

Verslag digitale omgevingsdialoog Fabriekskwartier

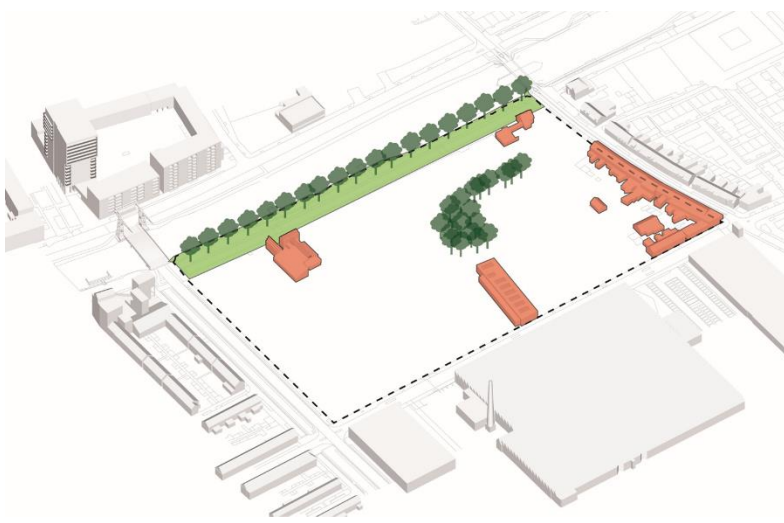
Datum: 3 oktober 2022

Huib van der Zwaluw van gemeente Tilburg opent de bijeenkomst. Het programma van de omgevingsdialoog wordt aan de hand van een presentatie doorgenomen waarin ook de sprekers namens Gemeente Tilburg en Triborgh Gebiedsontwikkeling worden voorgesteld.

Na doornemen van de huishoudelijke zaken en verhelpen van technische zaken wordt de inhoudelijke presentatie gestart.

Angelique Remijn (Triborgh Gebiedsontwikkeling) start de presentatie en licht deze toe.

Fabriekskwartier is een ontwikkeling waardoor het bestaande bedrijventerrein omgevormd wordt naar woongebied. Het gebied wordt omsloten door de Havendijk, Wethouder Baggermanlaan, Fatimastraat en achtertuinen van de woningen aan de Hoevenseweg. Op getoonde afbeelding is te zien welke panden in/aan de randen van het gebied behouden blijven.



Fabriekskwartier wordt ontwikkeld in samenwerking met vele partners (supervisor, stedenbouwkundige en 5 architectenbureaus, gemeente).

Fabriekskwartier wordt gefaseerd ontwikkeld. Fase 1 en 2 zijn verder in uitwerking dan fase 3, 4 en 5. Fase 5 wordt in het bestemmingsplan meegenomen maar is (nog) geen eigendom van Triborgh. De stedenbouwkundige opzet van fase 1 en fase 2 is "definitiever" terwijl fase 3, 4 en 5 momenteel verder worden uitgewerkt. Er worden beelden getoond van de voorlopige uitwerking van fase 1. De buitenruimte fase 1 (gemaakt door Wissing ruimtelijke denkers) en de voorlopige ontwerpen van de drie architecten die samenwerken in deze fase (gemaakt door Buro013, Ponec de Winter en M3H). Er komt geen autoverkeer door Fabriekskwartier, er worden calamiteitenroutes voor hulpdiensten en verhuizen aangebracht die worden afgeschermd. Het parkeren in Fabriekskwartier wordt in parkeergebouwen (boven en onder grond) en in parkeerhofjes opgelost.

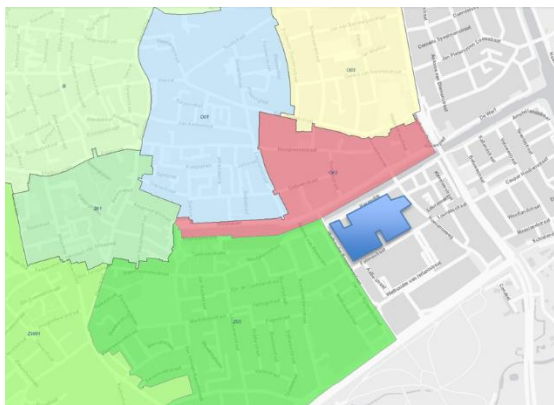
Er zijn schaduwstudies en windstudies uitgevoerd zodat het effect van Fabriekskwartier op de naastgelegen woningen inzichtelijk is. Tenslotte wordt een eerste schetsopzet van fase 2 getoond.

Kijk vooral ook eens op www.fabriekskwartier.nl voor meer informatie/beelden.

