

Oplegnotitie omgevingsdialoog bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016,11e herziening (Stedekestraat 48)

Participatietraject bestemmingsplan Stedekestraat 48

Op 26 oktober 2021 heeft Magis Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna initiatiefnemer) verzocht om ter plaatse van het voormalige fabrieksgebouw "Catalonië" aan de Stedekestraat 48, 72 nieuwbouw appartementen te realiseren. Voor het realiseren van deze woningen verzoekt de initiatiefnemer aan de gemeente om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

De gemeente Tilburg vindt het belangrijk dat voor haar besluitvorming over plannen om iets te bouwen of te ontwikkelen een dialoog met de omgeving plaats heeft gevonden. De gemeente heeft hiervoor als handreiking in 2017 een richtlijn omgevingsdialoog opgesteld.

Aan de initiatiefnemer is in 2022 verzocht om een dialoog uit te voeren aan de hand van de richtlijn omgevingsdialoog 2017 ter inlichting en raadpleging van de omgeving.

Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan Stedekestraat 48 zijn door de initiatiefnemer bijeenkomsten georganiseerd en hebben gesprekken met de omgeving, initiatiefnemer en gemeente plaatsgevonden.

Op 31 oktober 2023 is een aangepaste "richtlijn omgevingsdialoog" door het college vastgesteld.

Omgevingsdialoog Stedekestraat 48

Informatiebijeenkomst 22 juni 2023

Op 22 juni 2023 heeft de initiatiefnemer conform de gemeentelijke richtlijn omgevingsdialoog 2017 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. De initiatiefnemer heeft hiervoor de omgeving uitgenodigd middels een brief. Op de informatiebijeenkomst kwamen ca. 50 personen af.

De bezoekers kregen tijdens deze informatiebijeenkomst de gelegenheid om aan diverse thematafels in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de initiatiefnemer over het stedenbouwkundig plan, het landschapsplan, de procedure en de planning.

Uit de informatiebijeenkomst is door de initiatiefnemer opgehaald dat omwonenden zich zorgen maken over (mogelijk) nadelige effecten van het plan. Dit vanwege het (mogelijk) veranderen van de:

- parkeerdruk;
- verkeersdruk;
- zonlicht toetreding;
- zichtlijnen;
- privacy;
- groen;

- achterontsluiting van woningen;
- waarde van omliggende woning.

Van de informatiebijeenkomst is door de initiatiefnemer een verslag gemaakt en deze is op verzoek van de bezoekers per e-mail verspreidt (bijlage A).

Gesprekken met belanghebbenden

Naast het organiseren van de informatiebijeenkomst van juni heeft de initiatiefnemer een aantal individuele gesprekken gevoerd met belanghebbenden en daarbij het plan gepresenteerd.

Individuele gesprekken zijn onder andere gevoerd met:

- Wijkraad Theresia;
- Moskee El Feth;
- Programmamakers Wilhelminaplein;
- Eigenaar pand Stedestraat 44;
- Eigenaar woning Gouverneur Borretstraat 18

Bewonerscollectief

Na afloop van de informatiebijeenkomst van juni 2023 heeft zich een bewonerscollectief gevormd van circa 18 omwonenden. Aan het college heeft het bewonerscollectief per brief (bijlage B) kenbaar gemaakt *'zeer ontevreden en bezorgd te zijn over de voorgenomen plannen'* van initiatiefnemer. Het bewonerscollectief vindt het plan en de bijhorende effecten te groot voor de omgeving. Aan het college is door het bewonerscollectief verzocht om geen medewerking te verlenen aan het plan en nadere randvoorwaarden mee te geven om tot een goed plan te komen waarmee tegemoet wordt gekomen aan de zorgen van omwonenden. Verzocht wordt het woningbouwprogramma op deze locatie te verminderen tot maximaal 24 woningen. (*'55 woningen per hectare'*). Verder wordt verzocht op deze locatie een ander woningbouwtypologie te ontwikkelen (grondgebonden woningbouw met tuinen-aan tuinen en een maximum bouwhoogte van 2-lagen met kap). Tot slot wordt verzocht om in aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota een beeldkwaliteit vast te leggen middels een beeldkwaliteitsplan.

Op deze brief heeft het college gereageerd middels brief (d.d. 10 oktober 2023, bijlage C), waarvan de initiatiefnemer eveneens een kopie heeft ontvangen.

