

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG 5 APRIL

VELDHOVENRING 39

KRAGT GROEP & BEECKK RUIJTEMAKERS
MFA HET SPOOR, TILBURG

4 MEI 2022



DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever(s): Kragt Groep

Titel rapport: Verlag omgevingsdialoog 5 april
 Veldhovenring 39

Datum: 4 mei 2022

**RUIMTE
MAKEN
MET
KARAKTER**

BEECKK

Arnhem
Rotterdam
Eindhoven

Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55
info@beeckk.com

www.beeckk.com

INHOUDSOPGAVE

1. Verslag	1
Introductie	1
1.1 Omgevingsdialoog	1
1.2 Belangrijkste vragen/opmerkingen:	2
1.3 Conclusie	5
2. Vervolg	7
2.1 Vervolgafspraken	7
Heeft u ideeën, voorbeelden of nog vragen die u wilt delen met Kragt?	7
3. Bijlages	8
3.1 Presentatie 5 april (incl. voorbeeld-schetsen nieuw ontwerp)	8
3.2 Boomeffectanalyse	8

1. VERSLAG

Introductie

In een eerste bewonersbijeenkomst op 16 september 2021 is de reactie van omwonenden opgehaald op het ontwerp voor de Veldhovenring 39. De omgeving uitte op deze avond haar zorgen over het plan. Projectontwikkelaar Kragt is met deze zorgen aan de slag gegaan en heeft het plan voor de Veldhovenring 39 aangepast. In deze tweede bijeenkomst wordt het nieuwe plan opnieuw aan omwonenden voorgelegd. De avond is vooral bedoeld om het nieuwe plan toe te lichten en hier een open gesprek over te voeren. Er zijn 235 adressen in de omgeving van Veldhovenring per brief aangeschreven. Aanwezig bij de bijeenkomst zijn 26 buurtbewoners, waarvan ongeveer de helft ook bij de eerste bijeenkomst was.

1.1 Omgevingsdialoog

Wout Berkers introduceert zichzelf als gespreksleider, en zijn collega's van BEECKK Ruimtemakers Lieve van den Boogaard en Doortje Verweij. Hij geeft daarna het woord aan Jeroen van Wezel en Joey Kivits, eigenaren van Kragt Groep, om zich voor te stellen en aan Donna van den Bosch, ook werkzaam bij Kragt. Architect Bram van de Sanden van Buro013 is aanwezig om het plan uit te leggen, Roxanne Bleijenberg is er namens de gemeente Tilburg en Roel Vermeulen namens Vermeulen Boomadvies.

Wout vraagt aan de aanwezigen of de samenvatting van de geuite zorgen op de eerste avond volledig is. Alle punten staan inderdaad opgenoemd. Wout geeft hierna toelichting over het doel van de avond, waarna Jeroen het proces wat de afgelopen maanden is doorlopen uitlegt. Vervolgens neemt architect Bram het over en vertelt aan de hand van visualisaties op het scherm over het nieuwe

plan. Dit is slechts een schetsontwerp, waarin nog keuzes gemaakt moeten worden. De belangrijkste verandering is de hoogte van het gebouw. Het nieuwe ontwerp bevat een trapsgewijze opbouw van het gebouw, waarbij het hoogste punt zes woonlagen telt. Dit was in het vorige plan acht woonlagen. Bewoners krijgen een dakterras, met groen aan de randen om de privacy van omwonenden te waarborgen en kwaliteit toe te voegen. Een aantal visualisaties van het plan en de presentatie zijn opgenomen in de bijlage.

Na de toelichting is er ruimte voor vragen en opmerkingen van omwonenden. Deze zijn in de volgende paragraaf samengevat per thema. De toelichting op het proces, de stedenbouwkundige inpassing en de invloed op de buurt zijn gedaan door KRAGT Groep en architect Bram. Parkeren is uitgelegd door Roxanne namens de gemeente Tilburg en een verslag van de boomanalyse van de monumentale eik heeft Roel van Vermeulen Boomadvies gedaan.

1.2 Belangrijkste vragen/opmerkingen:

Proces

- *Waar staat het plan op dit moment? In hoeverre hebben de bewoners nog inspraak op de uitkomst?*

De omgevingscommissie en gemeente hebben toegezegd dat het voorgestelde ontwerp voorstelbaar is op deze locatie. Met de input van omwonenden op deze avond gaat KRAGT verder met de uitwerking van het plan. Als alle details ingevuld zijn wordt een bestemmingsplanprocedure gestart, waarin door de gemeenteraad wordt beslist of het plan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Stedenbouwkundige inpassing

- *Kan het huidige gebouw, de directeurswoning, niet behouden worden?*

Het gebouw dat er nu staat is in zo'n slechte staat dat het niet mogelijk is om hier bijvoorbeeld appartementen in te maken. Dat is geen haalbaar realistisch plan voor Kragt. Het huidige gebouw heeft geen beschermende status.