Huub van der Zwaluw (Gemeente Tilburg) neemt de presentatie over. Hij legt uit dat om Fabriekskwartier mogelijk te maken er een wijziging in het bestemmingsplan nodig is. Het terrein heeft nu de bestemming bedrijventerrein en wordt omgezet naar gemengd (wonen en bedrijvigheid). Er wordt aandacht besteed aan de verschillende functies in het gebied bouwmassa (hoogte van gebouw), afstand tot bestaande gebouwen, parkeren, milieu (geluid, geur, wind, schaduw etc.). Fabriekskwartier krijgt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte: dat geeft ruimte voor extra flexibiliteit maar biedt ook voldoende zekerheid naar belanghebbenden en geeft ruimte voor het vastleggen van ambities van Gemeente zoals klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit (flora/fauna).

De planning is dat er in december 2022 door het college een besluit over het ontwerpbestemmingsplan wordt genomen waarna het ter inzage komt te liggen.

Mark Riepe (Gemeente Tilburg) neemt de presentatie over en legt aan de hand van de presentatie uit hoe het parkeren rondom het gebied wordt geregeld. In de woonwijken rondom Fabriekskwartier is al betaald parkeren. In het grijze gedeelte rond het plangebied tussen de ringbanen (zie kaartje hieronder) wordt vanaf januari de procedure gestart om te in overleg met de bewoners (vertegenwoordigd in een nog te vormen reviewpanel) te kijken of er een parkeerregime moet komen en hoe dat er dan uit moet zien. De bewoners ontvangen daarvoor per brief een uitnodiging. Het reviewpanel brengt een advies uit aan het college en neemt hierover een besluit. Er wordt benadrukt dat bewoners en bezoekers van Fabriekskwartier parkeren op het terrein van Fabriekskwartier.



De presentatie wordt gesloten en er wordt 10 minuten pauze ingelast. Vragen kunnen via de chatfunctie gesteld worden.

Vragen

Wat is het verschil tussen zienswijze en beroep?

Huub van der Zwaluw geeft het verschil tussen zienswijze en beroep aan. Zienswijze: het bestemmingsplan ligt ter inzage en hierop kan iedereen richting de gemeente reageren. Na beoordeling van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de Gemeenteraad. De Gemeenteraad neemt een besluit over het bestemmingsplan (stelt het bestemmingsplan vast). Als men na vaststelling door de Gemeenteraad oneens is met het vastgestelde bestemmingsplan dan kan er beroep bij de Raad van State ingediend worden.

Komt er één centrale voor warmtewinning voor de gehele wijk? Zo ja, waar?

Er komt één warmte installatie voor de gehele wijk (een warmtenet voor de bewoners van Fabriekskwartier en waar mogelijk ook voor de aanwonenden). Er wordt gebruik gemaakt van de warmte

uit het water van de Piushaven, zogenaamde aquathermie. Dit verbruikt minder energie. De centrale wordt in het midden van het gebied geplaatst zodat de leidingen kort zijn waardoor er zo min mogelijk verlies is.

Heeft iedere woning een eigen parkeerplaats?

We hanteren de gemeentelijke parkeernorm voor bewoners en bezoekers. Parkeerplaatsen worden in een parkeergebouw / parkeerkelder of in een parkeerhof geregeld. De parkeerplaatsen worden niet in eigendom uitgegeven. Niet elke woning krijgt, conform de parkeernorm van de gemeente, een parkeerplaats.

Er zijn geen auto's toegestaan op het terrein Fabriekskwartier. Ook lijkt in de plannen weinig ruimte voor parkeren. Hoe wordt ervoor gezorgd dat alle bewoners van Fabriekskwartier de auto binnen het terrein kunnen parkeren?

Er komen verschillende parkeeroplossingen. In fase 1 komt er een parkeergebouw (bovengronds) voor alle bewoners en bezoekers. In fase 2 komt er een parkeergebouw (één laag ondergronds en één laag bovengronds). In Fase 3 en 4 komen er ook parkeerplaatsen in een parkeerhof (op straat). De parkeerplaatsen worden gemaakt voor een mix van bewoners, bezoekers en deelauto's.

Wat is de parkeernorm?

De parkeernorm is conform de huidige norm van de binnenstad. De parkeerplaatsen die op de plattegronden zijn aangegeven, zijn voor collectief gebruik dus geen privé parkeerplaatsen naast of bij de woning.

Waar kunnen bezoekers parkeren en waar wordt er geparkeerd tijdens de bouw?

Er is ruimte voor het parkeren van de bezoekers op het terrein van Fabriekskwartier. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal er ook geparkeerd worden op eigen terrein.

Zijn er mogelijkheden tot parkeren voor mindervaliden?

