

Verslag omgevingsdialoog De Baron

Van Limburg Stirumlaan 2-6 te Tilburg

Als initiatiefnemer van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om in een vroeg stadium met de betrokkenen/omwonenden te communiceren over een project. Zo wordt bij de besluitvorming door de gemeente duidelijk welke belangen er zijn en hoe deze zijn gewogen. Daarnaast wordt mogelijk ook meer draagvlak gecreëerd voor de ontwikkeling.

Er zijn verschillende vormen om een omgevingsdialoog te organiseren: een mondelinge toelichting, een schriftelijke toelichting of een informatiebijeenkomst. De te kiezen vorm hangt af van de omvang en impact van de ontwikkeling. Met dit project worden bestaande kantoorgebouwen, die op een prominente plek aan de Baroniebaan en tussen twee woonwijken liggen, gesloopt en een appartementencomplex met 250 woningen ontwikkeld. Het betreft dan ook een groter ontwikkelplan waarvoor een informatiebijeenkomst de meest geschikte vorm is gebleken.

Op donderdag 21 oktober 2021 heeft initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Initiatiefnemer heeft hiervoor inwoners van de wijk Zorgvlied (tot het Burgemeester van de Mortelplein) uitgenodigd middels een brief (zie bijlage bij dit verslag). Op onderstaande figuur is aangegeven welke adressen zijn aangeschreven voor de informatiebijeenkomst. Daarnaast hebben de Omgevingsmanagers van de gemeente Tilburg de uitnodigingen breder verspreid via de (online) kanalen van de wijkvereniging in de wijk Zorgvlied en de Blaak.



Figuur 1 Aangeschreven adressen voor de informatiebijeenkomst

De inloopavond vond plaats op de planlocatie zelf, op de bovenste verdieping van Van Limburg Stirumlaan 2. De bovenste verdieping van dit gebouw was ingericht voor de inloopavond met onder andere een viertal banners waarop de plannen zijn geergegeven. Op de avond waren medewerkers van initiatiefnemer Magis Vastgoed aanwezig en adviseurs van de initiatiefnemer ('GRIP Gebiedsontwikkeling', 'FAAM Architecten' en 'De essentie') om bezoekers te woord te staan.

De inloopavond is door ca. 30 á 40 personen uit de wijken Zorgvlied en De Blaak bezocht. Daarnaast is de inloopavond door 10 overige personen bezocht, dit zijn mensen vanuit de gemeente Tilburg, Tiwos de wijkraad De Blaak en de huidige huurder van het gebouw.

De sfeer van de inloopavond was positief. Er was tevens sprake van brede interesse voor de appartementen. De gespreksonderwerpen op hoofdlijnen zijn in de bijlage van dit verslag opgenomen.

Na de inloopavond zijn nog enkele mails ontvangen met globale vragen over huur, servicekosten en soort woningen. Met één persoon uit de Blaak is nog telefonisch als mailcontact geweest. Zij gaf aan dat veel ouderen uit de Blaak kleiner wilden gaan wonen en vroeg naar aantallen, oppervlakte en huurprijzen. Overige opmerkingen naar aanleiding van de plannen zijn niet meer ontvangen.

Bijlage

1. Gespreksonderwerpen inloopavond
2. Uitnodiging inloopavond

Bijlage 1 Gespreksonderwerpen inloopavond

Programma en voorzieningen

Wat wordt het programma, de huurprijs en oppervlakte van de woningen? Worden er sociale woningen gerealiseerd? Daarnaast zou het mooi zijn als er gezamenlijke voorzieningen voor de senioren gerealiseerd worden.

Antwoord: In totaal worden er 250 woningen gerealiseerd waarvan ca. 40 voor de sociale huur. Er wordt momenteel een samenwerking met Tiwos opgezet waarin wordt vastgesteld dat Tiwos ongeveer 40 sociale seniorenwoningen zal bouwen in het plan. Deze woningen worden bij elkaar gerealiseerd in een deel van het gebouw en krijgen een oppervlakte van ca. 70m². De overige huurwoningen krijgen een oppervlakte van ca. 50 m².

De huur is afhankelijk van de grootte van de woning. De huur van de sociale woningen zullen onder de huurtoeslaggrens liggen in 2021 is dit bedrag € 752,33. En is de mogelijkheid om dan nog huursubsidie te ontvangen. Voor de overige woningen is de huurprijs nog niet bepaald maar dit zal naar verwachting vanaf €800,- euro per maand zijn.

In het gebouw worden tevens enkele voorzieningen gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan zorgvoorzieningen, daghoreca of bijvoorbeeld fitness. Hiermee proberen we de sociale cohesie te versterken.