- *Past dit plan wel binnen de Structuurvisie Linten in de Oude Stad van de gemeente Tilburg? Deze structuurvisie spreekt over het behouden van de historisch structuur en juist niet het bouwen van appartementen, dat zien we hier niet terug.*

De structuurvisie is een leidraad van de gemeente, hierin geven zij de uitgangspunten voor behoud en ontwikkeling van de (bestaande) lintenstructuur. Deze visie neemt de gemeente mee in hun overweging over dit plan, samen met de andere bestaande visies en kaders over de inrichting van de leefomgeving. Samen vormen die het referentiekader waarbinnen de gemeente beslist over initiatieven. De structuurvisie spreekt ook over het beter ontsluiten van de achterkant van kavels, iets waar in dit plan rekening mee wordt gehouden. Daarnaast is 'geen wanden maar panden' een uitgangspunt. Het idee is om echt iets nieuws toe te voegen aan de wijk en het zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het historische karakter van de wijk. Ook bestaat de wens om voordeuren aan het park en wellicht ook aan de Veldhovenring toe te voegen, waardoor het gebouw gaat leven en er beweging ontstaat rondom.

Tijdens de bijeenkomst is gevraagd naar een toelichting vanuit stedenbouw. Aangezien de stedenbouwkundige vanwege ziekte

niet aanwezig kon zijn, is onderstaand een toelichting vanuit de gemeente opgenomen:

Reactie Marc Olthuis, stedenbouwkundige gemeente Tilburg

“De locatie is een plek waar het park, de oude verbindingen en de knik in de Veldhovenring samenkomen. Het belang van deze plek rechtvaardigt een bescheiden accentuering van de knik van de Veldhovenring. Op basis van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2013) valt het plan tussen een Korrel 2 en Korrel 3. Daarmee wordt de invloed van het plan op de omgeving en de meerwaarde van het plan voor de omgeving aangeduid. De Veldhovenring is in de structuurvisie aangeduid als bedrijvig lint. Deze uitgangspunten bepalen dat op deze plek een centrum stedelijke ontwikkeling wordt nagestreefd. De structuurvisie vraagt daarbij aandacht voor een zorgvuldige inpassing in de bestaande structuur en een goede relatie met het bestaande achterliggende gebied. Met deze aspecten is op de volgende wijze rekening gehouden:

- de aansluiting van de korrel bij de Veldhovenring c.q. de opdeling van het gebouw in ‘panden’;
- de afbouw in hoogte en voldoende afstand van het gebouw ten opzichte van de achterliggende woningen;
- de entree van het gebouw in het gezamenlijke groene hof met de schoolwoningen: heldere opzet en ontmoeting tussen bewoners;
- de relatie van het gebouw met het park c.q. begane grond-woningen aan het park: sociale controle op het park;
- vergroening van het hof alsmede de buitenruimtes van de woningen: microklimaat verbeteren en hittestress verminderen.”

- *Vinden jullie (KRAGT) dit plan in de omgeving en bij de naastgelegen school passen? De school wordt op deze manier weggedrukt in een hoek.*

In de huidige situatie is de school niet zichtbaar. Het wordt afgeschermd door een bijgebouw en een muur met poort. In het plan worden deze weggehaald en ontstaat er een entree naar het binnenterrein. Door het nieuwe gebouw enigszins gedraaid te positioneren ten opzichte van de weg en omdat deze in de buiging van de Veldhovenring staat komt het schoolgebouw meer in het zicht en beter tot zijn recht. De onderste drie woonlagen van het nieuwe gebouw worden in vergelijkbare materialisatie als de school gemaakt, waardoor dit aansluit op de omringende bebouwing. De bovenste drie lagen worden van een ander materiaal gemaakt en het gebouw zal iets lager worden als de eik die ernaast staat. Bewoners zijn uitgenodigd om zelf voorstellen voor materialisatie in te dienen. Op welke manier dit kan leest u in paragraaf 2.1.

Invloed op de buurt

- *Wat doet dit gebouw met het licht in het park en omringende tuinen?*

De bomen in het park veroorzaken meer schaduw dan dit gebouw zal doen. Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en de schaduwhinder voor de omgeving is minimaal. Dit wordt ook gedurende het proces van initiatief tot Raad getoetst door de gemeente.

