

Verslag omgevingsdialoog IV - Smariuskade

Datum:	25 januari 2022 (online sessie i.v.m. coronabeperkingen)	
Aanwezig:	NAAM	Rol projectteam
	Dhr. J. Horsman	Gemeente Tilburg
	Dhr. H. van Acht	Gemeente Tilburg
	Dhr. T. Withoos	Gemeente Tilburg
	Dhr. J. Quispel	Gemeente Tilburg
	Dhr. B. van Dorp	Gemeente Tilburg
	Mevr. Q. van Iersel	Gemeente Tilburg
	Mevr. N. Verhaaren	Gemeente Tilburg
	Dhr. M. Klessens	Gemeente Tilburg
	Mevr. S. v.d. Broek	ContourdeTwern
	Dhr. M. van der Poll	CB5
	Dhr. P. Spiertz	BAS namens Vestum Vastgoed
	Dhr. S. Janszen	SDK Vastgoed
	Dhr. R. Martens	SDK Vastgoed
	Dhr. J. Peeters	SDK Vastgoed
Onderwerp:	Omgevingsdialoog IV voor omgeving (bedrijven + bewoners)	

1. Inleiding

Stefan Janszen van SDK Vastgoed heet iedereen welkom en geeft aan dat als gevolg van de Corona-regels gekozen is om de digitale presentatie van de 4^{de} omgevingsdialoog via Teams te doen. Verder wordt aangegeven dat de ontwikkelaar met haar adviseurs alsmede de nodige deskundigen van de gemeente Tilburg aanwezig zijn. Daarnaast zijn natuurlijk degene die zich digitaal aangemeld hebben om de presentatie bij te wonen aanwezig, zijnde overwegend de buurtbewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden.

In aansluiting op de 1^{ste} omgevingsdialoog d.d. 12-11-2018 en de 2^{de} omgevingsdialoog d.d. 28-3-2019 en de 3^{de} omgevingsdialoog d.d. 20-11-2020, allen op de website van de gemeente Tilburg geplaatst, is de 4^{de} omgevingsdialoog op 25-01-2022 wederom via Teams, na de werkwijze van Teams uitgelegd te hebben, gepresenteerd. Naast het projectteam van ongeveer 14 personen waren er circa 12 aanmelders (huishoudens) bij het overleg aanwezig.

De 1^{ste} omgevingsdialoog was in hoofdzaak een inventarisatie van de wensen en zorgen als er een nieuwe ontwikkeling op het Smariusterrein met grofweg circa 700 woningen zou gaan plaatsvinden. In de 2^{de} omgevingsdialoog hebben we een eerste studie naar een mogelijk stedenbouwkundig plan getoond waarop via thematafels reacties zijn opgehaald, soms daar waar mogelijk door vraag en antwoord.

In de 3^e omgevingsdialoog is er een aangepast stedenbouwkundig plan getoond en de laatste stand van zaken hierin gepresenteerd, met onder andere diverse parkeeroplossingen en een sfeerimpressie van de private en collectieve tuinen.

Op basis van de opmerkingen van de omwonenden, de belanghebbenden en de gemeente, alsmede van de daarop volgende beoordeling door de omgevingscommissie en de nadere

onderzoeken hebben we het plan aangepast. Tijdens de 4^e omgevingsdialoog is het goedgekeurde stedenbouwkundige plan, verwoord in het beeldkwaliteitsplan, gepresenteerd.

2. Toelichting op de presentatie (25-01-2022)

Mark van der Poll (CB5) presenteert het Beeld-Kwaliteits-Plan (BKP) en een voorlopige doorkijk naar de Openbare Inrichting.

Het definitieve stedenbouwkundig plan

Aangeven zijn o.a. hoe vanuit een historisch verleden en de vooraf vastgestelde uitgangspunten de structuur en bouwvolumes van de bebouwing, alsmede de verbindingen tussen het park, plein, hof, etc. tot stand gekomen zijn. Ook is veel aandacht besteed aan de waterberging via wadi's, het behoud en de uitbreiding van groen, de doorwaadbaarheid van het plan, de parkeervoorzieningen uit het zicht, de autoluwe opzet, de ruimte voor kleinschalige wijk- en woonwerkvoorzieningen, etc.