Parkeren

Het parkeren wordt gedeeltelijk opgevangen in het openbaar gebied. Er zijn zorgen over de parkeerdruk die volgens aanwezigen hoog is. Daarnaast wordt in de nabije toekomst de cityring afgesloten van verkeer, waardoor aanwezigen bang zijn dat er in hun wijk nog meer auto's geparkeerd worden. Bewoners hebben aangegeven zich zorgen te maken over de parkeerdruk in relatie tot huidige situatie.

Antwoord: De parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het appartementencomplex wordt onder het appartementencomplex en naast het gebouw op maaiveld opgelost. Het bezoekersparkeren (zo'n 75 plaatsen) wordt in de omliggende wijk Zorgvlied verwerkt. Hiervoor is reeds een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat dit mogelijk is. We houden dit onderzoek aan met de verdere planuitwerking en blijven goed overleg voeren met de gemeente over de parkeeropgave. Dit wordt in het bestemmingsplan verder uitgewerkt.

Daarnaast gaan we de inzet van deelauto's en andere vormen van deelmobiliteit onderzoeken. Gelet op de ligging nabij uitvalswegen, en een doelgroep in de omgeving waarbij autobezit niet vanzelfsprekend is, lijkt dit kansrijk. Ook TIWOS heeft aangegeven graag mee te denken bij de uitwerking van een dergelijk initiatief.

Openbare ruimte

Aanwezigen merken op benieuwd te zijn naar de invulling van de openbare ruimte.

Antwoord: Het terrein rondom het gebouw blijft in eigendom van initiatiefnemer maar het is de bedoeling dit in te richten als openbare ruimte door een verbinding te maken met Stadsbos 013. De gronden rondom het nieuwe gebouw worden dan ook groen ingericht. Mensen kunnen dan via het park onder of langs het appartementencomplex lopen.

Bouwwerkzaamheden

Een bewoner (aan de Van Limburg Stirumlaan) merkt op dat er scheuren in het huis zitten en is bang dat deze erger worden door sloop- en bouwwerkzaamheden van De Baron.

Antwoord: De sloop- en bouwwerkzaamheden worden zorgvuldig uitgevoerd. Hopelijk kan de overlast beperkt blijven. Mochten er zorgen zijn tijdens de werkzaamheden gaan we met de betreffende personen in gesprek.

Planning

Wat is de beoogde planning van het gehele project. Wanneer start de bouw en wanneer is het klaar?

Antwoord: Initiatiefnemer heeft de ambitie om eind 2022 te starten met de bouw. De gehele bouw zal ongeveer twee jaar in beslag nemen.

Interesse

Er is veel interesse getoond in de appartementen. Verschillende aanwezigen stelden vragen over huurprijzen, inschrijvingen, servicekosten e.d. Op dit moment duurt het ontwerp en proceduretraject echter nog te lang om al een lijst bij te houden voor geïnteresseerden die hier willen komen wonen.

Bijlage 2 Uitnodiging inloopavond

Uitnodiging Toelichtingsavond bouwproject

Kantorenlocatie Van Limburg Stirumlaan

Via deze weg nodigen wij u graag uit voor de inloopavond over de nieuwbouwplannen van Magis Vastgoed voor de kantoorgebouwen aan de Van Limburg Stirumlaan 2, 4 en 6. Deze locatie ligt aan de rand van uw wijk, tussen de Van Limburg Stirumlaan en de Baroniebaan.

Tijdens de inloopavond, in het voorste kantoorpand op nummer 2, willen wij u informeren over de nieuwbouwplannen en de planning. Wij staan klaar om ons plan persoonlijk aan u toe te lichten en uw vragen te beantwoorden. In de bijlage van deze uitnodiging treft u een omschrijving van het plan en de huidige planning.

Locatie	Van Limburg Stirumlaan 2 te Tilburg
Datum	Donderdag 21 oktober 2021
Tijd	19:00 – 21:00

Kunt u niet bij de inloopavond aanwezig zijn maar bent u toch benieuwd naar de plannen of heeft u vragen? Dan kunt u binnen 2 weken na het ontvangen van deze uitnodiging een email sturen naar beheer@magisvastgoed.nl of uw reactie geven via bijgevoegd reactieformulier. Wij zullen vervolgens contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Lot van de Louw
Magis Vastgoed

Bijlage:

