



GEMEENTE TILBURG

Onderwerp Uw brief over de omgevingsdialoog en herontwikkeling Stedestraat	Datum 10 oktober 2023
Ons kenmerk	Uw kenmerk 216575
Afdeling Ruimte	Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]	Fax
Postadres Postbus 90155 5000 LH Tilburg	Bezoekadres Stadhuisplein 130 5038 TC Tilburg

Geachte bewonersgroep,

Op 27 juli 2023 heeft u het college van burgemeester en wethouders van Tilburg een brief gestuurd over de omgevingsdialoog van het project van Magis Real Estate B.V. en TBV Wonen dat zich richt op de herontwikkeling van de locatie Stedestraat. Naar aanleiding van de door Magis Real Estate B.V. georganiseerde bijeenkomst stelt u samen met omwonenden ontevreden en bezorgd te zijn over het voorgenomen plan. Daarnaast voelt u zich niet serieus genomen bij de planontwikkeling, gezien het door Magis Real Estate B.V. opgestelde verslag over de uitgevoerde omgevingsdialoog.

U verzoekt ons om geen medewerking te verlenen aan het voorliggend plan en nadere randvoorwaarden mee te geven aan Magis Real Estate B.V. zodat gekomen kan worden tot een goed plan dat tegemoet komt aan alle zorgen van omwonenden. Wij danken u voor uw brief en waarderen uw reactie. Wij hebben initiatiefnemer Magis gevraagd om u en de door u ingebrachte inhoudelijke reactie te betrekken bij het vervolg van deze omgevingsdialoog. Een goede stedenbouwkundige inpassing heeft daarbij onze aandacht. Hieronder gaan wij nader in op de onderwerpen uit uw brief en het vervolg.

Omgevingsdialoog

Als gemeente verlangen wij van initiatiefnemers dat zij over hun plannen dialoog voeren met de omgeving volgens onze richtlijn omgevingsdialoog en dat zij dat zorgvuldig doen. De omgevingsdialoog is bedoeld om bij ruimtelijke plannen in een vroeg stadium de omgeving te informeren en actief te betrekken bij hun planvorming. Als gemeente zien wij uiteraard toe op hoe de omgevingsdialoog wordt uitgevoerd en hoe dat al dan niet (gemotiveerd) wordt verwerkt in het plan. Bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan betreft uiteindelijk de gemeenteraad de gevoerde omgevingsdialoog. Wij zullen ervoor zorgdragen dat uw brief wordt toegevoegd aan de stukken van de omgevingsdialoog.

In het kader van de herontwikkeling van de locatie Stedestraat heeft Magis als initiatiefnemer u uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 20 juli jongstleden. Een medewerker van de gemeente was daarbij aanwezig. Het is daarom verstandig om uw signaal over het verslag van de omgevingsdialoog, dat in uw ogen niet compleet is of een andere interpretatie is van de bijeenkomst, rechtstreeks te communiceren aan Magis. Wel hebben wij van Magis begrepen dat de omgevingsdialoog wat hen betreft nog niet is afgerond en dat Magis in gesprek met de omgeving wenst te blijven.



Wij begrijpen dat een ontwikkeling in uw directe omgeving u zorgen baart. Met het verplicht stellen van een zorgvuldige omgevingsdialoog beogen wij de omgeving de mogelijkheid te geven om met initiatiefnemers in gesprek te gaan over deze zorgen, zodat deze kan bekijken of er mogelijkheden zijn om hier op in te spelen

- Initiatiefnemers richten zich op een doelgroep met een lager autobezit en zij stimuleren dit door actief deelmobiliteit aan te bieden,
- Initiatiefnemers stellen een bezonningsstudie van het nieuwplan op om het effect van de nieuwbouw en de schaduwwerking ervan in beeld te brengen,
- Initiatiefnemers willen een attractieve buitenruimte realiseren met veel groen, waaronder de aanplant van nieuwe bomen. Deze bomen kunnen bijdragen in het behoud van privacy,
- Initiatiefnemers willen bekijken of het behouden van de achterontsluitingen van aangrenzende woningen tot de mogelijkheden behoort;
- Aanpassing verbeelding wordt hieronder nog benoemd,
- Het plangebied wordt semi-openbaar toegankelijk, zodat het een onderdeel wordt van het systeem van routes en verbindingen tussen Centraal Station en het Museumkwartier

Stedenbouwkundige opzet en randvoorwaarden vanuit de gemeente

In uw brief gaat u ook in op de stedenbouwkundige en architectonische aspecten van de voorgenomen herontwikkeling. Wij zijn ons bewust dat de ontwikkeling mogelijk invloed heeft op uitzicht, bezonning en het gevoel van privacy. Er is uitgebreid gesleuteld aan de stedenbouwkundige opzet om die effecten zo klein mogelijk te laten zijn. Dit heeft o.a. geresulteerd in het zo groot mogelijk maken van de afstand tussen de bouwblokken en de perceelsgrenzen van de omringende woningen, een getrapte hoogte in nieuwbouw en de woningorientatie op het eigen binnengebied. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet beïnvloed door het gewenste woningbouwprogramma en respect voor klooster en de bijbehorende tuin. Het uiteindelijke voorstel is onderzocht op schaduwwerking en daaruit blijkt dat aan de gemeentelijke normen wordt voldaan.

