

Verslag dialoog Wijkvereniging Zorgvlied & Magis Vastgoed

Betreft: ontwikkeling De Baron (Van Limburg Stirumlaan)

Tilburg, 27 januari 2022

Aanwezigen i.v.m. privacy niet in dit verslag opgenomen.

19.30u: Opening bijeenkomst

Na een voorstelronde waarbij alle aanwezigen zichzelf kort hebben geïntroduceerd, geeft dhr. Vintges een toelichting op het schrijven van de Wijkraad. Belangrijkste zorgpunten zijn;

1. Massaliteit van het plan i.r.t. de wijk;
2. Doelgroep;
3. Parkeren;
4. Aandacht voor verkeerslawaaï.

Architect geeft een presentatie omtrent de huidige planvorming. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan bod; voorlopige programmatische keuzes (opbouw ontwerp, aantal eenheden, oppervlakes, doelgroep), de ecologische uitgangspunten, het parkeren en enkele milieukundige aspecten als de geluidsbelasting en bezonning.

Massaliteit

Ten aanzien van de massaliteit geeft de Wijkraad aan zicht zorgen te maken over het toevoegen van 250 wooneenheden ten opzichte van het bestaande aanbod van ca. 600 woningen in Zorgvlied Zuid. Met name vanwege de kwetsbaarheid van de bestaande woonomgeving.

Vanuit initiatiefnemer wordt aangegeven de zorg i.r.t. de kwetsbaarheid van de omgeving te begrijpen. Echter het nieuwbouwproject resulteert juist in een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Na gesprekken met de omgeving kwam naar voren dat de huidige situatie met name in de avonden en weekenden zorgt voor een onveilig gevoel, om die reden werd sloop/nieuwbouw dan ook breed gesteund.

Daarnaast worden woningen gerealiseerd waarmee een andere doelgroep wordt aangetrokken. Dit zorgt naar verwachting van initiatiefnemer voor een positieve bijdrage in de omgeving. Ook gaat het concept uit van het doortrekken van het park en versterken van de groenwaliteit, ook ten gunste van de omwonenden.

Doelgroep

De Wijkraad merkt op dat de doelgroep (senioren) grotere woningen wenst dan appartementen van 50m² en tenminste 75m² wenst met 2 slaapkamers.

In reactie hierop geeft initiatiefnemer een toelichting op het programma. Van de 250 eenheden wordt 15% sociaal (TIWOS). Tiwos is voornemens deze woningen voornamelijk toe te wijzen aan senioren uit de wijk zodat de grondgebonden woningen vrijkomen voor gezinnen. Dit met als doel een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de samenhang in de wijk.

Het overige woonaanbod (ca. 15%) bestaat uit driekamer appartementen van tenminste 70m² in middeldure en vrije sector. Deze woningen zijn geschikt voor senioren en (kleine) gezinnen, of stelletjes.

De overige woningen betreffen voornamelijk tweekamer appartementen van minimaal 50m². Deze woningen zijn bedoeld voor starters, alleenstaanden en young professionals. Initiatiefnemer laat hierbij ook voorbeelden zien van het huidige aanbod in Tilburg. Voor een prijsklasse tussen de € 800 en € 1.000,- per maand zijn met name in de binnenstad woningen te huur met een oppervlakte van 25 tot 30 m². De woningen welke hier aangeboden zullen worden zijn ongeveer 2 keer zo groot als de woningen in de binnenstad en voldoen aan de meest recente eisen en normeringen. De vraag naar dit soort woningen door mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning, geen hypotheek kunnen krijgen vanwege inkomsten of het prijsniveau in de koopsector, staan te springen om een betaalbaar aanbod met tweekamers.

• In het plan: ca. 250 eenheden;				
• 15% sociaal programma	70m ²	3 kamer	ca. 38	
• 10% middelduur programma	70m ²	3 kamer	ca. 25	
• 5% vrije sector	70m ²	3 kamer	ca. 12	
• 70% reguliere eenheden	50m ²	2 kamer	ca. 175	

Uitsnede uit presentatie Magis

Doelgroep

	Leeftijd
• Senioren;	50+
• Young professionals;	25 - 35
• Alleenstaanden;	35 - 45

Een mix van bewoners.







Uitsnede uit presentatie Magis

Parkeren

De wijkraad neemt de stelling in dat het parkeren volledig op eigen terrein dient te worden afgewikkeld.

Vanuit initiatiefnemer wordt toegelicht dat nu het bezoekersparkeren in de openbare ruimte

wordt opgevangen. Dit is onderbouwd aan de hand van een parkeertelling en parkeeronderzoek, waarmee de gemeente ook akkoord op de onderbouwing heeft gegeven.

Op het piekmoment is sprake van een parkeerbehoefte van 230 parkeerplekken. Op het terrein is in de huidige plannen rekening gehouden met ca. 175 parkeerplaatsen. Dit betekent dat op het piekmoment in theorie maximaal 55 auto's parkeren in de openbare ruimte.

Hierin is de inzet van deelauto's nog niet meegenomen, dit gaat initiatiefnemer wel doen en dit resulteert in meer ruimte voor parkeren op eigen terrein. Als rekenvoorbeeld; het plaatsen van 4 deelauto's reduceert het autobezit en brengt het parkeren voor bewoners terug met ca. 14 parkeerplaatsen. Hierdoor neemt het aantal bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte af tot ca. 40 op het piekmoment.

	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	Avond	middag
Bewoners	95	95	170	151	189	114	151	133
Bezoekers	8	15	60	53	0	45	75	53
Totaal	103	110	230	204	189	159	226	186

Uitsnede uit parkeeronderzoek (wordt openbaar bij bestemmingsplanprocedure Q2 2022)

Initiatiefnemer voegt hier aan toe dat tijdens de informatieavond ook direct omwonenden hun zorgen hierover hebben uitgesproken. Initiatiefnemer wil om die reden ook een sessie organiseren met deze bewoners om een toelichting te geven op de uitgevoerde onderzoeken, wat dit naar verwachting betekent in de praktijk en wat volgens de regels en normeringen wel en niet acceptabel is. Parkeren is net als bij iedere ontwikkeling een belangrijk aandachtspunt, waarbij de balans tussen groenvoorziening (op eigen terrein) en verharding (parkeren) twee communicerende vaten zijn.

Aandacht voor verkeerslawaaï

De wijkraad merkt op dat de locatie langs de Baroniebaan flink belast zal worden door geluid en dat hier rekening mee gehouden moet worden om te kunnen spreken van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Vanuit initiatiefnemer wordt dit bevestigd. Er zijn reeds onderzoeken uitgevoerd naar de akoestische belasting op de gevels. De maximaal te ontheffen waardes worden niet overschreden, maar wel zijn er maatregelen aan de gevel nodig. Dankzij de opzet van het gebouw kan altijd een geluidluwe gevel worden gerealiseerd waardoor een geschikt woonklimaat kan worden geborgd.

Overige besprekpunten

Naar aanleiding van de presentatie is een aantal vragen opgeworpen. Daarbij is onder meer de zorg geuit over de toekomstige versmalling van de Ringbaan-West en de toegenomen drukte op de Baroniebaan die dit tot gevolg zal hebben. Door architect is aangegeven dat hier in het ontwerp rekening mee wordt gehouden, en dit punt derhalve geen nadelige gevolgen zal hebben voor de geluidsbelasting.

Ook wordt de zorg weggenomen omtrent eventuele commerciële ruimtes, deze komen er namelijk niet in tegenstelling tot eerdere planvoornemens.

Ook wordt toegelicht dat er is gedacht aan de mogelijkheden omtrent sport en bewegen (looproutes en ontmoetingsplekken creëren, aantrekkelijk maken om de fiets en de trap te nemen) en is gezamenlijk gekeken naar enkele punten uit de uitgevoerde bezonningsstudie (zie hieronder voor de bijgevoegde overzichten uit de studie).

