

Verslag van	Planteam Stationsbuurt, door Omgevingsmanager van der Steen
Vergaderdatum	Maandag 12 Mei 2025
Aanwezig	Voorzitter: Gemeente Tilburg:

Planteamleden:

Omwille van privacy zijn de namen geanonimiseerd.

1) Opening door Planteam voorzitter

- Aantal nieuwe deelnemers

Gedurende de inloophmomenten in maart en april 2025, op de toelichting van het ontwerp omgevingsprogramma, heeft een aantal buurtbewoners zich aangemeld om aan te sluiten bij het planteam. Voor hen is dit de eerste planteambijeenkomst. Het planteam stelt zich opnieuw kort voor.

Op voorhand vroeg planteamlid of de wethouder op eigen houtje is aangesloten of op verzoek van de projectleiding?

De omgevingsmanager licht dit toe: De vorige planteambijeenkomst heeft het planteam de gemeente laten weten dat zij gebrek aan vertrouwen hadden op het proces. Voor het planteam voelde het alsof de gemeente de plannen 'doordrukt' en dat zij geen inspraak hebben. Hier is tijdens de vorige bijeenkomst een goed gesprek over gevoerd. Helaas kwam de dag erna een krantenartikel in het Brabants Dagblad waar een passage benoemt dat de vijver verplaatst gaat worden. Dit staat haaks op hetgeen dat de dag ervoor besproken is, namelijk dat de keuze nog niet is gemaakt en beide varianten nog ter discussie liggen. De gemeente stelde voor om een gesprek met de wethouder in te plannen. Destijds was er nog niet direct de behoefte. Kort erna kwamen een aantal planteamleden samen en is de vraag aan de gemeente gesteld om het gesprek met de wethouder te organiseren. De wethouder schuift later tijdens deze bijeenkomst aan.

Verslag van het vorige planteamoverleg is akkoord bevonden door het planteam. Mocht er alsnog een vraag zijn, dan mag dat altijd per mail of tijdens een volgend planteam gesteld worden.

2) Mededelingen

- Zienswijze periode Omgevingsprogramma en OER Kenniskwartier voorbij

In totaal zijn er 74 zienswijzen ingediend waarvan er 18 betrekking hebben op de vijver / stationsbuurt. Tot aan de zomer worden de vragen beantwoord in een Nota van Beantwoording die met het vaststellen van het omgevingsprogramma (9 September) openbaar wordt gemaakt. Dit gebeurt anoniem maar wel op een wijze dat de vragen nog te herleiden zijn voor de indieners. Het planteam wordt op de hoogte gesteld als het openbaar is.

Tijdens de vorige planteambijeenkomst werd een planning gevraagd, inclusief de momenten van formeel bezwaar. Projectleider licht toe dat bezwaar maken tijdens de wijziging van het omgevingsplan kan. Dat vindt ongeveer over een jaar (medio 2026) plaats. Ook tijdens de vergunningaanvragen kan bezwaar gemaakt worden. Met het versturen van het verslag zal er een extra bijlage worden meegestuurd waarop de planning zichtbaar is. Hierin zal worden toegevoegd waar formeel bezwaar op ingediend kan worden.

Tijdens de vorige bijeenkomst was gemeld dat er een vervolgoverleg met het bestuur van de volkstuinen wordt ingepland. De bestuurder licht toe dat er contact is geweest; de vervolgspraak wordt later ingepland. Projectleider vult aan dat er gewerkt wordt aan de Nota van Uitgangspunten. Zodra dit document is vastgesteld door de gemeente ontstaat er een logisch moment om de gesprekken te vervolgen. Wel wordt er op de achtergrond al gezocht waar de volkstuinen mogelijk naar toe kunnen verhuizen.

De projectleider heeft de afgelopen periode de woningcorporaties meermaals gesproken. Zij konden vandaag nog niet aansluiten. Dit is hoogstwaarschijnlijk bij de volgende planteambijeenkomst.

3) Variantenstudies

- Bezonningsstudie
- Inpassing
- Referentieprojecten

Stedenbouwkundige van de gemeente licht de eerder toegezonden stukken toe.