Het woonprogramma bestaat uit ca. 20% sociale en 10% midden huurwoningen en een grote diversiteit aan koop- en huurwoningen in verschillende bouwvormen, zowel grondgebonden als gestapelde aangeboden. Ook zal er ruimte zijn voor woon/werk mogelijkheden, bijvoorbeeld in de plint (begane grond) van de gebouwen. En ook ruimte voor kleine winkels, kleinschalige diensten, zodat er een levendige gebied ontstaat. Momenteel werken we aan de planning voor de bestemmingsplanprocedure en bereiden we bouwfase 1 voor om na vaststelling van het bestemmingsplan (2022/2023) de vergunningen in 2023 te kunnen aanvragen.

Verder zijn de nodige dwarsdoorsneden over het plan getoond waarin te zien is hoe het plan met groen aan de zuid- en westzijde verstevigd wordt, de Kanaalzone aan de noordzijde met het groen de ecologische zone binnen het plan verbindt en de Merwedestraat een meer groen vormgegeven ontsluiting richting Ringbaan Noord wordt. Ook is een schematische voorstelling van de gebouwhoogtes en de posities voor de wijk- en woonwerkfuncties getoond. Afgesloten wordt met een beeld van boekwerken die gemaakt zijn waarin de beeldkwaliteit, de openbare inrichting en het bestemmingsplan vastgelegd is of zal worden.



In januari 2019 is er een workshop geweest met alle betrokken partijen. Waarbij op grote tafels grote tekeningen in 2d en 3d neergelegd zijn, van waaruit het huidige plan is voortgevloeid. Er zijn meerdere plannen ontwikkeld, om uiteindelijk tot dit definitieve stedenbouwkundig plan te komen.

De gebouwen worden in verschillende fases ontwikkeld en gebouwd. Het is belangrijk dat de samenhang in het totale plan geborgd wordt.

Dit alles heeft geleid tot het definitieve stedenbouwkundig plan, met een knipoog naar het industriële verleden en de relatie met het kanaal goed benut. In het beeldkwaliteitsplan staan de gebouwen omschreven. Niet tot in detail, maar wel om de samenhang tussen alle te bouwen elementen te borgen, zodat het totaal de juiste uitstraling krijgt.

Bouwfasen

De bouwfasering gaat van west naar oost. De parkeerplekken groeien mee met het groeiend aantal bewoners in het gebied de komende ontwikkeljaren. Ook het waterbeheer op het terrein wordt steeds uitgebreid.

Planning procedure

Bram van Dorp (gemeente Tilburg) geeft een toelichting op de procedure voor het bestemmingsplan.

Op dit moment is het Voorontwerp Bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners voor het zogenaamde 'Vooroverleg' (rijkswaterstaat, waterschap en provincie). Na het voorontwerp wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Hierin worden de vooroverlegreacties verwerkt en eventueel benodigde aanvullende onderzoeken verwerkt.

De planning is om in april het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. Na afloop van de zienswijzentermijn (6 weken) worden de zienswijzen verwerkt en de planning is om aan het einde van het jaar het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Na besluitvorming door de raad geldt er nog een beroepstermijn van 6 weken.

3. Vragen & Antwoorden

Buurtbewoner 1

Vraag A: Is er gekeken naar de geluidsbelasting -reflectie richting het Hasseltplein (met hierbij aandacht voor de bypass en geluidsreflectie van de gebouwen)?

Antwoord: Voor de aanpassing van het bestemmingsplan is ook akoestisch onderzoek verricht. We onderscheiden in het algemeen 2 typen akoestisch onderzoek. Het ene onderzoek gaat uit van hoe wordt het geluid vanuit de omgeving geweerd om een goed binnenklimaat in de woning te kunnen garanderen. Dit onderzoek loopt en wordt van grof naar fijn volgens de vigerende eisen uitgewerkt. Het andere onderzoek waarbij we de geluidweerskaatsing op de gevels naar de omgeving beperken, hangt samen met de verdere uitwerking van het plan, zowel op gebouwniveau als de mate waarin groen voorzien wordt. Voor beide onderzoeken geldt welke verkeersstromen in de toekomst te verwachten zijn en hoe de bypass ingepast zal gaan worden, die met name de veroorzakers van het geluid zijn. Deze infrastructuur moet nog ontworpen worden, daarin zullen vervoersbewegingen en geluidsbelasting richting de directe omgeving in worden meegenomen. Waar nodig informeren wij u proactief.

Vraag B: Welke invloed leidt door de opzet van het plan met gebouwen tot windval of tocht?

