

Verslag Omgevingsdialoog Stedestraat

22-06-2023 versie 2

Ten behoeve van de beoogde (her)ontwikkeling aan de Stedestraat 46, 48 en omgeving is er door initiatiefnemer Magis Real Estate (hierna: initiatiefnemer) een omgevingsdialoog georganiseerd. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 22 juni 2023. De dialoog had een inloop tussen 18:30 uur en 20:00 uur in de bedrijfshal aan de Stedestraat 48. In totaal zijn er ca. 50 belanghebbenden tijdens deze avond aanwezig geweest.

De bewoners kregen tijdens deze avond de gelegenheid om aan diverse thematafels in gesprek te gaan:

- Met de architect over de bouwvolumes, aansluiting op de omgeving, architectuur en parkeren;
- Met de initiatiefnemer over het bestemmingsplan en de tijdlijn;
- Met de landschapsarchitect over de inrichting van de locatie, de museumroute en het behoud van elementen als een deel van de staalconstructie.

In dit verslag wordt ingegaan op de reacties van de omwonenden gedurende de informatieavond. Daarnaast hebben 24 omwonende gebruik gemaakt van het vragen/opmerkingen formulier. Bij het behandelen van de formulieren is geconstateerd dat de gemaakte opmerkingen evenals de reactie gedurende de avond onder te verdelen zijn in de volgende onderwerpen:

- Vergelijkbare ontwikkelingen
- Aantal wooneenheden en dynamiek
- Parkeerdruk;
- Verkeersdruk;
- Zonlicht/Zichtlijnen;
- Privacy;
- Groen;
- Borgen omgevingskwaliteit
- Achterontsluiting huidige woningen;

Algemene reactie initiatiefnemer:

Het nieuwe plan geeft antwoord op de steeds hoger oplopende vraag naar goedkope (huur) woningen. Met name voor de doelgroepen jong werkenden (54 kleine appartementen) en senioren met een lager woonbudget (18 woningen) zijn veel te weinig woningen beschikbaar. Dit nieuwbouwplan heeft een positieve maatschappelijke impact.

Initiatiefnemer begrijpt dat omwonenden zorgen hebben over het plan. Om die reden wordt het plan zorgvuldig samengesteld. Desondanks valt niet te ontkennen valt dat het toevoegen 72 woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens op een centrum locatie in de stad, iets betekent voor de omgeving.

Vergelijkbare ontwikkelingen

Verschillende omwonende die op deze avond aanwezig zijn geweest, maken zich zorgen om schaal en maat van het initiatief. Het is voor de omwonende niet te begrijpen dat op deze locatie gekozen wordt om 3, 4 en 5 bouwlagen hoog gebouwd gaat worden. Vergelijkbare ontwikkelingen in de omgeving zijn grondgebonden woningen deze passen volgens de omwonende beter in de omgeving. In deze wijk dienen achtertuinen tegen achtertuinen aan liggen, de omwonende wensen geen bedrijvigheid voor en achter hun woning te hebben.

Reactie initiatiefnemer:

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het indienen van het initiatief een onderzoek gedaan naar de woningzoekende in Tilburg en in de wijk Theresia. Uit het onderzoek komt o.a. naar voren dat er te weinig woningen zijn voor de doelgroep 1 á 2 persoonshuishoudens. Het initiatief heeft twee complexen, die zijn bedoeld voor starters en young professionals, waar Magis Real Estate eigenaar van

blijft. Het derde complex is voor sociale huur bedoeld in de categorie senioren, van dit complex blijft TBV Wonen eigenaar.

Indien er in een wijk alleen maar vergelijkbare woningen worden gerealiseerd, dan kan enkel een zelfde doelgroep zich vestigen in een wijk.

Parkeerdruk

Omwonenden gaven aan zich zorgen te maken over de effecten van de beoogde ontwikkeling op de parkeerdruk. De omwonenden geven aan dat in de huidige situatie het vaak lastig is om een vrije parkeerplaats te kunnen vinden. Omwonenden hebben het gevoel dat dit met de komst van 72 nieuwe appartementen alleen maar groter zal worden.

Reactie initiatiefnemer:

Het parkeren voor de nieuwe bewoners wordt op eigen terrein opgelost volgens de normen van de gemeente. Het nieuwbouwplan richt zich op een doelgroep die minder afhankelijk is autobezit en die in grote mate in haar mobiliteitsbehoefte voorziet door gebruik te maken van openbaar vervoer (het openbaar vervoer knooppunt Station Tilburg ligt op loopafstand) of van deelmobiliteitsoplossingen (gebruik deelauto, -scooter, of -fiets). Het parkeren voor bezoekers wordt opgelost in de openbare ruimte indien hier voldoende ruimte voor is. Bovendien zijn er in de buurt goede alternatieven voor de auto, de locatie ligt namelijk op loopafstand van Station Tilburg.

Aantal wooneenheden en dynamiek

Omwonenden maken zich zorgen over het aantal woningen dat in het plangebied komt. Hierdoor wordt volgens de omwonende de druk en de dynamiek op de wijk vergroot, waardoor er sprake is van een druk op de omgevingskwaliteit. De omwonende halen o.a. de realisatie van Moskee aan. Op vrijdagmiddag blijkt de Stedekestraat een enorme verkeersintensiteit te hebben doordat het druk is bij de Moskee El Feth. Daarnaast zorgen de verplaatsingen van 72 huishoudens voor een hele andere dynamiek in de toekomst waar de omwonende zich zorgen om maken.

