



VERSLAG BUURTGESPREK - ONTWIKKELING LOCATIE

Datum: 31-08-2026
Begintijd: 19:00 uur
Eindtijd: 20:00 uur
Locatie: Hasseltse Kapel (Hasseltplein 7, 5042 AB Tilburg)
Aanwezig initiatiefnemers: Jeroen van Wezel – Kragt
Nicky Kouwenberg – Kragt
Laura Roos – Kragt
Britt Kuunders - Kragt

Aanwezigen omgeving: 21 buurtbewoners.

Onderwerp: 8e buurtgesprek, bespreking schetsontwerp / planopzet

OPENING

Jeroen van Wezel en Nicky Kouwenberg heten alle aanwezigen welkom in de Hasseltse Kapel en stellen het aanwezige projectteam voor. Nicky Kouwenberg start de presentatie en neemt de aanwezigen mee in de achtergrond en de aanleiding voor de herziening van het plan. Het ontwerp is ingegeven door de randvoorwaarden die na de eerdere behandeling in de welstandscommissie (juni 2024) zijn veranderd, evenals de vervolgstappen richting de gemeente.

Locatie & ruimtelijke context

Het project bevindt zich op een beeldbepalende locatie aan het Hasseltplein in Tilburg, ter hoogte van de voormalige Postelsehoeve. De stedenbouwkundige en ruimtelijke context wordt gekenmerkt door een overgang tussen de kleinschalige, historische lint- en pleinstructuur van het Hasseltplein en de grootschaligere bebouwing en infrastructurele assen in de directe omgeving.

Het schetsontwerp speelt in op deze specifieke ligging door aan de voorzijde aan te sluiten op de schaal, maatvoering en korrelgrootte van de omringende woningbouw aan het Hasseltplein. Richting het binnenterrein en de randen van het perceel zoekt het plan een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een stapsgewijze overgang in bouwhoogte, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende percelen, het bestaande groen en de verkeersontsluiting rondom het plein.



Uitleg ruimtelijke context en concept

1. Aanleiding & Gewijzigde Randvoorwaarden

- **Parkeeropgave:** Door gewijzigde gemeentelijke normen en eisen ten aanzien van brandveiligheid, omvang (verplichte sprinkler- en brandcompartimentering) en haalbaarheid bleek een ondergrondse/halfverdiepte parkeerkelder op deze locatie financieel en praktisch niet realistisch.
- **Parkeren op eigen terrein:** Omdat centrale afspraken met omliggende partijen (zoals het ziekenhuis) geen haalbare kaart bleken, dient de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgelost op maaiveldniveau (half verdiept / met helling).
- **Programma en volume:** Om de parkeeropgave ruimtelijk in te passen, is het aantal woningen in het plan teruggebracht en zijn de woningen compacter ingestoken. Plattegronden aan het Hasseltplein zijn qua opzet behouden, maar woningen en appartementen zijn smaller uitgewerkt (met name met 2 slaapkamers).

2. Stedenbouwkundige opzet & Landschap

- **Zonering:** De stedenbouwkundige opzet volgt een duidelijke geleiding: grondgebonden woningen aan het Hasseltplein, een intermediair volume, een hoogteaccent, en het stapsgewijs afbouwen van de hoogte naar de omgeving. De twee woningen aan de rechterzijde beëindigen het plan en creëren ruimtelijke eenheid.
- **Landschappelijke inpassing:** De inrit voor auto's is op advies van de landschapsarchitect verder naar boven verplaatst om voldoende afstand tot de kruising te houden. De groenstrook aan de voorzijde loopt mee in de inrichting, en het landschap op het terrein wordt vergroend.
- **Architectuur en gevels:** De schaal en maatvoering van het oorspronkelijke concept zijn gehandhaafd. Wel zijn de gevels aan het Hasseltplein versoberd en rustiger gemaakt om een evenwichtig beeld te krijgen. De doorgangen/poorten zijn vanwege de rijbaan naar het parkeerterrein iets smaller ontworpen, maar het principe van de kenmerkende poorten met gestapelde woningen erboven blijft behouden. Het intermediaire volume is qua vorm getrapt opgebouwd en één bouwlaag hoger ingestoken ten behoeve van een betere appartementenstructuur.
- **Erfgrens en afsluiting:** De scheidingsmuur dient als fysieke en visuele beëindiging (circa 3 meter hoog). Ter plaatse van de muur wordt gekeken naar een strakke uitwerking of gevelkunstwerk om gaten in het straatbeeld te voorkomen.

3. Doelgroepen

Het woningaanbod richt zich op diverse doelgroepen uit de stad: starters, senioren en doorstromers die de voorkeur geven aan een appartement, evenals 'friends-woningen' (geschikt voor twee alleenstaanden, singles of net-afgestudeerden).

Vragen en aandachtspunten van omwonende

Achterom & Brandgang

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Wordt het pad aan de rechterzijde bij de brandgang van de woningen gehandhaafd en blijft de achterzijde bereikbaar?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

Ja, de achterom/brandgang blijft behouden en blijft toegankelijk voor bewoners om de parkeerplaats of de eigen bergingen te bereiken. Het pad kan 's avonds worden afgesloten met een sleutel/hek voor bewoners.

