



zorgvlied tilburg

wijkvereniging

REACTIE VAN WIJKVERENIGING ZORGVLIED OP HET BOUWPLAN AAN DE VAN LIMBURG STIRUMLAAN TE TILBURG

Wijkvereniging Zorgvlied heeft met belangstelling kennis genomen van het bouwplan van 250 appartementen aan de Van Limburg Stirumlaan door Magis Vastgoed.

Er is nu een grote woningvraag, ja zelfs woningnood. Dit vraagt – naast andere maatregelen – om veel nieuwbouw. Daar voorziet dit plan in. Maar woningen gaan 50 jaar of langer mee. Ook als straks de woningnood, mede door krimp van de bevolking, hopelijk zal zijn opgelost, moeten deze woningen nog goed verhuurbaar zijn en blijven !

De wijkvereniging komt tot de volgende standpunten en adviezen:

1. Het is een ervaringsfeit dat wooncomplexen voor starters en alleenstaanden een grotere mutatiegraad kennen en dat – naarmate het complex groter is – relatief meer beheer en toezicht vereist is. Een huismeester moet worden betaald via de servicekosten en die kosten zullen gauw € 20 - € 30 per maand per woning bedragen, die de huurders bovenop de waarschijnlijk toch al forse huur (voor het overgrote deel boven de huursubsidie grens) moeten opbrengen.

In heel Zorgvlied Zuid staan 595 woningen. Daar komen er dus nu op een zeer klein oppervlak 250 bij. Zorgvlied Zuid is om meerdere redenen een kwetsbaar gebied. De sociaal economische positie van veel bewoners is zwak. Hier daar is sprake van overlast gevende huishoudens, waaronder meestal jong volwassen gezinsleden. Verschillende (professionele) partijen maken zich zorgen dat Zorgvlied-Zuid op termijn dreigt af te glijden.

De wijkvereniging vindt de massaliteit van het bouwplan te groot en om bovenstaande reden zelfs onverantwoord. De wijkvereniging is van mening dat het aantal woningen moet worden teruggebracht tot ongeveer 150.

2. De woningen krijgen een oppervlak van tussen de 50 en 75 m². Ongeveer 15% zal bestaan uit sociale huurwoningen, verhuurd door Tiwos. Daar is de wijkvereniging blij mee. Wij hebben tevens begrepen dat de sociale huurwoningen 2 slaapkamers zullen krijgen en de vrije sector huurwoningen slechts één. Dit betekent dat de sociale huurwoningen de grootste appartementen in het complex zullen zijn en de vrije sector appartementen – met een hogere huurprijs – kleiner zullen zijn. De wijkvereniging is blij met de keuze voor 75 m² en twee slaapkamers en vindt om meerdere redenen dat woningen met slechts één slaapkamer voor in ieder geval

ouderen niet passend en te klein zijn. Dat geldt ook voor bv. een één ouder gezin met kind(eren) of een gescheiden ouder die zijn kind(eren) moet kunnen ontvangen.

Wij begrijpen dat de appartementen ook bedoeld zullen zijn voor ouderen uit Zorgvlied en De Blaak die kleiner willen gaan wonen. In Zorgvlied en De Blaak staan over het algemeen grotere woningen. De ouderen die daarin wonen zullen de overstap naar een klein appartement met één slaapkamer niet maken. Het is een misverstand en een illusie te denken dat kleinere huishoudens ook altijd (veel) kleiner willen gaan wonen. Mensen die een groot huis met meerdere slaapkamers gewend zijn, willen wel naar een appartement dat misschien wat kleiner is, maar zeker niet naar een klein appartement met één slaapkamer, zodat ze zelfs hun kleinkind niet kunnen laten slapen.

De enige kleinere woningen in de wijk staan in Zorgvlied Zuid. Deze mensen kunnen de vrije sector huur niet betalen en zullen dus aangewezen zijn op de sociale huur appartementen. De mensen die uit De Blaak en de andere delen van Zorgvlied komen, hebben een te hoog inkomen/vermogen voor een sociale huurwoning en zijn dus aangewezen op de kleinere en duurdere appartementen in de vrije sector. Van een woonkamer van 60 m² naar pakweg 40 m² zal nog wel gaan maar naar een woonkamer van ongeveer 25 m², dat zal niet gebeuren. De appartementen zullen dus niet gehuurd gaan worden door de doelgroep voor wie ze bedoeld zijn.

Door wie dan wel? Door starters, door expats en door alleenstaanden, die zeer urgent op zoek zijn naar een andere woning. Regelmatig speelt bij die alleenstaanden een mentale/psychische problematiek. De starters en alleenstaanden zullen maar kort in het complex verblijven totdat ze een grotere en/of goedkopere woning hebben gevonden. Zij zullen zich dus ook niet aan de appartement en het complex willen binden. (De aantrekkingskracht van een appartement in de binnenstad geldt niet voor deze appartementen !) Verloedering en op termijn wellicht leegstand dreigt. Dat mag je het kwetsbare Zorgvlied Zuid niet aandoen. Daarmee zijn we weer terug bij punt 1.

De wijkvereniging heeft de overtuiging dat de appartementen – op wellicht een beperkt deel van 15 % na – een oppervlak moeten hebben van minimaal 75 m² met tenminste twee slaapkamers.

3. Wij hebben begrepen dat het parkeren voor de bewoners op eigen terrein zal plaatsvinden maar dat bezoekers een parkeerplek in de wijk moeten vinden. De wijkvereniging vindt dit niet acceptabel. Mede doordat de bestaande eengezinswoningen in Zorgvlied Zuid relatief smal zijn en er dus voor één woning minder dan één auto past, is de parkeerdruk in de wijk nu al (te) hoog. De wijkvereniging zal zich verzetten tegen verdere verhoging van de parkeerdruk. Ook dit pleit voor een verlaging van het totaal aantal appartementen.

4. Verkeerslawaaï en bezonning. De wijkvereniging vraagt aandacht voor het verkeerslawaaï van de omliggende wegen. Daarbij gaat het niet enkel om de geluidsbelasting op de gevel - met technische maatregelen kan de geluidsoverlast binnen sterk worden gereduceerd – maar vooral om het verkeerslawaaï op de buitenruimten: de balkons. Ook de bezonning van met name de lager gelegen appartementen vraagt aandacht door de schaduwwerking van andere delen van het gebouw. Dit ook in relatie tot de verhuurbaarheid van de appartementen.

Samenvattend is de wijkvereniging van mening:

- a. **De massaliteit van het bouwplan op zo'n klein oppervlak is te groot. Daardoor komt de beheerbaarheid van het complex in het geding. Dat zal ook zijn weerslag hebben op de kwetsbaarheid van Zorgvlied Zuid. Verlaag het aantal woningen tot 150.**
- b. **Om doelgroepen uit Zorgvlied en de Blaak aan te trekken dienen de appartementen een oppervlak te hebben van minimaal 75 m² en tenminste twee slaapkamers. Een beperkt percentage – zeg 15 % van het totaal – kan kleiner zijn. Zo worden de appartementen ook toekomstbestendig.**
- c. **Het parkeren van bewoners en bezoekers dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerdruk in de wijk mag niet hoger worden. Dit is voor de wijkvereniging een zwaarwegend punt.**
- d. **Aandacht voor verkeerslawaaï op de buitenruimten van de appartementen en de bezonning van met name de lager gelegen appartementen.**

24 november 2021,

Het bestuur van Wijkvereniging Zorgvlied