De gemeente heeft geen ruimtelijk beleidskader dat uitspraken doet over dichtheden in een bepaald gebied. Het bepalen van wat qua massa en schaalgrootte passend is, is maatwerk waar diverse specialisten bij betrokken zijn. De gemeente heeft een belangrijke opgave in de woningbouw die binnen de stedelijke contour van de stad moet worden opgelost. Dat betekent dat de locaties binnen de stad de voorkeur hebben boven uitbreidingen aan de rand van de stad. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen zijn vernieuwende concepten en innovatieve oplossingen noodzakelijk, een traditionele aanpak volstaat niet.

Aan het – in het verleden – door Magis ingediende eerste principeverzoek, hebben wij als gemeente voorwaarden gesteld. Voorwaarden waaronder een herontwikkeling van de locatie aan de Stedekestraat aanvaardbaar is, zodat initiatiefnemers de brede haalbaarheid van hun plannen verder kunnen onderzoeken. Een transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw vinden wij een passende ontwikkeling, we beseffen daarbij dat een andere dynamiek in de buurt zal ontstaan. Bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid daarvan betrekken wij de momenteel geldende bedrijfsbestemming als referentiesituatie. De voorwaarden die wij bij het principeverzoek hebben gesteld

- Het woningbouwprogramma richt zich op een gemêleerde doelgroep door een variërend aanbod van appartementen in de sociale, middeldure huur en in de vrije huur,
- Het versterken van de aantrekkelijkheid van het Museumkwartier met aansprekende architectuur en het verbeteren van routes,
- Een slimme positionering van de bebouwing zodat versnippering van groen wordt voorkomen en een aantrekkelijke informele route van station naar Museumkwartier kan worden gerealiseerd,
- Omgang met cultuurhistorie en monumentale waarden,
- Bereikbaarheid voor noodhulpdiensten en afvalinzameling, het voorzien in voldoende parkeercapaciteit



Wanneer initiatiefnemers een ruimtelijk en financieel haalbaar plan hebben, dan dienen zij in het kader van de planologische procedure te onderbouwen dat met het plan ook een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omgeving. Het college toetst met een besluit op het ontwerpbestemmingsplan of aan deze voorwaarden is voldaan en legt het bestemmingsplan, nadat het ter visie heeft gelegen en eventuele zienswijzen zijn behandeld, ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Borging van de ruimtelijke kwaliteit en architectuur

De omgevingscommissie heeft in de totstandkoming van het plan een toetsende en adviserende rol gehad. De omgevingscommissie is van mening dat met de specifieke invulling het plan passend is in haar omgeving. In het ontwerp wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de verschillende gebruiksfuncties, bijvoorbeeld dat de woonkamer niet gericht is op de achtertuinen van omwonenden.

Binnen de gemeente Tilburg is het niet gebruikelijk om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor kleinere gebiedsontwikkelingen. De omgevingscommissie vraagt aan de initiatiefnemers om referenties en ontwerpen voor te leggen dat inzicht geeft in het architectuurbeeld van het plan. De commissie bestaat uit experts op het gebied van architectuur, cultuurhistorie, monumenten, stedenbouw, landschap en openbare ruimte en zij beoordelen vanuit een onafhankelijke rol of het plan van voldoende kwaliteit is. De architectuur van het plan is door de initiatiefnemers aan de omgevingscommissie voorgelegd. Initiatiefnemers hebben aangegeven nog (dialoog)bijeenkomsten te willen organiseren waarin ook het architectonisch ontwerp een onderwerp kan zijn.

Vervolg: planologische procedure/ bestemmingsplan

Initiatiefnemers leggen momenteel de laatste hand aan alle benodigde stukken voor het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente toetst en beoordeelt deze stukken, aansluitend op uw vraag bekijken wij met de initiatiefnemers hoe de bebouwing op de verbeelding strakker kan worden omkaderd. Onderdeel van de planologische procedure is dat na een besluit van het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven wordt voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze zienswijzentermijn kan een ieder een reactie geven op het plan. Deze reacties, evenals de omgevingsdialoog, worden betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming door de gemeenteraad.

Na het doorlopen van de planologische procedure en het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen initiatiefnemers een omgevingsvergunning moeten aanvragen om de bouw mogelijk te maken.

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met

Hoogachtend,

namens het college,

Angela Barendse
afdelingshoofd Ruimte

COLLEGE