

Verslag

Datum:	14 november 2018	
Aanwezig:	Dhr. J. Quispel Dhr. B. van Dorp Dhr. N. Andzic Dhr. M. van der Poll Mevr. W. Kolkman Dhr. R. Coppens Dhr. P. Spiertz	Gemeente Tilburg (wijkregisseur) Gemeente Tilburg (projectleider) Gemeente Tilburg (planoloog) CB5/Antea (stedenbouwkundige) Antea (procesbegeleiding) SDK Vastgoed namens initiatiefnemer VolkerWessels BAS namens initiatiefnemer Vestum Vastgoed
Onderwerp:	Omgevingsdialoog omwonenden d.d. 14-11-2018 inzake Smariuskade te Tilburg	

1 Opening avond

Wendalin Kolkman opent de avond en heet iedereen welkom. De opkomst is groot. De aanwezigen worden verzocht om de presentielijst in te vullen, tenzij aanwezigen daar bezwaar tegen maken. Dit, tegen het licht van de AVG-wet (bescherming privacy).

De bedoeling van de avond is dat wij de eerste gedachten voor de opzet van het plan toelichten en dat wij naar aanleiding hiervan graag informatie bij de belangstellenden willen ophalen. Voor de zekerheid is ook een vragenformulier opgesteld dat aanwezigen kunnen invullen met of zonder naam en adres. Bijvoorbeeld vanwege de wens om anoniem te blijven of wanneer er te weinig spreekruimte op de avond zou zijn.

2 Presentatie

Mark van der Poll geeft een presentatie waarin de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- 1 Aanleiding ontwikkeling Smariuskade.
- 2 Het stappenplan c.q. planning met ruimte voor omgevingsdialogen.
- 3 Onze uitgangspunten.
- 4 De analyse vanuit het gebied.
- 5 Overige aspecten als eisen vanuit de ruimtelijke ordening, etc. (geluid, verkeer, etc.).

Aanleiding ontwikkeling Smariuskade

Mark verwijst naar de aanleidingen zijnde de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de uitwerking hiervan, het Toekomstperspectief Kanaalzone. In het Toekomstperspectief Kanaalzone wordt in afwijking van de Omgevingsvisie voor twee plekken in de Kanaalzone een uitzondering gemaakt om ook mede woningbouw toe te staan. Dit betreft het voormalig Smariusterrein en de NOAD locatie. Voor de rest van de Kanaalzone geldt het vigerende c.q. geldende bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat we de bedrijvigheid niet mogen beperken als gevolg van het feit dat wij nu mede de functie “wonen” mogen

realiseren. Bijvoorbeeld geluid afkomstig van de aangrenzende bedrijven dienen wij binnen ons plan met eigen maatregelen te weren.

Het stappenplan

Uit het stappenplan c.q. planning blijkt dat we vooralsnog 2 andere dialoogmomenten hebben ingepland, waarvan de eerstvolgende begin 2019. De informatie die we vanavond ophalen, zullen we waar mogelijk meenemen in de verdere uitwerking. Dus bij de volgende omgevingsdialoog laten we zien wat wij van de door u aangereikte informatie hebben meegenomen en wat wij om welke redenen niet hebben meegenomen. Daarnaast halen we dan weer nieuwe informatie bij de aanwezigen op. Deze interactie herhaalt zich bij de 3^{de} omgevingsdialoog en zo nodig een volgende.

Onze uitgangspunten

Inmiddels zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer de nodige uitgangspunten gedeeld, onder andere per briefwisseling (besluiten). Dat geldt ook voor het bestuursakkoord 2018 - 2022 "Gezond en gelukkig in Tilburg" en het gestelde in de Dienstverleningsovereenkomst (DVO).

De analyse vanuit het gebied

Uit de analyse vanuit de stad gezien, overwegen we een hoogteaccent (hoogbouw) aan de westzijde bij het kanaal te maken. Dit vanuit de structuur van de stad, nagenoeg alle belangrijke toegangswegen van de stad kennen een dergelijk hoogteaccent. Vanuit onze gebiedsanalyse wensen we het kanaal met de reeds aanwezige groene linten c.q. zones in ons plan op te nemen. Dit draagt positief bij aan een prettig en gezond woonmilieu. Daarbij overwegen we in de oostelijke helft een overgangsvorm tussen de bedrijvigheid en onze woonwijk te realiseren.

Verder dienen we rekening te houden met de ruimtelijke ordeningsaspecten zoals het geluid van verkeer en aangrenzende bedrijvigheid, het groepsrisico (ongevallen voorkomen), grondwater, te handhaven bestaand groen, etc.

