

Betreft: Reacties van het planteam op voorlopig ontwerp januari 2007

Project: De Havenmeester

Datum: 23 januari 2007 (bijeenkomst), 2 februari concept reactie

Locatie: Buurthuis De Kubus, Fatimastraat

Aanwezig:

- Samantha de Beer, bewoner
- Niek Emmen, bewoner
- Alexander van Middendorp, bewoner
- Werner van der Velden, bewoner
- Rieki Heerkens, bewoner
- Pauline Westendorp, NEWNRG, maakt verslag in opdracht van Panagro/Van der Weegen

Conclusies en aanbevelingen van het planteam m.b.t. het voorlopig ontwerp van De Havenmeester januari 2007

Conclusies:

Het basisuitgangspunt in de Raamovereenkomst om een bepaald aantal woningen en commerciële ruimtes te bouwen is volgens het planteam niet terecht. Ook de behoeftepeiling bij potentieel toekomstige bewoners heeft geleerd dat veruit de grootste vraag bestaat naar eengezinswoningen met tuintje.

De keuze in het voorlopig ontwerp om meer grondgebonden stadswoningen te maken zou niet automatisch tot meer bouwlagen elders in het plan moeten leiden. In algemene zin slaat het plan De Havenmeester te ver door in stedelijke verdichting. "Kijkend naar het voorlopig ontwerp valt te constateren dat het plan één grote woonkolos is, zonder enige aansluiting op de bebouwing van de bestaande wijk Hoogvenne. Men moet zich realiseren dat we niet praten over de Kop van Zuid in Rotterdam of het KNSM-eiland in Amsterdam, maar over een inbreidingslocatie in een (tot nog toe) rustige oude Tilburgse woonwijk".

De hoekoplossing van het gebouw tussen de Lancierstraat en de Havendijk wordt als zeer onwenselijk beschouwd. Er zijn veel mooiere hoekoplossingen te bedenken. Het huidige ontwerp is te massief en te hoog en tast het karakter van de Lanciersstraat (met woningen met voortuintjes) in ernstige mate aan.

Voorstel planteam:

1. De hoekaansluiting tussen de Lancierstraat en de Havendijk opnieuw ontwerpen. Amsterdamse School, Tilburgse voorbeelden. Bossche School? Rondere vormen? Getrapt? Kloosteraccenten? Denk vanuit de waterkant, maar ook vanuit het huidige profiel van de Lancierstraat.
2. Er zijn twee mogelijkheden voor de toren:
 - A. een woontoren met een maximale hoogte van 30 meter
 - B. geen hoogteaccent maken in het deelgebied van De Havenmeester, wel twee hele hoge woontorens bouwen aan de randen van het hele Piushaven gebied. Panagro/VanderWeegen en de gemeente kunnen daar het quotum van woningen bouwen die ze nu niet kunnen bouwen in De Havenmeester en de andere deelgebieden. Zo blijft het centrum en het Piushavengebied vrij van het door het planteam ongewenste hoogteaccenten.

Achtergrond

Het planteam heeft in *mei 2006* een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de Piuskade Noordwest en het schetsplan voor 'De Havenmeester'. Hierop zijn toen o.m. de volgende reacties gegeven (bron: verslag planteam 10 mei 06):

- stedenbouwkundig perspectief: er is begrip voor een hoogteaccent in het plan. De aanwezigheid van de toren maakt het mogelijk om op andere plaatsen wat lager te bouwen. Het planteam constateert dat met dit plan én de overige ontwikkelingen rondom de Piushaven de oostelijke kant van Tilburg dreigt te veranderen van karakter. Nu zijn er overwegend eengezinswoningen met een eigen tuin, straks zal er een 'centrumstedelijk' woonmilieu ontstaan dat niet aansluit bij de rest van de wijk..
- Toren: In belang van de direct omwonenden vraagt het planteam aan de architect en ontwikkelaars om goed na te denken hoe hoog de toren moet gaan worden. De door de architect geopperde 60 meter is veel hoger dan de 30 meter die in het Regiedocument genoemd is. Het hoogteaccent betekent een forse verandering voor de direct omwonenden, de bewoners van de Lancierstraat die met hun tuin aan het plangebied grenzen.
- Overige bebouwing: de hoogte van de voorgestelde bebouwing (tot 6 lagen) is meer dan de huidige bebouwing. Van aansluiting is slechts in beperkte mate sprake. Er wordt voor gepleit om zo veel mogelijk woningen toch van een grote buitenruimte of tuin(tje) te voorzien.
- Flexibiliteit: Ook wordt er verzocht om woningen zo te ontwerpen dat de indeling ervan flexibel is.