- Opmerking: op 1 december is er om 17.00 geen zon, vandaar dat het beeld rechtsonder afwijkend is.
- Opmerking: Tijdens eerdere bijeenkomsten zijn 4 tot 5 lagen beloofd. Stedenbouwkundige licht toe dat voor het gehele kenniskwartier wordt uitgegaan van gemiddeld 7 á 8 bouwlagen. Wel hebben wij het gehad over een mogelijke aftrapping naar de buurt. Mocht er worden ingezet op 50.000 m² BVO, dan betekent dit dat er hoger gebouwd zal worden dan gemiddeld 4 of 5 bouwlagen.
- Er ontstond een discussie over de positionering van de modellen. Dit is onderdeel van het gesprek en de uiteindelijke keuze. Elke variant en elke positionering heeft voor- en nadelen.
- Tijdens het volgende planteam gaan we meer in op de routes in de buurt. Tijdens deze bijeenkomst kijken we sec naar de positionering van de gebouwen en de effecten daarvan. Voor de volgende planteambijeenkomst kunnen o.a. de volgende vraagstukken aan bod komen: *Waar zijn ontmoetingsplekken voor de nieuwe bewoners en de bestaande bewoners? Waar is er ruimte voor recreatieve doeleinden? Hoe kunnen de verkeersstromingen ingepast worden?*
- Enkele planteamleden zijn bang dat (schaduw)tuinen verloederen. Ook ontstaat er de angst voor overlast tijdens avonduren. Hier kan uiteraard op ingespeeld worden door de openbare ruimte op te ontwerpen, maar ook de positionering van de gebouwen kan hieraan bijdragen.
- Planteamlid geeft aan het aantrekkelijker te vinden om binnentuinen in te kijken dan tegen gevels. (mits ze juist ontworpen en aangekleed zijn) Een goede kwalitatieve inrichting draagt bij aan veiligheid.
- Mogen wij als planteam en bewoners meegeven dat wij de bezonning in de winterperiode belangrijk vinden? De gemeente zegt toe dat zij de TNO richtlijn voor bezonning uitzoekt. Hier komen we volgend planteam op terug.

4) Wethouder Bas van der Pol

Wethouder Bas van der Pol kwam gedurende de toelichting van de stedenbouwkundige binnen en stelde voor om het verhaal van de stedenbouwkundige af te laten maken.

Bas stelt voor te starten met een korte voorstelronde.

Bas ging verder in op de ruis die was ontstaan naar aanleiding van het krantenartikel in het Brabants Dagblad op 16 maart 2025, de dag na de vorige planteambijeenkomst. Bas vindt dat het artikel de essentie van de ontwikkeling goed heeft verwoord. En dat de journalist vrij is om een invulling te geven aan de tekst. Bas geeft ook aan dat hij niet heeft benoemd dat het zeker is dat de vijver wordt verplaatst, maar dat er verschillende opties worden onderzocht. De journalist heeft het artikel niet voor publicatie met de gemeente overlegd.

Bas benadrukt dat er nog geen keuze is gemaakt en dat er twee varianten op tafel liggen; De keuze om de vijver te verplaatsen richting het spoor of de vijver (zoveel mogelijk) behouden en bouwen richting het spoor, maar buiten de 30m veiligheidscontour vanaf het spoor. Het projectteam verwerkt de onderzoeksresultaten in de Nota van Uitgangspunten. Dit wordt voorgelegd aan het college van B&W. In de nota staat onder andere het bouwvlak en de bouwhoogtes en volumes, beleidsuitgangspunten en uitgangspunten voor de bebouwing en uitgangspunten voor de inrichting openbare ruimte. Het advies van het planteam maakt onderdeel uit van de collegestukken.

Het planteam geeft aan dat zij het fijn vindt dat de wethouder zijn verhaal heeft verteld en heeft benadrukt dat het nog niet vaststaat dat de vijver wordt verplaatst.

