkerWessels presenteert de stedenbouwkundige visie.*

Het terrein - dat circa 4 ha groot is - ligt al enkele jaren voor het overgrote deel braak. Binnen het plangebied staan op dit moment 4 rijwoningen, 3 bedrijfspanden en een transformatorhuisje. Deze blijven behouden en zijn ingepast in het plan.

Leefbaarheid is een belangrijk speerpunt in de ruimtelijke visie. De gemeente en de ontwikkelaar streven ernaar het gebied te verlevendigen en meer onderdeel uit te laten maken van het centrum van de stad. Het terrein is in de plannen opgesplitst in drie delen: het Lint (bebouwing aan de Oude Goirleseweg), de Oude Stad (rijwoningen) en de Strip (bebouwing aan de Ringbaan Zuid). Deze gebiedsdelen hebben verschillende functies en kwaliteiten. De inrichting wordt daarop afgestemd. De uitgangspunten zijn als volgt:

- **Bebouwing:** uitgangspunt is een intensief en efficiënt ruimtegebruik met een mix aan functies en woningtypes.
- **Ontsluiting:** onderzoek naar het effect op de omliggende straten en kruispunten.
- **Parkeren:** parkeervoorzieningen dienen te voldoen aan de vastgestelde norm. Parkeerplaatsen die vervallen, moeten worden gecompenseerd.
- **Bouwhoogte:** per deelgebied variabele bouwhoogtes, die aansluiten op de omliggende bebouwing.
- **Kapvorm:** in de Oude Stad hebben de woningen een kap, voor de overige gebieden is de kapvorm vrij.
- **Toegankelijkheid:** de wijk dient een veilige uitstraling te hebben met enkele langzame verkeersroutes. De woningen zijn gemakkelijk toegankelijk; de appartementen zijn levensloopbestendig (dat wil zeggen dat ze toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers).
- **Groen en water:** de bomen aan de Oude Goirleseweg blijven behouden.

- **Materiaalgebruik en kleur:** worden per deelgebied bepaald en afgestemd op de karakteristieke uitstraling van het deelgebied.
- **Architectuur:** wordt per deelgebied vastgelegd.

#### *Verkeersontsluiting*

Voor de ontsluiting van het Havepterrein schakelde de gemeente Bureau Goudappel Coffeng in. Dit bureau heeft als opdracht gekregen te onderzoeken wat het effect is van het plan op de verkeersdruk in de omliggende straten. Goudappel Coffeng heeft modellen uitgewerkt. Het op deze avond getoonde model is volgens de gemeente de beste ontsluitingsvariant. In deze variant is een goede balans gevonden tussen de afwikkeling van het kruispunt Ringbaan Zuid en Oude Goirleseweg en de verkeersdruk op de omliggende woonstraten.

De geluidsbelasting door verkeerslawaai is eveneens onderzocht. De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde van 50dB niet wordt gehaald voor De Strip en de bebouwing aan de Oude Goirleseweg. Dat betekent dat er aanvullende maatregelen genomen moeten worden in het ontwerp en dat de Gemeente een hogere toelatingsgrens aan dient te vragen bij de Provincie. Er bestaan overigens prima mogelijkheden om de geluidsoverlast terug te dringen, zonder het woongenot of de kwaliteit van de woningen te verminderen.

#### *Juridische aspecten en programmavoorstel*

Het bouwinitiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (dateert uit 1952). Sinds 1 juli is de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening van kracht. In het kader daarvan wil de Gemeente door het schrijven van een nieuw bestemmingsplan de ontwikkeling van het Havepterrein mogelijk maken. Het terrein zal voornamelijk bestemd worden voor een gevarieerd woningaanbod met een zeer beperkte commerciële invulling. Er is ruimte voor circa 350 woningen (150 grondgebonden en 200 gestapelde woningen) ; voor een eventuele commerciële invulling is circa 3000m<sup>2</sup> beschikbaar. De woningen zijn bestemd voor een breed scala van doelgroepen: gezinnen, tweeverdieners, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters.

De planologische procedure voor het nieuwe bestemmingsplan start in 2009. Omwonenden zullen daarvan op de hoogte worden gehouden. Nadat het terrein bouwrijp is gemaakt, start de bebouwing, eerst in de noordelijke zone en vervolgens langs de Oude Goirleseweg.

*Na de pauze is er gelegenheid voor de bewoners om vragen te stellen.*

### **3. Toelichtende vragenronde - De vragen zijn naar thema onderverdeeld.**

#### **Verkeer en ontsluiting**

- *Geluidsoverlast: de voorkeurskeurswaarde van 50dB is niet gehaald. Boven de 63dB mag er niet gebouwd worden. Volgens een bewoner van de Oude Goirleseweg is bij een eerder onderzoek 68dB gemeten.*

Bij de huidige meting kwam de Gemeente uit rondom de 60dB. De Gemeente zal de opmerking over een hogere meting als aanvullende informatie meenemen.