De aanvullingen van 23 januari 2007 op bovenstaande lijst.

- Bouwprogramma: het basisuitgangspunt in de Raamovereenkomst Piushaven (15 december 2005) dat er een bepaald aantal woningen en commerciële ruimtes gebouwd wordt is volgens het planteam niet terecht. Dat er nu meer grondgebonden stadswoningen gebouwd worden is goed, maar dat zou niet automatisch moeten leiden tot meer bouwlagen elders.
- Toren: torens hebben ruimte nodig. Een woontoren tussen lagere woningen is een vreemde eend in de bijt. De bewoners van de lagere woningen voelen geen contact met de bewoners van de toren. Er is altijd een toren in je blikveld, wat de bewoners als intimiderend ervaren. Een kerk is ook in je blikveld, maar die heeft een sociale functie. Die functie heeft deze woontoren niet volgens het ontwerp.
- In dit eerste bouwproject van de Piushaven wordt de in het Regiedocument (oktober 2003) genoemde hoogte van 30 meter losgelaten. Zal dat bij alle toekomstige projecten zo zijn? Dan komen in het hele Piushavengebied hoge torens. Zowel de stedenbouwkundige als de betrokken wethouder uit 2003 zijn inmiddels vervangen. Is het mogelijk de hoogteaccenten in alle deelplannen te heroverwegen?
- Plein: geen winderig plein, geen hangplek, wel rolstoelen, alleen fietsen van bewoners, veel groen, geen hondenoep (in de buurt een honden-uitlaatgebied), goede verlichting, "zachte" geluiden.
- Overige bebouwing: de geplande woningen aan de Havendijk: hier lopen de meningen van het planteam uiteen. De een vindt dat ze nog niet de uitstraling van de ooit genoemde "kloostergebouwen met poorten" hebben. Ze lijken op de tekeningen kil en afstandelijk. Anderen vinden het ontwerp (en de reeds gerealiseerde voorbeelden in Helmond) mooi. Misschien zou meer variatie in hoogte en gevels het ontwerp nog mooier maken. Ook wordt 2 meter groen voor de deur geadviseerd.
- De balkons van alle gebouwen zouden doorzichtig moeten zijn. Anders kijk je van uit je woning naar een dicht oppervlak.
- De hoekaansluiting tussen de Lancierstraat en de Havendijk wordt als zeer onwenselijk beschouwd. Er zijn veel mooiere hoekoplossingen te bedenken. Kijk maar naar Amsterdamse School voorbeelden. Vanuit de Lancierstraat is het te massief en te hoog. Getrapte bebouwing vanaf de bestaande woningen naar het plein zou beter zijn.
- Het nieuwe straatje parallel aan de Galjoenstraat kijkt uit op de toren. Bij dit straatje zou de juiste verlichting en groen een "akelig, winderig achterstraatje" moeten voorkomen.
- Het gebouw aan de Gondelstraat heeft een galerij aan de achterkant. Dit is volgens enkelen van het planteam niet gewenst.
- De commerciële functies aan het plein: geen lange rij met rolluiken die vanaf 18:00 omlaag gaan. Niet van te voren invullen waar woning en werkruimtes komen.
- Parkeren en verkeer: het planteam wacht het verkeersplan af. Houd rekening met de twee scholen en het consultatiebureau in de buurt: minimaal 4x per dag lopen schoolgaande kinderen al dan niet met ouders en ouders met kinderwagens langs de ingang van de parkeergarage. Misschien is de ingang van de parkeergarage in de Gondelstraat of eenrichtingsverkeer een beter idee.
- Fietzers willen een aparte ingang in de parkeergarage.
- Spreiding van sociale huurwoningen over het deelplan De Havenmeester
- Veiligheid: bij de inrichting van de openbare ruimte en commerciële functies (functievermenging) zullen duurzaamheid en de balans tussen sfeer en veiligheid de boventoon moeten voeren.