Een vraag van het planteam is waar het uitgangspunt van 500 tot 700 woningen vandaan komt. Kort na zijn start als wethouder werd in december 2021 de stedelijke ontwikkelstrategie vastgesteld ([b_NL.IMRO.0855.BSP2020031-e001_bijlage23.pdf](#)). Hierin wordt de opgave van de Tilburgse woningbouwopgave toegelicht met de visie van de gemeente hoe hierop ingespeeld kan worden. Hoe gaat Tilburg de groei van 37.000 inwoners opvangen tot 2040 dat gelijk staat aan 25.000 tot 31.000 woningen. Een belangrijk uitgangspunt is dat er niet ingezet moet worden op een uitbreiding van de stad zoals een nieuwe Reeshof of dat de dorpen daardoor aan elkaar verbonden raken. Tilburg kiest ervoor om binnen haar bestaande stadsgrenzen in te breiden. Twee belangrijke redenen daarvoor zijn het behouden van de natuur rondom Tilburg en dat de nieuwe extra woningen de bestaande voorzieningen kunnen ondersteunen. Voor allerlei gebieden in Tilburg is onderzocht waar de woningen kunnen landen. Daaruit kwam dat in Tilburg west z'n 10.000 woningen zouden kunnen landen. De gemeenteraad gaf unaniem steun aan 7.500 woningen in het kenniskwartier met het vaststellen van de Gebiedsvisie Kenniskwartier.

De vraag vanuit het planteam was of er een deel van de (nieuwe) woningen in de Stationsbuurt kan landen op het naastgelegen bedrijventerrein. Het antwoord is dat daar in de toekomst ook woningbouw komt, zodra de bedrijven zijn verhuisd naar bedrijventerreinen elders in Tilburg. Het gaat om 1.000 tot 1.500 woningen. Dit is al meegenomen in de opgave van het Kenniskwartier. Bas licht toe dat er op dit moment 6.400 woningen geprogrammeerd zijn. Dat is nog een te kort van 1.100 woningen ten opzichte van de vastgestelde opgave van 7.500 woningen voor het Kenniskwartier.

Planteamlid vraagt of stikstof nog een mogelijk probleem kan zijn voor de ontwikkeling. Bas licht toe dat Tilburg tot nu toe nog geen last heeft gehad van de stikstofproblematiek ten opzichte van haar woningbouwontwikkelingen. Twee redenen hiervoor zijn dat er in Tilburg binnenstedelijk wordt gebouwd en dat het relatief veraf ligt van de Natura2000 gebieden.

5) Werksessie "500 woningen plaatsen in projectgebied"

De stedenbouwkundige licht de werksessie kort toe. Het planteam mag verdeeld over twee groepen uitwerken hoe zij het plan het liefst voor zich zien.

Groep 1



Groep 1: 6 bouwlagen hoog. Ook de hoekvormige gebouwen hebben 6 lagen.

Groep 2



6) Nabespreking werksessie

Voordat de groepen hun ontwerpen toelichten heeft het planteam behoefte aan een toelichting rondom de situatie (mogelijke sloop) van Boerke Mutsaers.

De wethouder licht het volgende toe. In 2021 is het perceel verkocht aan ontwikkelaar Magis Real Estate. Zij hebben onder andere The City in het Kenniskwartier vorig jaar opgeleverd. De eigenaar wil de locatie graag op korte termijn herontwikkelen. De gemeente is van mening dat de planontwikkeling nu niet gewenst is op deze locatie. Dit hangt samen met de toekomstige herontwikkeling van het Station Tilburg Universiteit. Die zal pas rond of zelfs na 2035 zal plaats vinden. Omdat er nog veel onzekerheden zijn over de randvoorwaarden, het benodigde ruimtebeslag en daarmee de uitwerking van het plan, heeft de gemeenteraad een zogeheten voorbereidingsbesluit genomen, om de gewenste stationsontwikkeling niet onmogelijk te maken

De gemeente zoekt samen met Magis naar een oplossing. Omdat het gebouw op zichzelf geen monumentale status heeft, heeft de gemeente echter geen grond om een mogelijke sloop van het plan te blokkeren / weigeren.