- *Het verkeer wordt één grote chaos, aldus een van de aanwezigen. Dat is nu al het geval als Willem II thuis speelt, laat staan als er nog huishoudens met auto's bijkomen.*

K. van Riel (verkeersdeskundige bij de Gemeente) legt uit dat er inderdaad verkeersproblemen zijn in Oud Zuid. De Gemeente schakelde een bureau in met de opdracht te onderzoeken of de ontwikkeling van het Havepterrein de huidige problemen zou vergroten. Uit dat onderzoek kwamen diverse varianten. Die zijn getoetst op toelaatbaarheid en sluipverkeer. De gepresenteerde variant kwam als beste uit de toetsing. De Oude Goirleseweg blijft 2 richtingenweg. De Generaal Smutslaan krijgt in de spits 10% extra motorvoertuigen te verwerken. De gemeente vindt dat acceptabel. Daarnaast gaat de gemeente aan de slag met een groot plan/model voor Oud Zuid.

- *Waarom is niet gekozen voor ontsluiting via de Ringbaan Zuid? De afslag ligt er al. Vijf jaar geleden is hier ook al over gesproken en ook over het verleggen van het*

*fietspad.*

De gemeente wil de groene golf op de Ringbaan Zuid behouden. Daarom is het aantal afslagen op de Ringbaan beperkt. Naarmate je dichterbij het kruispunt Oude Goirleseweg/Ringbaan Zuid komt, ontstaat er een conflictsituatie. De drie bedrijven die aan de bedoelde afslag liggen, genereren enkele tientallen auto's per uur, c.q. tegen honderden auto's per uur, als de afslag als ontsluiting gebruikt zou worden. Daarmee zou de groene golf onderbroken worden.

- *Hebben jullie aan de kinderen gedacht? Laat het geen racebaan worden.*  
Het is inderdaad niet de bedoeling dat het één lange racebaan worden, legt K. van Riel uit. Dat is volgens hem een ontwerpkwestie.
- *Waarom maken jullie de Trouwlaan niet dubbel, om zo de druk op de Winkler Prinsstraat te voorkomen? Het sluipverkeer gaat de andere kant op.*  
K. van Riel legt opnieuw uit dat er een aantal varianten is uitgewerkt door het bureau. Dit bureau heeft op dit terrein de kennis en de ervaring.
- *Waarom is er de afgelopen 5 jaar niets gebeurd aan de verkeersproblematiek? Vandaag komen dezelfde problemen (en oplossingen) weer aan de orde.*  
In het kader van de ontwikkeling van het Havepterrein is vastgesteld, dat er een bredere studie moest komen over de verkeerssituatie die betrekking heeft op de wijken Korvel en Oerle. Dit gaat grootschalig gebeuren en moet leiden tot oplossingen voor de langere termijn. Let wel: er wordt bekeken hoe zoveel mogelijk problemen opgelost kunnen worden, daarmee is niet gezegd dat alles op te lossen is.
- *De Afrikaanderstraat is nu een rustige doorlopende straat. Straks wil iedereen daar doorheen en er spelen een hoop kinderen.*  
K. van Riel laat zien dat het overgrote deel van het verkeer gebruik zal maken van de nieuw aan te leggen weg (verlengde van de Generaal Smutslaan).
- *In het vorige plan werd de Afrikaanderstraat 2x zo breed. In dit plan laat de gemeente het sluipverkeer weer toe. De verkeersdruk wordt groter.*  
K. van Riel stelt voor de "knip" in de straat te houden. Dan verandert er voor de Afrikaanderstraat niets.
- *Is er gekeken naar de samenstelling van de bewoners. Er wonen senioren en kinderen. De U-flatjes komen allemaal op de Gen. Smutslaan uit.*  
Uit de studie blijkt dat de verkeersdruk beperkt toeneemt, aldus K. van Riel. De Gen. Smutslaan verwerkt nu 1500 motorvoertuigen per etmaal. Dat neemt toe tot 1950 per etmaal. De gemeente vindt die toename acceptabel.  
Volgens de bewoners komt daar zeer zeker meer verkeer bij.
- *Heeft de gemeente rekening gehouden met het fietsverkeer richting de scholen? De fietsers maken veel gebruik van de Gen. Smutslaan. Als je verkeer in 2 richtingen hebt, is er geen plaats meer voor fietsers.*  
K. van Riel wijst opnieuw op de beperkte toename van 450 motorvoertuigen. Dat is voor een woonstraat nog steeds acceptabel.
- *U heeft het steeds over studies. U woont hier niet. Neem de realiteit uit deze zaal mee", zo wordt geopperd.*  
De opmerkingen en vragen die hier gemaakt en gesteld zijn, worden meegenomen en intern bij de gemeente besproken. Daar staat de gemeente garant voor. Voorts worden dit soort plannen steeds getoetst binnen de klankbordgroep bestaande uit bewoners uit het gebied, omdat de bewoners de knelpunten in hun straat kennen en mee willen denken over oplossingen. Uit de Gen. Smutslaan nemen 2 bewoners deel aan de klankbordgroep.
- *Eens in de veertien dagen speelt Willem II thuis. Dan is er al veel overlast, laat staan als dit plan doorgaat.*  
Bij Willem II-thuiswedstrijden ontstaat er een piek. Als de gemeente de omgeving daarop in zou richten, door bijvoorbeeld de straten te verbreden, dan gaat dat ten koste van de verkeersveiligheid op de normale dagen. Dan ontstaan er racebanen. Met andere woorden: het inrichten van een gebied op piekbelasting heeft gevolgen voor datzelfde gebied op normale dagen.
- *Hoe worden de parkeernormen toegepast?*  
De parkeernormen gelden per woning en zijn afhankelijk van het woningtype. Deze normen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan wordt getoetst aan de nieuwe parkeernormenregels. Het uitgangspunt is ongeveer 1,5. Dat is een gemiddelde.