Medegedeeld is dat de gemeente waarde hecht aan het betrekken van omwonenden bij ontwikkelingen en het zorgvuldig doorlopen van de aangevraagde procedure. Geantwoord is dat het aan de raad is om een beslissing te nemen over het plan en het college verantwoordelijk is voor een zorgvuldige voorbereiding. Aan het bewonerscollectief is meegegeven dat de gemeente staat voor een belangrijke woningbouwopgave welke grotendeels opgelost moet worden binnen de stedelijke contouren van de stad. Dat we transformatie van industrie in de stad naar woningbouw wenselijk vinden. Dat het voorgestelde woningbouwprogramma aansluit bij de behoefte van de gemeente. En dat een zorgvuldig bouwplan wordt uitgewerkt binnen de door gemeente meegegeven ontwerpkaders.

De initiatiefnemer heeft na het doornemen van de opgehaalde reacties en kennisneming van de reactie van het college geprobeerd om een overleg in te plannen met het bewonerscollectief (bijlage D). Nadat dit verzoek in eerste instantie door het bewonerscollectief werd geweigerd heeft de initiatiefnemer alsnog een besloten bijeenkomst georganiseerd op 6 november 2023 voor het bewonerscollectief en twee openbare bijeenkomsten voor alle omwonenden op 8 november 2023.

Van deze bijeenkomsten zijn door een externe (onafhankelijke) notulist verslagen opgesteld (bijlage E & G).

Aanpassingen plan

Naar aanleiding van de opgehaalde feedback van de informatiebijeenkomst, de gevoerde gesprekken en de brief van het bewonerscollectief heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeentelijke deskundigen verschillende aanpassingen verwerkt in het plan:

- De maximum bouwruimte voor gebouwen planologisch beperkt;
- De beoogde maximum bouwhoogtes in het plan verlaagd met 1 meter (van 17 en 14 meter naar 16 en 13 meter);
- Gebouwen minder breed uit te werken;
- De situering en oriëntatie van appartementencomplexen gewijzigd en nader uitgewerkt;
- Appartementencomplex B verder van de perceelsgrenzen gesitueerd;
- Een achterpad gecreëerd t.b.v. woningen Gouverneur Borretstraat 12 t/m 20 (even).

Bijeenkomst bewonerscollectief 6 november 2023

Voor het bewonerscollectief is door de initiatiefnemer een opvolgend overleg met presentatie verzorgd (Bijlage F1 en F2), waarbij de volgende ontwerpen aan bod kwamen:

- Het proces;
- Het verslag informatiebijeenkomst 22.06.2023 (bijlage A);
- De brief van het bewonerscollectief aan het college;
- De bestemmingsplanprocedure;
- Ontwerputwerking en -aanpassingen aan het plan;
- Planning & vervolg.

Bij deze bijeenkomst is het verschil in inzicht tussen de initiatiefnemer en het bewoners collectief over het product, aantallen, bouwvolume, en hoogte op de locatie opnieuw gedeeld.

Waarbij het bewonerscollectief maximaal 25 grondgebonden woningen met tuin wensen en de initiatiefnemers in samenspraak met de gemeente inzetten op realisatie van circa 72 appartementen voor starters, young professionals en senioren.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt (bijlage E) en op verzoek van het bewonerscollectief is het verslag van de eerste informatiebijeenkomst (bijlage A) aangepast.

Bijeenkomsten 8 november 2023

Op 8 november 2023 heeft initiatiefnemer twee bijeenkomsten georganiseerd. De initiatiefnemer heeft de omwonenden in 2 groepen verdeeld om een betere toelichting en terugkoppeling te kunnen geven op de punten die voor de bewoners van deze straten spelen. De eerste groep omwonenden bestond uit de straten Stedekestraat & Lange Nieuwstraat en de tweede groep bestond uit de straten Gouverneur Borretstraat & Le Sage ten Broeklaan. De initiatiefnemer heeft voor beide groepen een presentatie verzorgd (bijlage H1 en H2), waarin o.a. de volgende punten zijn toegelicht en besproken:

- Het proces;
- Het bestemmingsplan;
- Ontwerputwerking en -aanpassingen aan het plan;
- Privacy studie (niet besproken omwille van tijd);

- Bezonningsstudie (niet besproken omwille van tijd);
- Planning & vervolg.

Daarnaast zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen tijdens de bijeenkomsten:

- Parkeren;
- Verkeersdruk;
- Sociale veiligheid op het terrein;
- De woningbouwtypologie.

Over deze twee bijeenkomsten is één samenvattend verslag samengesteld door een externe notulist (bijlage G). Dit verslag is aan de omwonenden digitaal (voor zover mogelijk) en per post verstrekt. Hierbij is ook aangegeven waar de presentaties digitaal opgevraagd konden worden.

Naar aanleiding van het verslag heeft de initiatiefnemer nog twee e-mails ontvangen die betrekking hebben op de randvoorwaarden van het plan, op het gemeentelijk beleid en het toezicht en de controle tijdens de verhuur van de woningen. Beide e-mails zijn door initiatiefnemer beantwoord (bijlage I en J).