Antwoord: Voor bouwfase 1 loopt momenteel een onderzoek via adviesbureau Peutz. We verwachten over enkele maanden de eerste resultaten, waarna de eventuele benodigde aanpassingen in de verdere uitwerking meegenomen kunnen worden.

Buurtbewoner 2

Vraag A: Allereerst wordt het team gecompimenteerd met een mooi plan. Gevraagd wordt of gebouw A zich met de voorgevel naar de westzijde richt / wat is de kijkrichting van deze woningen/appartementen?

Antwoord: Alle specials (aan het kanaal) hebben eenzijdige oriëntatie. Betekent voor de woningen dat naar alle kanten uitgekeken wordt (zuid, noord, oost, west). Er zijn dus eigenlijk geen voor-, achter- of zijgevels. Dus dit geldt ook voor gebouw A.

Vraag B: Wat wordt het funderingsprincipe van de nieuwbouw?

Antwoord: De verwachting is een fundering op palen. Ook hier lopen onderzoeken voor om te zien of dit nodig is en welk principe kan worden toegepast. Bevindingen hierover volgen de komende weken. We zullen hierop terugkomen zodra er meer zicht is wat binnen het plan de meest geëigende funderingsprincipe is. Wel wordt alvast aangegeven dat door de ontwikkelaars via de aannemer gezorgd wordt, om daar waar vereist is, een opname van de toestand waarin opstellen etc. verkeren, via inspecties vast te leggen. Daarmee kunnen eventuele schades door de bouw beter getraceerd worden.

Buurtbewoner 3

Vraag A: Er komen 64 grondgebonden woningen. Zijn dat huurwoningen of koopwoningen?

Antwoord: Op dit moment neigt dat naar koopwoningen, maar deze keuze is nog niet definitief. 144 woningen van de 721 woningen worden sociale huurwoningen. De overige aantallen huurwoningen worden zoveel mogelijk verdeeld over het gehele plan. De verwachting is dat de grondgebonden woningen in de verkoop

gaan. Het plan kent een hoge diversiteit aan woningtypes qua grootte, locatie, uitzicht, samenstelling, prijs, huur en koop, etc. Op termijn zullen de vraagprijzen en huren inzichtelijk gemaakt worden. Wel kunt u zich alvast inschrijven via www.smariuskade.nl.

Vraag B: Is er al iets bekend over de verdere verkoop, vraagprijzen, etc?

Antwoord: De verkoop van de woningen, vraagprijzen, etc. worden op een later stadium bekend gemaakt. Wanneer dat zal zijn, is afhankelijk van de wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan.
Inschrijven kan via www.smariuskade.nl. Voor Kerst is deze website live gegaan. Als u zich inschrijft, wordt u via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden.

Vraag C: Is er al iets bekend over de oriëntatie van gebouw D (de toren)?

Antwoord: Ook dit gebouw heeft een alzijdige oriëntatie, dus aan alle gevels zijn appartementen gelegen.

Buurtbewoner 4:

Vraag A: Er komen diverse hogere gebouwen. Is er een mogelijkheid om de zichtlijnen vanuit omliggende gebieden naar alle die hoge gebouwen te laten zien? Als je bijvoorbeeld langs het kanaal woont of op het Hasseltplein (zicht en privacy)? Er komt natuurlijk veel bebossing, maar graag zou ik dit in beeld willen zien als dit mogelijk is.

Antwoord: Vanuit meerdere standpunten is het mogelijk om deze zichtlijnen in beeld te brengen, middels het 3D model van het plan. U kunt via het mailadres in de uitnodiging aangeven welk standpunt u graag wilt zien, dan kan dit gemaakt worden. Voorgesteld wordt tevens om vanuit alle windrichtingen de zichtlijnen in beeld te brengen, zowel van binnen de nieuwe wijk naar buiten toe, als andersom, wat verder van het plan af, staande in de omliggende wijken/gebieden.

Er wordt afgesloten met de mededeling dat er een verslag volgt op de website van de gemeente onder www.tilburg.nl/actueel/gebiedsontwikkeling/smariusterrein. Verder wordt eenieder bedankt voor de inbreng en een fijne avond toegewenst en is een eventueel volgend overleg weer fysiek mogelijk. Nogmaals wordt gewezen op de inschrijfmogelijkheid via www.smariuskade.nl van SDK Vastgoed.

Vervolgens wordt het Teamsoverleg onder dank over en weer afgesloten.