Bij de afsluiting merken alle aanwezigen op de bijeenkomst als prettig, informatief en constructief te hebben ervaren. Er wordt afgesproken contact te houden naar mate de planvorming vordert. Namens de Wijkraad wordt aangegeven dat zij de uitkomst van het overleg zullen terugkoppelen. Er wordt opgemerkt dat ook zij als wijkraad zijnde streven naar vertegenwoordiging van alle belangen vanuit de wijk en vanuit die optiek ook naar dit project kijken en zullen blijven volgen.

21.15u: afronding bijeenkomst

Bijlage met uitsneden uit de presentaties.

Programma

- In het plan: 250 eenheden;
- 15% sociaal programma 70m2 3 kamer 38
- 10% middelduur programma 70m2 3 kamer 25
- 5% vrije sector 70m2 3 kamer 12
- 70% reguliere eenheden 50m2 2 kamer 175

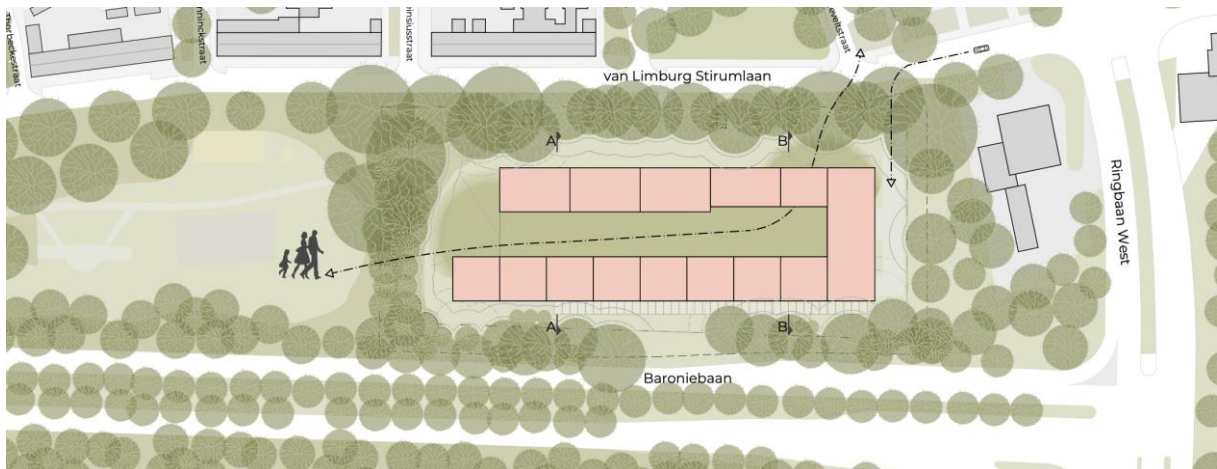
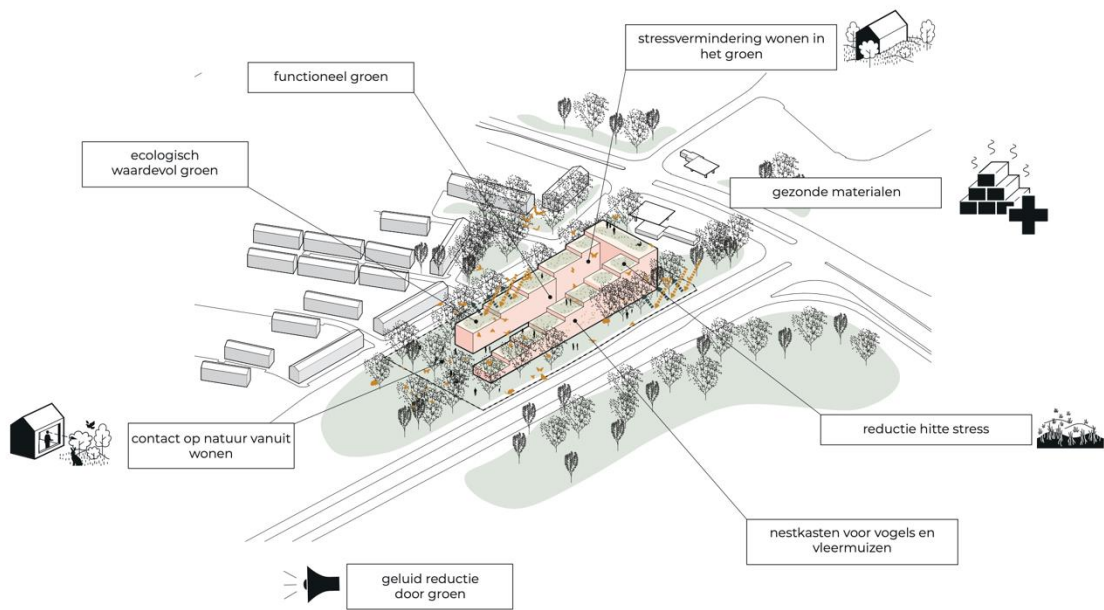
Doelgroep