Gesprek bewonerscollectief met Wethouder Van der Pol

Op initiatief van het bewonerscollectief heeft op 14 november 2023 een gesprek plaatsgevonden met wethouder Van der Pol over de herontwikkeling van de locatie Stedekestraat 48 (voormalige glasfabriekslocatie "Catalonie"). Aanleiding was het bouwplan van Magis Real Estate en TBV Wonen.

Tijdens het gesprek zijn het plan, het proces, de omgevingsdialoog en de belangen aan bod gekomen.

In dat gesprek is ook het aanbod gedaan om als gemeente nog een bijeenkomst over dit bouwplan te organiseren om alternatieve mogelijkheden en oplossingen te onderzoeken. Na dit overleg heeft de gemeente per brief en per mail een uitnodiging voor een ateliersessie (bijeenkomst) aan het bewonerscollectief verzonden.

Ateliersessie Stedekestraat

Van de uitnodiging voor een ateliersessie (brief van 21 november 2023) heeft de bewonersgroep in eerste instantie geen gebruik gemaakt aangezien de behoefte bestond om eerst middels WOO-verzoeken inzage te krijgen in alle stukken betrokken bij de ontwikkeling van het perceel. Na ontvangst van deze stukken was op d.d. 30 oktober 2024 bereidheid en gelegenheid van alle partijen voor een bijeenkomst. De insteek van de bijeenkomst was om gezamenlijk (ontwerpend) te onderzoeken of vanuit de uitgangspunten van het programma een ruimtelijke inpassing mogelijk is waarbij meer rekening gehouden wordt met de wensen en belangen van alle betrokkenen.

Echter werd er bij deze bijeenkomst niet ontworpen maar nogmaals gesproken over:

- De omgevingsdialoog;
- De zorgen van omwonenden;
- Het programma;
- De huidige planopzet;
- De vervolgprocedure.

Na deze bijeenkomst werd door de betrokkenen geconcludeerd dat het niet ging lukken om te komen tot een door alle partijen gedragen ontwikkeling. De behoeften en wensen van de betrokken partijen lagen (te) ver uit elkaar. Het bewonerscollectief bleef staan achter het standpunt dat het plan te groot is en te veel woningen omvat.. Aangegeven is dat suggesties voor aanpassingen aan het plan in de marge ook geen oplossing zijn voor de bezwaren van omwonenden. De gemeente en initiatiefnemer gaven aan ook nog steeds achter het standpunt te staan dat het plan stedenbouwkundig zorgvuldig is voorbereid en het voorgestelde programma benodigd is als bijdrage om te voorzien in de gemeentelijke woningbouwbehoefte.

Omdat er geen zicht bestond op een meer gedragen plan of aanpassingen aan het plan werd het besluitvormingsproces ten aanzien van het plan opgestart. Startende met de Raads-informatiebijeenkomst waarbij raadsleden kennis konden nemen van alle af te wegen belangen.

Naar aanleiding van de Raads-informatiebijeenkomst van 10 maart 2025 over bestemmingsplan Stedekestraat 48 leek er alsnog ruimte te zijn of te ontstaan om tot een meer en breed gedragen plan te komen. Opvolgend op de informatiebijeenkomst ontvingen we van zowel Magis als de bewonersgroep brieven (bijlage M en N) met het verzoek om nog geen raadsbesluit te nemen. Magis gaf aan nog een handreiking te willen doen richting de omgeving wegens het gehouden betoog om meer draagvlak te creëren. En de bewonersgroep gaf aan hier graag over in gesprek te gaan onder voorwaarden dat een onafhankelijk participatie expert en notulist werd betrokken, de randvoorwaarden van het plan, zoals bouwhoogte, volume, doelgroep en woningaantallen daadwerkelijk bespreekbaar zijn en er serieus geluisterd werd naar de bezwaren.

Opvolgend zijn onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, welke tevens verslag zou maken nog twee bijeenkomsten georganiseerd om het over de omvang en andere randvoorwaarden van het plan te hebben. Te weten op 7 april 2025 en 12 mei 2025. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt (bijlagen O en P). Ook is een slotreactie ontvangen over de bijeenkomsten van de bewonersgroep (Q).