Afsluitbaarheid & Beheer binnenterrein

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Is de poort naar het parkeerterrein openbaar toegankelijk of afgesloten? Hoe zit het met beheer en onderhoud van de muur/parkeerplaats?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

Het binnenterrein wordt afsluitbaar gemaakt (bijv. middels een hekwerk) volgens de richtlijnen van de gemeente. Er komt een VvE die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het terrein en de scheidingsmuren.

Logistiek & Bezorgers

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Hoe zit het met de hoogte van de poort en waar kunnen pakketbezorgers of kleine busjes parkeren/lossen?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

De poort is geschikt voor personenauto's en kleine bestelbussen (niet voor grote vrachtwagens). De opstelplaats voor bezorgers komt waarschijnlijk voor de poort aan het Hasseltplein te liggen; dit aandachtspunt wordt expliciet meegenomen in de verdere inrichting.

Beeld & Maquette

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Is er een profieldoorsnede of maquette beschikbaar om de exacte volumeverhoudingen en achtertuinen goed te zien?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

Op dit moment is er nog geen maquette of uitgebreide achtertuintdoorsnede, maar er wordt gewerkt aan het over elkaar leggen van de twee plannen (oud vs. nieuw) om het hoogteprofiel en de volumewerking inzichtelijk te maken. Het hoekvolume blijft qua hoogte gelijk.

Parkeren & Overpad

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Komen er laadpalen? Mogen omwonenden parkeren op het terrein of gebruikmaken van recht van overpad?

Waar parkeren de woningen aan het plein?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

Parkeren voor de pleinwoningen vindt plaats op het eigen binnenterrein. Mocht er recht van overpad of medegebruik voor burens mogelijk zijn, dan verloopt dit in afstemming met de toekomstige VvE. Laadpalen worden op dit moment nog niet direct ingetekend vanwege de netcapaciteit/stroomvoorziening, maar worden meegenomen in de uitwerking. Het parkeerterrein voldoet aan de wettelijke maatvoering.

Plaagdierpreventie (Ratten)

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Wat wordt er gedaan aan de rattenoverlast in het gebied?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

Preventie en bestrijding vragen een actieve houding van bewoners en verhuurder/beheerder.

KRAGT/ontwikkelaar zal bij de toekomstige bewoners/huursdars oproepen tot alerte preventie. Er vindt op dit moment geen actieve bouwbestrijding plaats, maar het punt heeft de aandacht.

Groenvoorziening, Heg & Onderhoud

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Hoe zit het met het onderhoud van de heg/haag bij de rotonde? Er is opgemerkt dat deze op dit moment niet goed is onderhouden en er veel onkruid staat.

Toelichting / Antwoord KRAGT:

KRAGT erkent dat de heg momenteel niet goed is onderhouden en wil dit onderhoud actief oppakken. KRAGT staat er uitdrukkelijk voor open als omwonenden een geschikte tuinman of iemand kennen die dit onderhoud (zoals het wieden van onkruid en snoeien) op zich wil nemen; tips of aanbevelingen vanuit de buurt zijn van harte welkom. *Wij nemen graag contact op met de desbetreffende persoon. Stuur hiervoor gerust een e-mail naar info@kragtgroep.nl.* Het groen op de eigen perceelsgrens wordt daarnaast geborgd en onderhouden door de toekomstige VvE/initiatiefnemer.

Materialisatie

Vraag / Opmerking vanuit de buurt:

Welke materialen en steenkleuren worden toegepast?

Toelichting / Antwoord KRAGT:

Er wordt gewerkt met een roodbruine baksteen (metselwerk) in een eenduidige steenkleur om een rustig en samenhangend gevelbeeld te borgen. Passend bij de grondgebonden woningen aan het Hasseltplein.

Draagvlak & reacties omwonende

De sfeer tijdens de omgevingsdialoog was constructief en betrokken. Omwonenden toonden begrip voor de noodzakelijke aanpassingen ten opzichte van het eerdere plan, waaronder de herziening van de parkeeroplossing en de schaal aanpassing van het programma.

Hoewel het algemene beeld van de herontwikkeling positief werd ontvangen, richtte de belangstelling vanuit de buurt zich met name op de praktische inpassingsaspecten. De belangrijkste vragen en reacties hadden betrekking op de bereikbaarheid van de achterom, de afsluitbaarheid van het binnenterrein ten behoeve van de veiligheid, logistieke afhandeling door bezorgers en de exacte visuele verhoudingen van de bebouwing ten opzichte van omliggende tuinen. KRAGT heeft toegezegd deze punten waar mogelijk mee te nemen in de nadere uitwerking en te blijven afstemmen met de toekomstige VvE en omwonenden.

Vervolg

Met de opgehaalde input uit deze bijeenkomst op 31 augustus 2026 stelt KRAGT de uitgewerkte plannen gereed voor de vervolgstappen:

Indienen bij de gemeente / Welstandscommissie: De aangepaste plannen worden 1 September formeel ingediend bij de gemeente en eind september 2026 behandeld door de commissie omgevingskwaliteit/welstand.

Vervolgprocedure: Na een positief advies en verdere uitwerking wordt de formele planologische procedure gestart (verwachte formalisering/vergunningverlening najaar/eind oktober).

Realisatie: Naar verwachting is de voorbereiding eind 2027 zover afgerond dat er gestart kan worden met de realisatie.

Voor vragen, aanvullende opmerkingen of contact is het team bereikbaar via info@kragtgroep.nl.

Met vriendelijke groet,

Team KRAGT