Overige aspecten

Verder dienen we rekening te houden met de ruimtelijke ordeningsaspecten zoals het geluid van verkeer en aangrenzende bedrijvigheid, het groepsrisico (ongevallen voorkomen), grondwater, te handhaven bestaand groen, etc.

Wegende voornoemde aspecten hebben we het beoogde beeld van de wijk, het zogenaamde wijkprofiel, in omschrijvende zin richting gegeven. Het wijkprofiel geeft in grote lijnen aan dat we een woonwijk wensen te realiseren in een groen stedelijke setting met een groot aandeel voor sociale en middel dure woningen, afgestemd op de woonbehoefte van verschillende doelgroepen. Daarbij is gekozen voor thema's zoals wonen in het park en aan het water, woonwerkruimtes, beperkte wijkvoorzieningen, ruimte voor spel, sport en recreatie. Verder is gekozen voor een hoofdontsluiting op de Ringbaan Noord op enige afstand van de rotonde, het behoud van het datagebouw, het waar mogelijk handhaven van bestaand groen, etc.

Een vertaling van dit wijkprofiel naar een vlekkenplan (groe eerste schets van de wijk) is onze volgende stap, waarbij wij uw informatie in deze vertaling, indien mogelijk, zullen meenemen.

3 Vragen en antwoorden

a) Datagebouw.

Wat zijn de plannen met het datagebouw?

Het datagebouw blijft gehandhaafd. We zoeken nog naar een goede inpassing.

b) Openbare inrichting.

Komt er voldoende groen met voorzieningen?

Het groen op de bestemmingsplankaart toont de huidige bestemming. Wij willen meer groen dan op de bestemmingskaart aangegeven en dat dient terug te komen in de verdere uitwerking.

c) Toegankelijkheid openbare gebieden.

Kan de openbare ruimte door eenieder gebruikt worden?

We willen een doorwaadbaar (geschikt om doorheen te lopen) plan waarbij verschillende thema's (sport, spel en recreatie) met elkaar verbonden worden en aan de directe omgeving gekoppeld kunnen worden.

d) Ontsluiting nieuwbouw.

Op welke wijze wordt het plan met wegen etc. ontsloten?

De beoogde hoofdontsluiting aan de Ringbaan Noord is in onderzoek. Hierbij wordt gekeken op welke plaats de wijk het beste ontsloten kan worden aan de Ringbaan Noord. Bij calamiteiten worden ook de ontsluitingen aan de oost- en westzijde van het kanaal betrokken. Gesteld wordt dat de bereikbaarheid van de omgeving maximaal gewaarborgd wordt. De recent uitgevoerde en nog lopende aanpassingen aan de Ringbaan Noord hebben namelijk veel overlast veroorzaakt.

e) Accent.

Indien er hoogbouw komt, wensen wij bijzondere hoogbouw. Het accent wordt toch een bijzonder element en geen lelijke flat?

Het accent dient een bijzonder gebaar te zijn. Aandacht voor een mooie architectuur zal er zeker zijn.

f) Wijk- en woonwerkvoorzieningen.

Welke wijk- en woonwerkvoorzieningen worden meegenomen?

We willen voor een aantal wijk- en woonwerkvoorzieningen ruimte opnemen, mogelijk geconcentreerd aan de oostzijde. Dit om een logische overgang te maken van wonen naar werken.

g) Het verslag.

Hoe wordt de informatie vastgelegd?

Wij schrijven een verslag dat samen met de getoonde PowerPoint presentatie geplaatst zal worden op de website van de gemeente Tilburg. Het verslag geeft een beeld van de belangrijkste gesprekspunten die op de avond van 14-11-2018 aan de orde zijn geweest.

h) Weerkaatsing geluid (externe randvoorwaarden).

Welke maatregelen worden getroffen tegen geluidweerkaatsing op de gevels van het nieuwe plan?

We zullen conform de regelgeving de weerkaatsing van geluid beperken.

i) Aantallen.

Welke woningaantallen worden gerealiseerd?

De ontwikkelaar heeft de wens om 750 wooneenheden te realiseren. Samen met de gemeente vindt momenteel afstemming plaats over het gewenste totale aantal en de aantallen per doelgroep.

j) Filedruk bij de rotonde.

Welke maatregelen worden tegen het extra verkeer genomen?

Niet alleen het verkeer als gevolg van het nieuwe plan, maar ook het verkeer van alle nieuwbouwontwikkelingen elders in Tilburg worden meegenomen in de verkeersberekeningen. Wij hebben ruimte in ons plan gereserveerd om de ontsluiting op de Ringbaan Noord te kunnen realiseren. Daarnaast hebben wij ruimte opgenomen voor de uitbreiding bij de rotonde.

k) Parkeren.