Bijeenkomst 7 april 2025

Tijdens de bijeenkomst van 7 april 2025 gaven zowel de initiatiefnemer, gemeente als een afvaardiging van de omwonenden aan dat zij streefden naar een acceptabel plan voor alle partijen. De initiatiefnemer gaf aan dat zij na aanleiding van de gesprekken en opmerkingen bij de raadsinformatiebijeenkomst redenen zien tot wijzigingen aan het ontwerp van het plan. Bij de bijeenkomst werden mogelijke wijzigingen aan het plan onder andere middels een maquette gepresenteerd om de impact van de voorgestelde aanpassingen te visualiseren. De focus bij de presentatie lag op het verminderen van het bouwvolume, een zachtere overgang tussen bestaande en nieuwe woningen, afspraken over de toegankelijkheid van het terrein en de verhouding tussen koop- en huurwoningen. Ook is duidelijk gemaakt dat juridisch gezien alleen nog maar beperkte wijzigingen mogelijk, aangezien het bestemmingsplan al in voorbereiding was.

De architect presenteerde varianten waarbij het volume op diverse plekken werd verminderd in plaats van het volledig schrappen van de vijfde bouwlaag van het plan, wat volgens de architect een gunstiger effect had. Ingegaan is op meer aandacht voor vergroening en betrokkenheid van bewoners bij de inrichting. Besproken is dat de toegang tot het terrein wordt gereguleerd met

tijdsloten. Ook zijn er afspraken gemaakt over beheer en doorwaadbaarheid, waarbij de omwonenden aangaven zich comfortabel te voelen.

Tijdens de presentatie gaven de omwonenden aan dat zij bij de presentatie het perspectief vanuit hun eigen tuinen nog misten, met name hoe zichtbaar de voorgestelde vijfde bouwlaag in het plan zou zijn. De architect beloofde dit beter te visualiseren voor de volgende bijeenkomst van 12 mei. Bewoners waardeerden de aanpassingen aan gebouwdeel A, maar vonden het schrappen van slechts vier woningen onvoldoende om de massaliteit en impact te verminderen. Ze stelden voor om de optimalisaties ook op andere gebouwdelen toe te passen.

De initiatiefnemer gaf aan dat dit onderzocht zou worden voor de bijeenkomst van 12 mei, maar wees op mogelijke bouwkundige en financiële beperkingen.

Ook werd door omwonenden nog de wens geuit om kleinere woningen te overwegen, al zou dit gevolgen hebben voor het woningaanbod en de bouwstructuur. Duidelijk is gemaakt dat de dichtheid van het aantal woningen nog een punt van zorg blijft. Verzocht is om de bebouwingsdichtheid inzichtelijk te maken door vergelijkingen met andere projecten te maken door een Floor Space Index analyse (FSI-analyse).

De Omwonenden gaven aan kritisch te blijven over de omvang van de drie appartementencomplexen en de keuze voor huurwoningen. Er werd gevraagd naar de mogelijkheid van verkoop, maar de initiatiefnemer gaf aan dat dit geen voordelen bood qua beheer. Ook parkeerplaatsen en alternatieve woningtypes kwamen aan bod. Voor de volgende sessie is afgesproken dat visualisaties, dichtheidsstudies en verdere ontwerptimalisaties worden voorbereid. De bewoners waardeerden de openheid van het gesprek, maar benadrukten dat de voorgestelde plannen nog steeds te massaal zijn voor de wijk.

Bespreking 24 april 2025

Op 24 april had een delegatie van bewonersgroep een gesprek met de architect van de initiatiefnemer. Tijdens dit gesprek werd op een open manier, met behulp van een maquette en tekeningen, bekeken hoe het plan eruit zou zien als er met de volumes werd gespeeld. Bij elke wijziging lichtte de architect toe wat de mogelijke gevolgen konden zijn. Er werd die avond geen gezamenlijke conclusie getrokken; de bewoners gaven aan dat zij hierover op een later moment, na overleg met de overige bewoners, nog een terugkoppeling zouden geven.

De bewoners vertelden dat zij inmiddels met een deel van de achterban hadden overlegd en teruggekoppeld wat er tijdens het eerste gesprek op 7 april was besproken. Uit deze terugkoppeling kwam namens de bewoners het voorstel om de volledige vierde en vijfde bouwlaag van de gebouwen te verwijderen. Deze terugkoppeling was pas vlak voor 24 april aan de architect toegestuurd.

Bijeenkomst 12 mei 2025

Ter opening van de bijeenkomst van 12 mei herinnerde de gemeente aan de eerdere werkafspraken om samen met de architect te onderzoeken wat verschillende aanpassingen betekenden voor het geheel, inclusief de bijbehorende architectonische en bouwkundige uitdagingen. Opvolgend presenteerde de architect van de initiatiefnemer mogelijke wijzigingen aan het bouwvolume met impressies vanuit de achtertuinen van bewoners. Deze impressies, gebaseerd op de beelden die bewoners zelf eerder toonden bij de raadsinformatiebijeenkomst, lieten zien dat tuinmuren en

beoogde groene pergola's het zicht op en vanuit de nieuwe bebouwing beperkten. