

Aan: college van Burgemeester en Wethouders Tilburg, ter attentie van
wethouder Hendrickx, wijkwethouder Theresia en
wethouder van der Pol, wethouder stedelijke ontwikkeling

Van: omwonenden van de voorgenomen herontwikkeling

Betreft: herontwikkeling Stedekestraat 46, 48 en omgeving door Magis Real Estate

Geacht college, beste wethouders,

Magis Real Estate heeft op 22 juni een omgevingsdialoog georganiseerd over hun voorgenomen herontwikkeling van de Stedekestraat 46, 48 en omgeving. Als omwonenden zijn wij zeer ontevreden en bezorgd over de voorgenomen plannen. Het door Magis opgestelde verslag van de omgevingsdialoog stelt ons niet gerust, het verslag geeft er geen blijk van dat onze zorgen serieus worden meegenomen in de nadere planontwikkeling. Dit komt mede omdat we niet alle door ons op die avond bij de initiatiefnemer ingebrachte onderwerpen in het verslag van de Omgevingsdialoog Stedekestraat terugvinden en we uit het verslag opmaken dat Magis de bedoeling heeft het plan zonder of met zeer beperkte wijzigingen door te zetten.

Wij verzoeken u om aan het plan zoals Magis dat nu heeft ontwikkeld en aan u gaat aanbieden geen medewerking te verlenen en hun nadere randvoorwaarden mee te geven om te komen tot een goed plan waarin tegemoet wordt gekomen aan onze zorgen. De kern van onze zorgen zit op twee onderdelen ten eerste het stedenbouwkundige plan en ten tweede de voorgestelde woningdichtheid. We lichten dit hieronder graag aan u toe.

Vergelijkbare ontwikkelingen

We verbazen ons zeer over het op deze locatie voorgestelde plan en zijn van mening dat dit sterk afwijkend is van het gemeentelijke beleid en de recente uitwerkingen daarvan. De locatie ligt *niet* in de Spoorzone, *niet* aan een van de Tilburgse bedrijvige linten maar een rustig lint, onderdeel van de tussen de linten gelegen besloten stadsdelen. In vergelijkbare situaties is en wordt op een heel andere wijze omgegaan met herontwikkeling. Namelijk: een plan dat qua maat en schaal vergelijkbaar is met haar omgeving én in opzet uitgaat van het realiseren van 'nieuwe achtertuinen aan bestaande achtertuinen'. Voorbeelden hiervan zijn Het Stadshof in de Lange Nieuwstraat (nog in ontwikkeling, bestemmingsplan vastgesteld), de Goirkezijstraat (gerealiseerd) en het Dahliahof (gerealiseerd).

Zowel de voorgestelde bouwhoogte (overwegend 4 lagen, met lokaal 5 lagen), het voornemen deze bouwhoogte te realiseren zeer dicht bij de erfgrans, het voornemen om te gaan werken met galerij ontsluitingen gericht op de bestaande achtertuinen als het voornemen om direct aan de bestaande achtertuinen van de Gouverneur Borretstraat de ontsluiting en de parkeervoorziening te realiseren is in onze ogen ongepast én niet in lijn met vergelijkbare ontwikkelingen.

Het resultaat van deze voorgenomen ontwikkeling is, naast deze fysieke verschillen, een zeer groot verschil in de te realiseren dichtheid. Waar het Stadshof ca. 70 wo./ha (15 won. op ca. 0,22 ha), de Goirkezijstraat ca. 55 wo./ha (26 won. op ca. 0,46 ha) en het Dahliahof ca. 60 wo./ha (43 won. op ca. 0,7 ha) wordt gerealiseerd zet deze ontwikkeling in op ca. 145 wo./ha.

Kortom een plan dat zowel in stedenbouwkundige opzet, schaal en maat niet passend is bij deze locatie en niet in lijn is met de wijze waarop u op vergelijkbare locaties met herontwikkelingen omgaat.

Het realiseren van een programma met een beperkte parkeeropgave zoals Magis dat voorstaat betekent niet dat er een beperkte dynamiek zal zijn. De verplaatsingen zullen op andere wijze plaats vinden én alle andere dynamiek die 72 huishoudens met zich meebrengt staat los van de parkeeropgave. Dit hoort wel in het licht van de te realiseren ontsluiting en de situering daarvan ten opzichte van bestaande woningen te worden beschouwd, iets wat naar onze mening geheel ontbreekt.

Er is naar onze mening noodzaak om het plan geheel te herzien, daarom verzoeken we u om de initiatiefnemer met gemeentelijke randvoorwaarden die passend zijn voor deze locatie en bij de wijze waarop op vergelijkbare locaties uitvoering is gegeven aan het gemeentelijke beleid aan het werk te zetten voor een andere (nieuwe) herontwikkeling met een maximale woningdichtheid van 55 woningen per hectare.

Lokale omstandigheden.

Naast deze vergelijking met andere herontwikkeling in Oud Noord is de omstandigheid in de omgeving van de Stedekestraat, de Gouverneur Borretstraat en de Le Sage ten Broekstraat zo dat hier nu reeds sprake is van druk op de omgevingskwaliteit. In de directe omgeving zijn een aantal voorzieningen die zorgen voor een hoge dynamiek, zelfs als we de centrale ligging in de stad daarbij in ogenschouw nemen.

Net als in vele andere in (directe nabijheid van) het centrum van Tilburg gelegen buurten is de samenstelling zeer divers, en zijn er naast gezinnen (in allerlei omvang en samenstellingen) eveneens studentenhuizen en huizen waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest in de buurt aanwezig. Recent is met de herontwikkeling van de Stedekestraat 24 waarin 36 arbeidsmigranten zijn gehuisvest (in een plan dat in december 2020 in procedure is gegaan voor het realiseren van 9 grondgebonden atelierwoningen ter versterking van het museumkwartier) nog programma in die categorie aan de buurt toegevoegd.

In dit zeer gemengde woonmilieu zijn een aantal voorzieningen aanwezig die een aantrekkende werking hebben op stedelijk en bovenstedelijk niveau. De regionale basisschool Tiliander zorgt in de ochtenden voor grotere drukte dan gemiddeld in de eenrichtingsstraten. En de El-Feth Moskee heeft dagelijks activiteiten van vroeg in de ochtend (04.30 uur) tot laat in avond (23.30 uur) met in de weekenden onderwijsactiviteiten, wat een grotere dynamiek in de buurt oplevert dan op vergelijkbare binnenstedelijke locaties.

Deze hogere dynamiek, die een hoge belasting van de omgeving oplevert, noodzaakt in onze ogen ertoe om zeer zorgvuldig om te gaan met de voorliggende herontwikkeling. De druk die in de buurt reeds aanwezig is en zich aan de voorzijde van de woningen manifesteert moet gelijk opgaan met een luwte aan de achterzijde hiervan. Een voordehand liggend en veel toegepast (zo ook in de hiervoor genoemde voorbeelden uit de omgeving) is een stedenbouwkundigplan op basis van het principe van het gesloten bouwblok. Het door Magis ontwikkelde plan met vrijstaande, alzijdige appartementen bouwblokken in een collectieve, openbare ruimte gaat daar geheel niet van uit. Het geeft zich daarmee geen rekenschap van de omgevingscondities waarbinnen Magis haar opgave realiseert.

We verzoeken u om bij het formuleren van voorwaarden waarbinnen Magis haar ontwikkeling mag ontwikkelen deze omgevingscondities een goede plek te geven en dringen er op aan om het principe van het gesloten bouwblok, met tuinen-aan-tuinen en een maximale bouwhoogte van 2-lagen met een kap, hierin mee te nemen.

Borgen van de omgevingskwaliteit.

Tot slot zijn we verbaasd over de juridische instrumenten die u van plan bent in te zetten om uitvoering te geven aan het plan.

Het tijdens de dialoog getoonde bestemmingsplan is zo algemeen dat praktisch overal gebouwd kan worden, aangezien er een royaal bouwvlak is met een hoogte (10 meter) en percentage (65%), waarbinnen locaties zijn aangegeven waar afwijkende (tot 17 meter) bouwvolumes toegestaan worden. Los van de hiervoor beschreven inhoudelijke bezwaren tegen het plan, biedt deze wijze van bestemmen geen rechtszekerheid dat het plan ook op de middels o.a. de maquette getoonde wijze tot uitvoering zal worden gebracht.

Daarnaast begrijpen wij van Magis dat ze enkel worden gevraagd een bestemmingsplan op te stellen en er niet wordt verlangd om een Beeldkwaliteitsplan mede bedoeld als gebiedsgerichte aanvulling op de Welstandsnota in procedure te brengen. Dit maakt de kwaliteit van ontwikkelingen in onze ogen onnodig kwetsbaar aangezien een gebiedsgericht toetsingskader voor de omgevingscommissie ontbreekt en u onthoudt ons als omwonende van de ontwikkeling de mogelijkheid om ook op dit onderdeel te participeren.

We verzoeken u daarom om de ontwikkelaar opdracht te geven om, van een aangepast plan, een gedetailleerd bestemmingplan te maken én gelijktijdig met het in procedure brengen van een bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen met daarin een paragraaf/ hoofdstuk die vastgesteld wordt als gebiedsgerichte aanvulling op de welstandsnota.

We hopen u met het voorgaande inzichtelijk te hebben gemaakt waarop onze zorgen zijn gebaseerd, waarom we aandringen op het afwijzen van het in ontwikkeling zijnde plan en hopen dat u hiervoor ontvankelijk bent.

We kijken uit naar uw reactie en zijn vanzelfsprekend bereid om hierover met u in gesprek te gaan.

Vriendelijke groet,

Mede namens de omwonenden die deze brief mede-ondertekenen (zie bijlage).