- *Ik vind het jammer dat de nieuwbouw elders in de wijk niet meegenomen zijn. Die zal ook effect hebben op de verkeersdruk.*  
Het effect van meer woningen op het verkeer in de omgeving wordt meegenomen in het grotere plan voor Oud Zuid, aldus de woordvoerder namens de gemeente.
- *Hoe definitief zijn de plannen ten opzichte van het geheel in 2009?*  
De gemeente gaat hier verder op studeren. Als betere oplossingen komen uit de bestudering van de situatie in geheel Oud Zuid, dan kunnen die nog in de plannen voor het Havepeterrein verwerkt worden, zo is de verwachting. De gemeente gaat er namelijk vanuit dat de grotere studie eerder klaar is.
- *Stel het gele tunneltje open, dat vermindert de verkeersdruk.*  
De gemeente zal deze suggestie meenemen in het bredere verkeersplan.

#### **Stedenbouwkundige aspecten en architectuur**

- *Wat voor soort woningen worden er gebouwd en in welke prijsklasse?*  
Het gaat om eengezinsrijwoningen in de prijsklasse van • 200.000 - • 260.000; vrijstaande woningen in de prijsklasse van • 400.000 - • 500.00; appartementen in de prijsklasse van • 170.000 - • 220.000.
- *Wat houdt licht-commerciële bedrijvigheid in?*  
Daarmee wordt bedoeld: bedrijvigheid op het gebied van zorg (bijvoorbeeld fysiotherapie) en bedrijven met maatschappelijk gebonden functies.
- *In het Havepgebied zit veel reliëf. Het maaiveld bijvoorbeeld ligt hoger. Hoe wordt de hoogte ten opzichte van de woningen bepaald?Aangegeven wordt dat het voor bewoners interessant is om de hoogte zo laag mogelijk te houden.*  
De hoogte (pijllijn) wordt bepaald ten opzichte van de omliggende straten. Het lijkt L. Hermans stedenbouwkundig gezien interessant om met de hoogteverschillen te spelen, in die zin dat daarmee de gebieden zich onderscheiden van elkaar of dat door de hoogte juist verbinding wordt gezocht. Dat is een ontwerpelement, dat kwaliteitsverhogend ingezet kan worden.
- *Zijn het koopwoningen of is een aantal bestemd voor verhuur?*  
Een deel van de woningen is bestemd voor de verkoop, een deel wordt verhuurd.
- *Een deel van de bebouwing aan de oostzijde van de Oude Goirleseweg gaat dienen als geluidsscherm voor het gebied erachter. Er ontbreekt geluidsbescherming voor de westkant van de Oude Goirleseweg.*  
De westkant van de Oude Goirleseweg is bestaande bebouwing. De eventuele geluidsoverlast daar wordt niet meer of minder.
- *Houd rekening met de privacy bij het bouwen van de hoge torenflats.*  
Daarmee wordt in de ontwerpfase rekening gehouden.
- *Is het mogelijk dat qua architectuur het type moderne jaren-50-woning op de Oude Goirleseweg wordt gerealiseerd?*  
Dat is mogelijk.

#### **4. Sluiting.**

T. van der Leun dankt de omwonenden en belangstellenden voor hun betrokkenheid en kritische vragen. Het is duidelijk dat de verkeerssituatie in de omliggende wijken zorgen baart en daar zal nog goed naar gekeken worden. De voorzitter sluit iets na 22.00 uur de bijeenkomst.

Na afloop is er voor de aanwezigen nog gelegenheid om eventuele persoonlijke vragen te stellen aan de aanwezige ambtenaren en projectontwikkelaar.

Tilburg, 15 december 2008  
Spronk Management Support MS