- | | |
|------------------------|-----------------|
| • Senioren; | Leeftijd
50+ |
| • Young professionals; | 25 - 35 |
| • Alleenstaanden; | 35 - 45 |

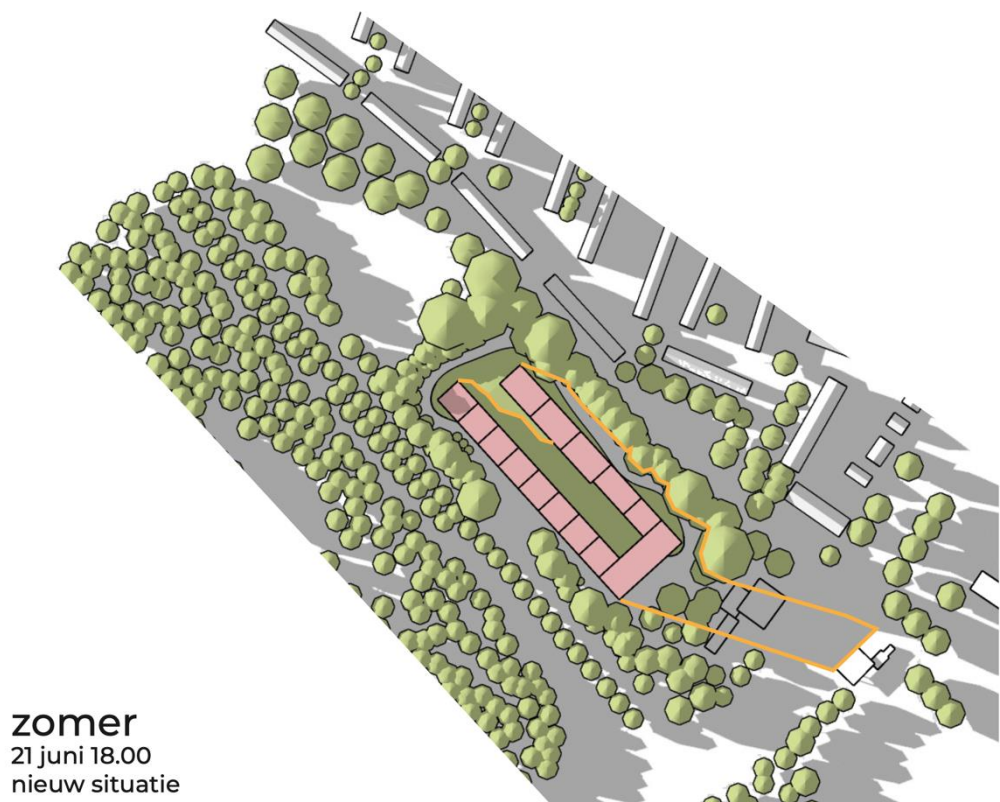
Een mix van bewoners.



Omgeving



Bezinning zomer



Bezinning winter