Worden in het plan voldoende parkeerplaatsen opgenomen?

Het plan wordt volgens de geldende regels met voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder wordt rekening gehouden met nieuwe inzichten op het gebied van mobiliteit.

l) Doelgroepen.

Voor welke doelgroepen wordt het nieuwbouwplan ontwikkeld?

Er komen geen vrijstaande villa 's of studentenkamers. Op dit moment doen we met de gemeente onderzoek naar verschillende doelgroepen en de daarbij behorende woningtypologieën. Gelet op de omvang van het plan overwegen we allerlei woonvormen zoals woningen met tuin, terraswoningen, boven- en benedenwoningen, patio- of seniorenwoningen, woonwerkwoningen, appartementen in allerlei vormen, etc. Uiteraard wordt de woonbehoefte ook afgestemd op allerlei prijsklassen, ligging, gezinssamenstellingen en voorzieningen. Hiervoor geldt dat we op dit moment nog veel voorbehoud moeten maken, omdat veel nog in onderzoek is.

m) Huur of koop.

Komen er huur- of koopwoningen?

Zowel huur- als koopwoningen worden aangeboden in verschillende prijsklassen: sociaal, middel duur en duur.

n) Prijsklasse c.q. maandhuren.

Welke prijsklasse of maandhuren zullen gaan gelden?

Dat is op dit moment nog moeilijk aan te geven. Denk aan woningen tot circa 700 euro maandhuur, van 700 tot 900 euro maandhuur en daarboven. We hopen verder een deel van de woningen tussen grofweg 250.000 - 350.000 euro VON te kunnen aanbieden. Een deel van de woningen hopen we te kunnen aanbieden voor meer dan van 350.000 VON. Ook hiervoor geldt dat we op dit moment nog veel voorbehoud moeten maken, omdat veel nog in onderzoek is.

o) Sociale huur.

Welk aandeel zal in de sociale huur gebouwd worden?

Voorlopig gaan we uit van de vraag vanuit de gemeente en woningbouwverenigingen om een deel van de woningen bereikbaar te maken voor de sociale huur.

p) Datagebouw opheffen.

Kan het datagebouw gesloopt worden om een grotere woonwijk te kunnen realiseren?

Wij gaan ervan uit dat de concentratie van data in en rondom het gebouw, maar ook de hoofdtoevoer van de gasleiding aldaar tot te hoge kosten zullen gaan leiden om een

verplaatsing van het datagebouw en het verleggen van de gasleiding te overwegen. Een plan zonder datacenter zou wenselijk zijn.

q) Groen versus bebouwing.

Is er een redelijke verhouding tussen groen en bebouwing? Meer groen heeft de voorkeur!

We hopen een plan te kunnen realiseren waarin voorzien wordt met veel groen in de volle grond en met voldoende waterbuffers om stortbuien op te vangen.

r) Hittestress.

Een hoog aandeel verhard oppervlak veroorzaakt op zomerse dagen extra warmte. Is hieraan gedacht?

We streven naar veel groen in het plan, waaronder veel verspreide bomen. Bomen houden de warmte tegen en bieden schaduw.

s) Waterberging.

Veel verhard oppervlak vergroot de kans op wateroverlast. Welke voorzieningen worden getroffen om wateroverlast tegen te gaan?

We willen met waterbekkens en veel groen in de volle grond voldoende ruimte maken om het water van hoosbuien snel te kunnen verwerken.

t) Oude informatie.

Welke status geldt voor bouwplannen op de website?

Zoals wellicht bekend, zijn eerder allerlei ontwikkelingen voor de Smariuskade (toen nog Willemsskwartier) bedacht die (mogelijk) nog op websites staan. Deze beelden zijn achterhaald of niet relevant. Tijdens de avond is toegezegd deze van de website te verwijderen!. Op dit moment zijn de bij het plan betrokken partijen bezig om de uitgangspunten te formuleren waarmee, mede op basis van uw informatie, de eerste schetsen gemaakt kunnen worden.

u) Park.

Komt er voldoende ruimte voor de aanleg van een park?

Zoals in de presentatie aangegeven, wensen we de huidige groene structuren die al in de omgeving aanwezig zijn te verbinden met nieuw groen in ons plan in de vorm van parkachtige zones.

v) Kwaliteit wijk.

Hoe wordt voorkomen dat er een armoedige wijk ontstaat?

Los van het feit dat wij belang hebben bij een verkoopbaar plan geldt voor de gemeente dat de kwaliteit voorop staat. De gemeente hecht veel waarde aan het thema "Gezond en Gelukkig", een bijna alles omvattend thema.

w) Groene daken en gevels.

Worden groene daken en gevels in het plan overwogen?