- *Aandachtspunt: op dit moment is er veel overlast in de wijk door zwerfende fietsen en in het park vinden ook ongepaste zaken*

plaats. Denken jullie dat mensen aan het park willen wonen? En hoe gaan jullie de overlast van fietsen voorkomen van de nieuwe bewoners?

Juist door voordeuren aan de straat- en parkkant toe te voegen wordt verwacht dat er meer sociale controle op het park komt. Dit zal een positief effect op de wijk hebben. Wat betreft mogelijke overlast van fietsen: er komt een grote fietsenstalling op eigen terrein waar alle bewoners hun fiets kunnen stallen. In combinatie met meer bewoners rondom het park en de straat is het aannemelijk dat overlast zal worden teruggedrongen.

- *Hoe veel appartementen zullen er komen? En voor welke huurprijs en wat is de doelgroep?*

Er wordt ingezet op 24 tot 28 appartementen¹, voor een huurprijs van circa 750 tot 860 euro per maand. De huurders zullen met name starters (een- en tweepersoonshuishoudens) zijn.

Parkeren

- *Hoe gaan jullie om met de parkeerdruk in de wijk die al enorm hoog is? Is het idee om parkeerplaatsen te gaan verhuren in de parkeergarage aan de H. Berkvensstraat?*

Per 1 juni wordt het gereguleerd gebied rondom de Veldhovenring uitgebreid, waardoor nieuwe bewoners hun auto óf erg ver weg (buiten de ringbaan) moeten parkeren óf moeten gaan betalen. Het uitgangspunt van KRAGT en de gemeente is om gebruik te maken

van de nulvergunningenlijst, wat betekent dat bewoners geen parkeervergunning kunnen aanvragen. Mensen die wel een

parkeerplaats willen in de omgeving moeten dit zelf regelen bij particuliere parkeerplaatsen in de omgeving. Dit wordt definitief opgenomen in het bestemmingsplan, waarvan de procedure pas later gestart wordt. Dit beleid wordt al jaren toegepast in de gemeente Tilburg wanneer het niet mogelijk is om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Goede communicatie hierover naar toekomstige bewoners zal ervoor zorgen dat men ervan bewust is dat zij geen eigen parkeerplaats hebben bij hun woning. Het plan richt zich specifiek op starters. Het autobezit onder jongeren neemt af en dit zal de komende jaren nog verder doorzetten. Deelmobiliteit wordt daarnaast steeds populairder en de gemeente Tilburg loopt hierop vooruit. Een auto bezitten wordt voor nieuwe huurders op deze manier financieel erg onaantrekkelijk.

Groen

- *Wat is de invloed van dit nieuwe gebouw op de monumentale eik in het park?*

Na een analyse van een expert van Vermeulen Boomadvies is duidelijk dat de wortels van de boom niet tot de erfgrens groeien. De boom zal van het nieuwe gebouw dus weinig hinder ondervinden. Om steigers te kunnen plaatsen moet een klein stuk

¹ Er wordt voor nu uitgegaan van 25 woningen, zoals ook gecommuniceerd in Brabants Dagblad.

van de boom waarschijnlijk gesnoeid worden, maar de eik zal hier snel van herstellen.

1.3 Conclusie

Met de presentatie van het nieuwe plan lijken aan het einde van de avond de meeste vragen te zijn beantwoord en de zorgen verminderd. Wanneer gevraagd wordt of het nieuwe plan een verbetering is op het vorige plan wordt vanuit de zaal gereageerd: 'mooi', 'een stuk groener' en 'gezellig, nieuwe burens'. Twijfel blijft bestaan of het plan bij de omgeving past en of de parkeerdruk daadwerkelijk afneemt.



2. VERVOLG

2.1 Vervolgafspraken

Alle aanwezigen en geïnteresseerden krijgen het verslag van de avond toegestuurd. Een derde bijeenkomst wordt georganiseerd wanneer het plan verder is uitgewerkt, om hier opnieuw over in gesprek te gaan.

Heeft u ideeën, voorbeelden of nog vragen die u wilt delen met Kragt?

We horen graag uw ideeën over de verdere invulling van het plan. Denk bijvoorbeeld aan het soort groen op de terrassen of voorkeur voor vorm van het gebouw. We horen uw inzichten en vragen graag via:
Veldhovenring@kragtgroep.nl

Proces tot nu toe en het vervolg



3. BIJLAGES

- 3.1 Presentatie 5 april (incl. voorbeeldschetsen nieuw ontwerp)**
- 3.2 Boomeffectanalyse**

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER



BEECKK

Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55

info@beeckk.com
www.beeckk.com