Reactie initiatiefnemer:

Bij de planopzet is gestreefd naar het creëren van een opzichzelfstaand woonmilieu binnen de grenzen van het plan om toenemende druk op de bestaande openbare ruimte/omgeving te beperken. Daarbij is het voornemen om het plangebied openbaar toegankelijk te maken voor bewoners buiten het plangebied wat kwaliteit aan de omgeving toevoegt.

Magis en TBV wonen gaan in dit plangebied een-/ en tweeslaapkamer appartementen realiseren waar 1 á 2 personen per wooneenheid huisvesten. Dit brengt een vergelijkbare dynamiek met zich mee in een plan waar minder grondgebonden wooneenheden worden gebouwd, waar vaak meer dan 2 personen per huishouden wonen.

Verkeersdruk

De verkeersdruk in de Stedekestraat is volgens de omwonenden erg hoog. Dit wordt veroorzaakt door de sluiproute naar het centrum, het eenrichtingsverkeer, de moskee en twee scholen.

Reactie initiatiefnemer:

De initiatiefnemer geeft aan het huidige probleem met de verkeersdruk niet op te kunnen lossen. Hoewel het aantal woningen en het aantal bewoners in de buurt stijgt (de dichtheid neemt toe). De vigerende functie (bedrijfsbestemming) heeft ook een verkeersaantrekkende werking, waaronder ook vrachtverkeer, deze vervalst. Met de realisatie van het nieuwbouwplan behoort het risico van belastend vrachtverkeer tot het verleden. In het bestemmingsplan zal parkeren en verkeer van de nieuwe situatie onderzocht en getoetst worden.

Zonlicht/Zichtlijnen

Meerdere omwonenden willen weten wat voor invloed de nieuwbouw heeft op de lichtinval van de omliggende tuinen en maken zich hier zorgen over. Naast het effect op het lichtinval in de tuin, geven een aantal omwonenden ook aan zich zorgen te maken over het zonlicht op hun groene daken of zonnepanelen.

Reactie initiatiefnemer:

Een bezonningsstudie van het nieuwbouwplan zal worden uitgevoerd in vergelijking met de huidige planologische situatie.

Privacy

De omwonenden uiten zorgen over hun privacy. Met name in verband met de mogelijke extra inkijk in de achtertuinen. Een omwonende vindt 5 woonlagen (en 3 ook) te hoog. Er wordt gevreesd voor een donker gevoel, en een aantal bewoners geeft aan niet meer 'vrij' in de tuin te kunnen zitten.

Reactie initiatiefnemer:

Het nieuwbouwplan wordt zorgvuldig samengesteld. Zo liggen de hoger gelegen bouwdelen verder af van de omliggende woningen. Daarbij zal de initiatiefnemer bij de verdere uitwerking van de gebouwen (met name in de gevels nabij de tuinen) rekening houden met de positie van de kozijnen en balkons.

Groen

Een omwonende geeft aan het jammer te vinden om groen in te leveren voor hoogbouw. Een andere omwonende vindt het belangrijk dat de vlinderstruiken behouden blijven. Een bewoner geeft aan te verwachten dat er veel steen zal komen vanwege de parkeerplekken.

Reactie initiatiefnemer:

De initiatiefnemer is voornemens om veel groen in haar plan terug te laten komen. Zo wordt er gekeken naar een parkeerplaats met rijbaan van half verharding en is er een landschapsarchitect bij betrokken om de omgeving goed aan te laten sluiten op de bebouwing.

Borgen omgevingskwaliteit

Een aantal bewoners maakt zich zorgen over de ruime opzet van het bestemmingsplan en de instrumenten die de gemeente hanteert voor het borgen van de kwaliteit van het ontwerp en vragen of een beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

Reactie initiatiefnemer

Initiatiefnemer heeft gemeente gevraagd of een beeldkwaliteitsplan gewenst is. De gemeente wenst geen beeldkwaliteitsplan voor een dergelijke ontwikkeling en laat de omgevingscommissie het ontwerp en de kwaliteit van het plan beoordelen.

Achterontsluiting huidige woningen

Een aantal omwonenden heeft de wens voor een achterontsluiting bij hun huidige woning, waar zij met hun fiets/auto doorheen kunnen.

Reactie initiatiefnemer:

De initiatiefnemer is bereid de haalbaarheid/mogelijkheden van een achter ontsluiting voor de woningen aan de Gouverneur Borretstraat te voet/fiets te onderzoeken. Doordat het terrein naar alle waarschijnlijkheid niet openbaar wordt, dient het gebied afgesloten te kunnen worden. Daarnaast wordt het plan zo ingericht dat enkel de bewoners van de ontwikkeling kunnen parkeren op de locatie.

Overig

Een bewoner maakt zich zorgen over een mogelijke waardevermindering van hun woning door deze ontwikkeling. Een andere bewoner geeft aan dat doordat er alleen maar huur komt, de bewoners waarschijnlijk minder betrokken zijn in de buurt. Er is ook een bewoner die wenst dat de bouwstijl past bij de omgeving met eengezinswoningen in jaren dertig-stijl.

Reactie initiatiefnemer:

De initiatiefnemer geeft aan dat hier een bedrijfsbestemming wordt weggenomen en wordt herontwikkeld naar een woonbestemming binnen een woonwijk. De initiatiefnemer kan niet uitsluiten of het een waardevermeerdering of juist een waardevermindering is voor de woningen in de omgeving. De nieuwbouwontwikkeling dient te passen bij de omgeving ongeacht welke 'stijl' er wordt toegepast.