

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,

Uw reactie d.d. 10 oktober 2023, kenmerk 216576, op onze brief van 27 juli 2023 heeft ons alles behalve gerust gesteld. In reactie op onze verzoeken lezen we in uw brief:

- geen bereidheid om als gemeente de voorwaarden voor de herontwikkeling aan te vullen;
- geen herkenning van de door ons geschetste druk op de bestaande omgeving en de impact die dit dient te hebben op de voorwaarden die aan de opgave dienen te worden gesteld;
- geen erkenning dat er sprake is van een vergelijkbare situatie als Stadshof, Goirkezijstraat en Dahliahof;
- geen bereidheid om het publieke instrumentarium (mede) in te zetten voor het borgen van de omgevingskwaliteit;
- geen helderheid over de voorgenomen planning en procedure, over de gemeentelijk rol hierin, nog over de rol die de omgevingsdialoog hierin vervult.

Kortom, we lezen in uw reactie een afwijzing van al onze verzoeken en de keuze voor een proces waarin u als gemeente op dit moment geen rol neemt en het over laat aan de initiatiefnemer. Ter ondersteuning van deze conclusie een aantal zinssneden uit uw brief en onze reactie daarop:

- “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 hierop in te spelen.”
“Initiatiefnemers leggen momenteel de laatste hand aan alle benodigde stukken voor het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente toetst en beoordeelt deze stukken, ... Binnen deze zienswijzentermijn kan eenieder een reactie geven op het plan. Deze reacties, evenals de omgevingsdialoog, worden betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming door de gemeenteraad.”
Hiermee is het voor ons onduidelijk wat de positie van de omgevingsdialoog is in het proces en de besluitvorming. Ook concluderen we hieruit dat we het als buurt met de initiatiefnemer in de omgevingsdialoog zelf moeten uitzoeken; u voor u als gemeente geen ander rol ziet dan een toetsende; u beweert dat er geen ruimtelijk beleid is voor de ontwikkeling (zie volgende punt) en doordat de door u meegegeven vijf voorwaarden zeer open zijn is het voor ons onduidelijk wat de gemeentelijke gronden van toetsing zijn.

- “Om aan deze ambitie te kunnen voldoen zijn vernieuwende concepten en innovatieve oplossingen noodzakelijk, een traditionele aanpak volstaat niet.”
 “De gemeente heeft geen ruimtelijk beleidskader dat uitspraken doet over dichtheden in een bepaald gebied.”
 De eerste zin lijkt een wildcard te zijn voor zowel gemeente als ontwikkelaar om afwijzend te reageren op de verzoeken van ons, de omwonenden. Het is de rol van de gemeente om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke en omgevingskwaliteit, en dat te doen als betrouwbare overheid vanuit navolgbaar, consequent en consistent handelen.
 In onze ogen is er sprake van willekeur om (gezien de drie door ons aangedragen voorbeelden) te stellen dat de gemeente geen ruimtelijk beleidskader heeft (al is dit niet vastgesteld) voor ontwikkelingen als deze; zowel als het gaat om dichtheden als waar het gaat om de ruimtelijke structuur van het stedenbouwkundig plan.
 De uitspraak dat er geen ruimtelijk beleidskader is over dichtheden in een gebied is eveneens vreemd aangezien zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota duidelijk zijn over de consoliderende ontwikkelrichting waar het gaat over het karakter en de kwaliteit van Theresia.
- “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.”
 De rol die u in uw brief en de initiatiefnemer in de media toekent aan de omgevingscommissie bevreemd ons en is naar onze mening niet in overeenstemming met de rol die door de raad aan de commissie is toebedeeld.
 Het ontwijkende antwoord voor een gebiedsspecifieke aanvulling op de welstandsnota, mede in het licht van de dialogen die u in de stad voert over meer aandacht voor en betere borging van omgevingskwaliteit en de € 795.000,- die voor omgevingskwaliteit in de begroting van 2024 en erop volgende jaren hiervoor heeft opgenomen is voor ons niet te volgen.
 U lijkt ervoor te kiezen om ons een publiekrechtelijk instrument te ontfemen, terwijl u in uw eigen welstandsbeleid, onder beeldkwaliteitsplan, stelt: “Binnen de nieuwe wetgeving moeten beeldkwaliteitplannen voor het welstandsaspect worden opgezet als aanvullingen c.q. wijzigingen van de welstandsnota. In een tijd waarin steeds meer plannen op basis van particuliere grondexploitatie tot stand komen (of via PPS-constructies) is het belangrijk om de publieke kwaliteitsambities in het proces goed te verankeren.”.

Al met al stuit dit bij ons op zeer groot onbegrip en onbehagen. Daarom roepen wij u nogmaals op:

- Stel nadere en heldere eisen aan het plan: ondersteun onze afwijzing van het op 22 juni aan de omwonende gepresenteerde plan en zet in op een ontwikkeling in lijn van Stadshof, Goirkezijstraat en Dahliahof;
- Zet publiekrechtelijke middelen voor omgevingskwaliteit in: eis een gedetailleerd bestemmingsplan of omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan met een aanvulling op de welstandsnota;
- Stel u, vanuit bovengenoemde uitgangspunten, op als medeontwerper, aan de zijde van uw inwoners en niet op afstand van de bewoners als administrateur en toetser van een extern plan.

Voor de helderheid herhalen we hierbij de verzoeken uit onze eerdere brief:

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.

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.

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.

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 kijken uit naar uw reactie en nodigen u uit om hierover met ons in gesprek te gaan.

We gaan er hierbij vanuit dat u ons volledig heeft geïnformeerd over uw opstelling naar de ontwikkelaar en de voorwaarden en toezeggingen van u bij de ontwikkeling.

Vriendelijke groet,

namens de kerngroep als vertegenwoordiger van de omwonenden,

[namen, adressen en telefoonnummers]