Waar mogelijk zullen we de lagergelegen daken zoveel mogelijk met groen inrichten dan wel afdekken. Het datagebouw hopen we enigszins aan het zicht te onttrekken door dit gebouw met groen in te pakken. Hoe we verder het groen in het plan kunnen verwerken, is nog in onderzoek.

x) Energie.

Welke duurzaamheid wordt nagestreefd?

Dit plan wordt in ieder geval volgens de eisen van de in 2020 geldende regelgeving opgezet. In ieder geval zal gasvrij gebouwd worden en voldaan worden aan de dan

geldende energie-eisen. Daarmee wordt voorgesorteerd op de duurzaamheidseisen die in de toekomst gelden. Denk daarbij ook aan het bestuursakkoord Gezond en Gelukkig.

y) Collectieve energie.

Wordt overwogen om uit te gaan van collectieve energie?

Ja, we overwegen om collectieve energie in te zetten. De onderzoeken hierna lopen.

z) Warmte datacentrum.

Wordt de restwarmte van het datacentrum benut?

Wellicht dat het datacenter kansen biedt voor restwarmte. Dit moet nader onderzocht worden.

aa) Overlast.

Welke maatregelen worden getroffen tegen overlast tijdens de bouw?

Omdat het plan nog vormgegeven moet worden, weten we op dit moment nog niet welk type overlast aan de orde zal zijn. Vaak gaat het om overlast in de vorm van stof, geluid, bouwverkeer, werken buiten reguliere werktijden, bouwschade door trillingen, etc. Zodra we meer zicht op het bouwplan hebben, komen we hierop terug.

bb) Start bouw en planning.

Wanneer wordt met de bouw gestart en welke uitvoeringstijd geldt dan?

We hopen medio 2020 met de 1^{ste} fase van de bouw te kunnen starten. Een gemiddelde bouwphase duurt 24 maanden, afhankelijk van bouwhoogtes en omvang. We hopen het plan met 3 fasen te realiseren indien de verkoop goed verloopt.

cc) Heien.

Is heien aan de orde?

De onderzoeken naar de draagkracht van de grond met bijbehorende funderingsmogelijkheden volgen wanneer het plan gestalte krijgt. Daarna wordt duidelijk welk type fundering en welke keuze aan de orde is. Bij een paalfundering kan gedacht worden aan heien, boorpalen, etc.

dd) Grondprijzen.

Zijn de grondprijzen te hoog, gelet op de berichtgevingen in het verleden?

In het verleden zijn allerlei grondprijzen met enorme schommelingen via de berichtgevingen aan de orde geweest. Thans kunnen we rekenen met grondprijzen die passen bij het gewenste plan.

ee) Informatievoorziening

Is er een website waarop we het project kunnen volgen?

Die website is er nog niet, omdat we nog helemaal aan het begin van de ontwikkeling staan. We zullen een website maken waarop we informatie overzichtelijk weergeven zodat belangstellenden het project kunnen volgen.

ff) Mogelijke belanghebbenden.

Wie hadden we nog meer moeten uitnodigen?

Geadviseerd wordt om ook starters uit te nodigen.

gg) Voorrang verlenen.

Kan aan de direct omwonenden voorrang voor de koop of huur van de woningen verleend worden?

Deze vraag zullen we onderzoeken en met o.a. de gemeente afstemmen.

hh) Bebouwingsdichtheid.

Met welke bebouwingsdichtheid wordt gerekend?

Omdat we nog geen woningaantallen hebben vastgelegd, kunnen we op dit moment alleen aangeven dat we een reguliere dichtheid nastreven.

Mogelijk zijn een aantal gestelde vragen per ongeluk niet in dit verslag opgenomen of door het bundelen van gelijksoortige vragen vervaagd. In dat geval kunt u dit kenbaar maken tijdens de volgende bijeenkomst.

Zoals tijdens de bijeenkomst is aangegeven, proberen we informatie bij de bewoners op te halen om deze waar mogelijk mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan. Indien we bepaalde informatie niet in het plan kunnen verwerken, koppelen wij dat beargumenteert aan u terug.

4 Afsluiting.

Het verslag van de avond wordt op de website van de gemeente Tilburg geplaatst. De essentie van dit verslag zal tijdens de volgende bijeenkomst beknopt worden toegelicht om daarna tot vaststelling van het verslag te kunnen overgaan.

Het applaus aan het einde van de avond beschouwen we als een waardering voor het verloop van de avond. Wij waarderen op onze beurt uw bijdrage, betrokkenheid en ingevulde formulieren waardoor de avond voor ons verhelderend en informatief is geweest.

De volgende bijeenkomst in het kader van de omgevingsdialoog zal mogelijk begin 2019 plaatsvinden.