Groep 1 kiest voor een uitwerking met twee 'speelse' gebouwen aan beide uiteinden van het plangebied, tegen de 30 meter veiligheidslijn aan. Deze gebouwen liggen tot aan de vijver. Zo zou de vijver (bijna) volledig behouden kunnen blijven. De drie gebouwen in het midden van het plangebied zijn gebaseerd op de nieuwbouw gebouwen net buiten het plangebied aan de Tobias Asserlaan. De gebouwen van groep 1 zijn 6 bouwlagen hoog en gaat uit van ongeveer 220 woningen met het voorstel om de andere 280 woningen toch elders te laten landen, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein. Ook valt in dit plan in de wintermaanden nog veel zon op de voorgevels van de bestaande woningen.

Groep 2 gaat uit van vier gebouwen van 7 tot 8 bouwlagen. Hierdoor kan er tijdens de wintermaanden genoeg zonlicht op de voorgevels vallen. Om toch in de buurt van de 500 woningen te komen kiest groep 2 ervoor om één hoog gebouw, à la Westpoint, te plaatsen in het plangebied. Deze zal aan een van beide uiteindes richting het spoor moeten komen, dus richting de Statenlaan of bedrijventerrein. Op deze manier is de schaduwhinder beperkt tot 1 kort moment per dag.

Beide groepen kiezen er dus voor om de vijver te behouden zoals die er nu ligt en om tegen de 30 meter lijn van het spoor te bouwen.

Planteam voorzitter vraagt aan het planteam of de foto's die genomen worden tijdens de avonden gedeeld mogen worden in bijvoorbeeld nieuwsbladen of op social media. Planteamlid geeft aan dat hij liever niet zichtbaar is op de foto's. Mocht de rest van het planteam dit ook liever niet willen, laat dat vooral weten aan de projectleiding en planteamvoorzitter. Dan wordt daar rekening mee gehouden.

7) Afsluiting

- Volgende planteambijeenkomst in Juni

De projectleider licht kort het proces tot vaststelling van de nota van uitgangspunten toe.

De ambitie is dat het planteam net voor de zomer een eerste concept Nota van uitgangspunten ontvangt. Dit is een krap tijdspad maar we gaan het proberen, mocht dit niet lukken laten we het tijdig weten.

Omgevingsmanager vraagt of iemand zich geroepen voelt om het planteamadvies te schrijven. Ook kan Planteam voorzitter helpen bij het schrijven van het planteam. Zo kan de gemeente faciliteren in het organiseren om het planteam samen te laten komen en het advies gezamenlijk op papier te zetten. Dit is tevens ook zo gegaan bij het planteamadvies van planteam Westermarkt. Hier was planteamlid ook onderdeel van. De planteamleden mogen hier over nadenken hoe zij dit voor zich zien. De gemeente komt hierop terug bij het planteam.

De gemeente komt binnenkort op de mail met voorstellen voor twee momenten:

- Een moment om naar de openbare ruimte te kijken en het concept nota van uitgangspunten te bespreken. Dit zal nog voor de schoolvakantie plaats vinden is de wens.
- Een tweede moment om de definitieve Nota van uitgangspunten te bespreken en mogelijk het schrijven van het advies. Mocht het planteam daarvoor al tussentijds willen samen komen, dan mogen zij dit laten weten aan de Gemeente.

Tijdens de eerste planteambijeenkomst is beloofd om een keer een planteambijeenkomst te wijden aan het mobiliteitsverhaal. Helaas zijn de mobiliteitsexpert op dit moment hard aan het werk om het voorstel aan het college definitief te maken. De gemeente komt ook hierover binnenkort terug op de mail. Waarschijnlijk wordt dit moment nog eind juni ingepland en zal dit een gezamenlijke bijeenkomst worden met het planteam van de Westermarkt.

Planteamlid vraagt om nog eens te kijken naar de NAP hoogtes in de doorsnede beelden. De heer heeft de indruk dat de NAP hoogtes niet juist zijn. De diepte van de duiker en riolering kunnen mogelijk niet kloppen. De gemeente gaat dit na.

Het planteam geeft aan deze bijeenkomst als prettig te hebben ervaren. Men heeft een beter inzicht gekregen in de opgave. Wel maken de planteamleden zich zorgen of de minimaal aantal woningen van 500 wel verantwoord is. De gemeente gaat dit de komende weken verder onderzoeken.