1. Omschrijving nieuwbouw
2. Planning
3. Reactieformulier

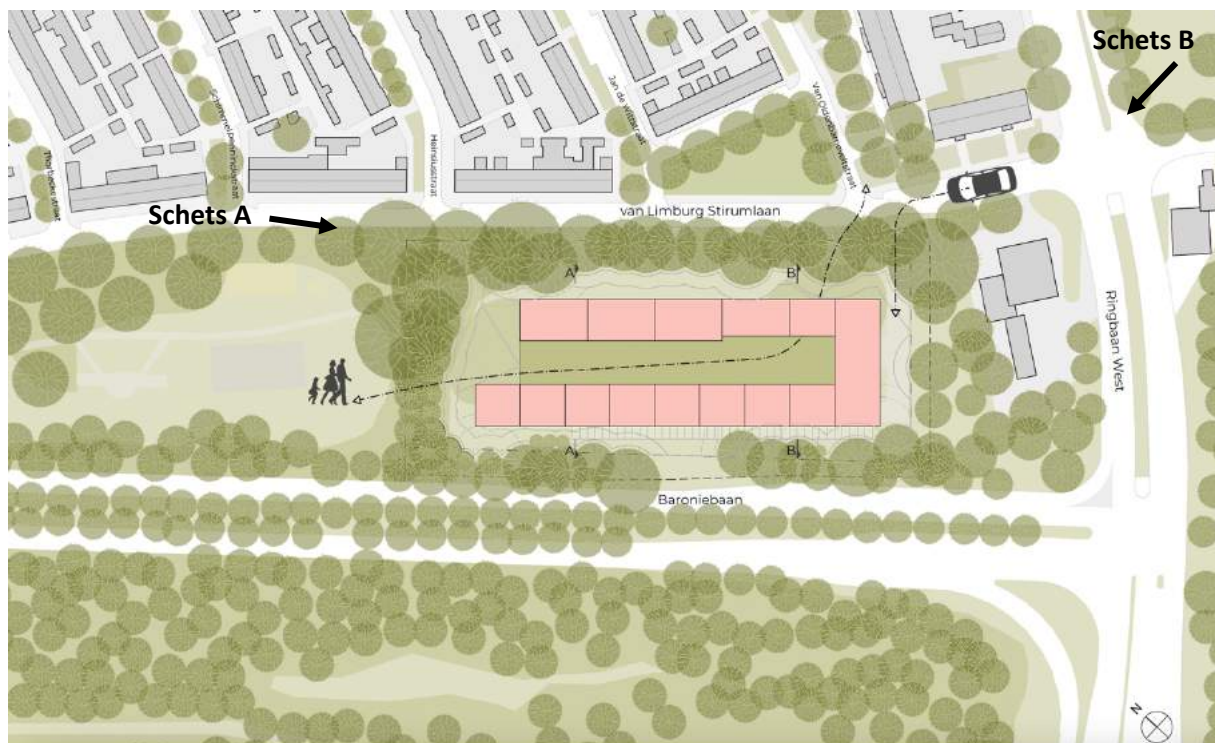
1. Omschrijving nieuwbouw

Op de plek waar nu de 3 kantoorgebouwen staan willen we een nieuwbouwcomplex realiseren dat bestaat uit ongeveer 250 huurappartementen. De toekomstige bewoners van het nieuwe complex zijn senioren, starters en alleenstaanden. We richten ons voornamelijk op huishoudens van 1 persoon.

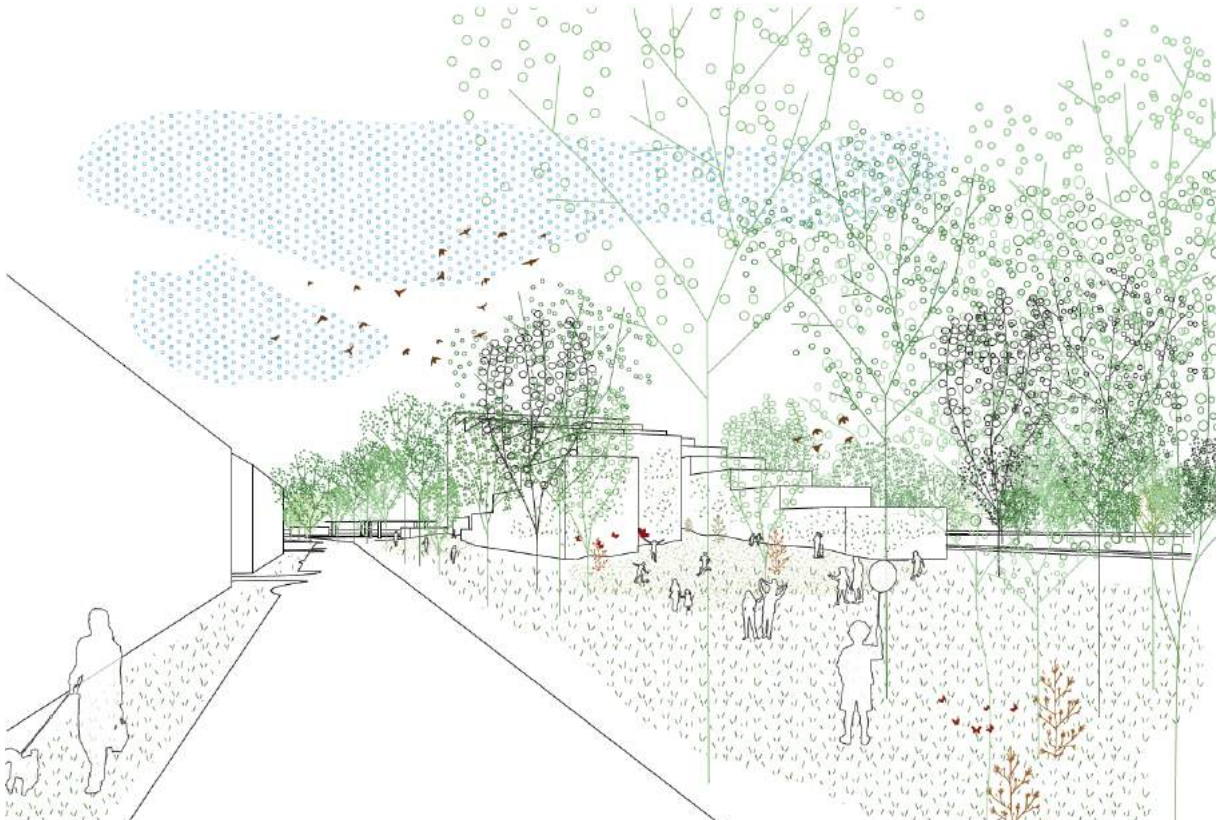
Het gebouw wordt aan de kant van het tankstation ongeveer 10 verdiepingen hoog en loopt als een trap naar beneden in de richting van het park tot ongeveer 2 á 3 bouwlagen. De bewoners parkeren onder het gebouw. De woningen worden waarschijnlijk tussen de 50 en 75 m² groot.

Rondom de locatie staan meer dan 100 prachtige bomen die zorgen voor veel kwaliteit. We willen deze bomen natuurlijk zoveel mogelijk behouden. Op het terrein zelf zullen slechts een aantal bomen gekapt moeten worden voor de nieuwbouw. Naast dat we zoveel mogelijk bomen willen laten staan, willen we de verbinding tussen het gebouw en het park versterken. Dit willen we doen door veel asfalt te vervangen door groen en de wandelroutes van het park door te laten lopen naast en onder het nieuwe gebouw.

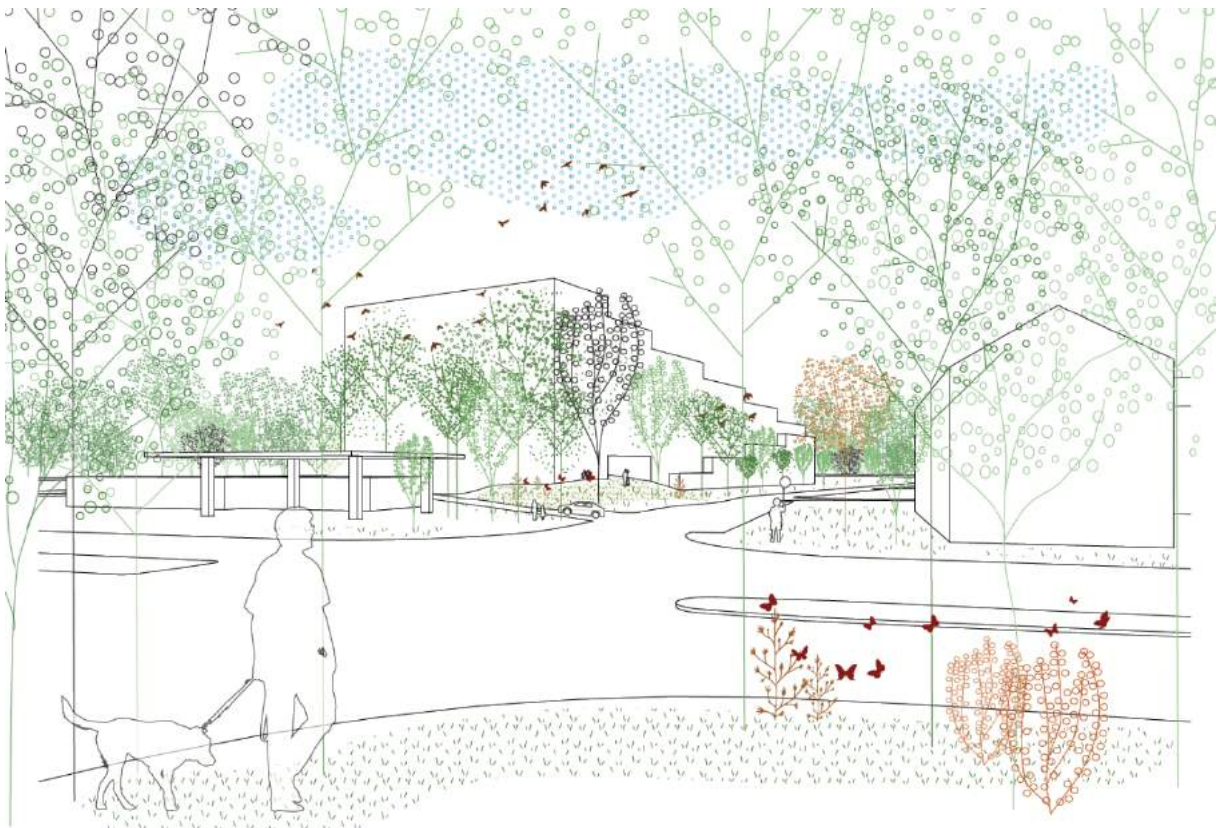
Op onderstaande afbeeldingen zijn de eerste impressies weergegeven van de toekomstige nieuwbouwplannen.



Locatie van het gebouw in de omgeving



Schets A van het voorlopige ontwerp van het gebouw gezien vanaf het park (Van Limburg Stirumlaan)



Schets B van het voorlopige ontwerp met zicht op het gebouw vanaf de kruising met de Ringbaan West

2. Planning

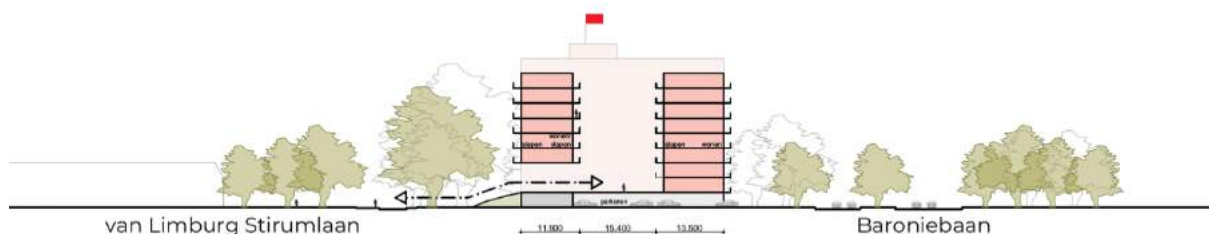
De nieuwbouwplannen voor het wooncomplex liggen momenteel op de tekentafel en worden de komende tijd door een team van ontwikkelaars, architecten en de gemeente verder vormgegeven.

In de eerste maanden van 2022 wordt het bestemmingsplan in procedure genomen nadat dit door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt ervoor dat we de functie van de locatie kunnen veranderen van 'kantoor' naar 'wonen'.

Hierna zal in het midden of einde van 2022 een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze vergunning hebben we nodig om te mogen bouwen. Ons doel is om aan het einde van 2022 of begin 2023 te beginnen met de bouwwerkzaamheden. De bouw zal ongeveer 1,5 jaar in beslag nemen, wat betekent dat de eerste nieuwe bewoners van het nieuwe gebouw in 2024 kunnen intrekken.

We willen al op korte termijn beginnen met een deel van de sloop, waardoor u al snel veranderingen op de locatie zult zien. Hierbij worden als eerste onder andere asbest en de kozijnen verwijderd. We verwachten halverwege 2022 alle gebouwen helemaal te gaan slopen om ruimte te maken voor de nieuwbouw.

Wanneer deze planning meer concreet is zullen wij u samen met de gemeente Tilburg actief informeren over de voortgang. Zo wordt u op de hoogte gebracht wanneer het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en zullen we omwonenden die dicht bij de bouw wonen informeren over de sloop- en bouwwerkzaamheden.



Doorsnede van het gebouw en parkeerplaatsen

3. Reactieformulier Project Van Limburg Stirumlaan

U kunt tot 19 oktober 2021 een reactie achterlaten via dit formulier.
 Stuur uw reactie naar Magis Vastgoed, Postbus 46, 4600 AA Eindhoven
 Of mail naar beheer@magisvastgoed.nl
 Wij zullen contact met u opnemen.

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Vraag/opmerking	