Ja, dit is verplicht. Het is ook een punt van aandacht bij verkoop/verhuur omdat in Fabriekskwartier parkeren naast de woning niet mogelijk is.

Wanneer zou een eventueel nieuw parkeerbeleid (lees betaald parkeren) op zijn vroegst ingaan?

De planning is niet eerder dan begin 2024. Het proces is beschreven in de presentatie.

Wordt het ook betaald parkeren in het rechter gedeelte van de Hoevenseweg ter hoogte van de oude ingang van Aabe?

Iedereen in het grijze gedeelte (gedeelte rond het plangebied tussen de ringbanen) krijgt een uitnodiging voor het reviewpanel. Het advies van het reviewpanel is bindend, de omgeving bepaald dus zelf of en waar betaald parkeren komt.

Hoe zit het met parkeermeters?

Deel van de bewoners gebruiken een parkeerapp. Er zal onderzocht worden waar parkeermeters geplaatst gaan worden (op een logische plaats) voor degene die geen parkeerapp gebruiken.

Waar vind ik de contouren van de fases precies?

Op de website www.fabriekskwartier.nl is de fasering opgenomen.

Waar wordt begonnen met de bouw en wanneer denken jullie te starten met de eerste bouwwerkzaamheden?

De bouw start aan de zijde van de Fatimastraat (aan de kant van de Hoevenseweg) op het braakliggende terrein (fase 1).

Het Dubre gebouw is in bezit van Triborgh? Wat betekent dit?

Triborgh is blij dat ze dit gebouw hebben kunnen kopen en willen het behouden. Het zal in de toekomst wel verbouwd gaan worden.

Wordt er houtbouw en/of andere duurzame bouwtechnieken toegepast? Zijn daar van de gemeente eisen aangesteld? Er zijn destijds ambitieuzere doelstellingen gecommuniceerd door het Fabriekskwartier die niet terugkomen in de plannen.

De duurzaamheidsambities zijn in het gebied verwerkt. We zorgen voor extra waterberging, groene daken, maximaal groen en bomen, ruimte voor de vogels, vlinders en andere dieren die in en om de Piushaven leven. Het bouwsysteem wordt bepaald per gebouw en er worden aan het bouwsysteem geen eisen opgelegd. Het bouwbesluit bepaald de normen voor de kwaliteit van de gebouwen. Hergebruik van materialen wordt bekeken.

Het lijkt erop dat Fabriekskwartier veel vertraging heeft opgelopen. Wat is hier de reden van?

We (gemeente en Triborgh samen) zijn ver gegaan in onderzoek naar duurzaamheid zoals het warmtenet, hebben kansen voor een eigen elektranet onderzocht, gekeken hoe we de samenhang tussen de bewoners (sociale cohesie) kunnen bevorderen, welke vorm van deelmobiliteit toegepast kan worden, of bewoners zelf het groen kunnen onderhouden etc.

Komen er wel zonnepanelen?

Ja, er komen zonnepanelen. Het opslaan van energie is het grootste probleem, dit is niet mogelijk in het gebied.

Gaat de aquathermie nog door in het plan?

Jazeker, dat is een van de duurzame systemen die Triborgh zal toepassen in Fabriekskwartier.

Hoe verloopt de procedure wanneer er gestart wordt met de verkoop? Loting, privé situaties, financiering voorbehoud of niet?

Triborgh zal dat bekend maken als ze de verkoop starten. De verkoopprocedure wordt via de nieuwsbrief van Fabriekskwartier bekend gemaakt.

Hoeveel (grondgebonden) koopwoningen zitten er totaal in het plan ? En in welke prijscategorieen?

Er komen ongeveer 20% sociale huurwoningen, 10% middeldure huurwoningen en dan blijft er ruimte voor 70% koopwoningen. In totaal dus ongeveer 425, als La Poubelle ook nog ontwikkeld wordt dan komen daar nog ongeveer 50 woningen bij (met dezelfde verdeling koop- en huurwoningen). In fase 1 zijn er 15 grondgebonden woningen (woonhuizen) voorzien. In fase 2 zijn het allemaal appartementen en in fase 3 en 4 willen we kijken of er meer ruimte voor woonhuizen is.

De huurwoningen zijn allemaal appartementen. De koopsommen zijn nog niet bekend.

Tenslotte: de presentatie staat later in de week op www.tilburg.nl/fabriekskwartier

Administratief:

Uitnodigingen zijn verzonden naar op basis van postcode geselecteerde adressen, aanmelden was mogelijk tot 30 september 2022, digitale link omgevingsdialoog op 3 oktober 2022 toegezonden aan aangemelde personen. In totaal zijn 295 uitnodigingen verzonden en waren er 67 aanmeldingen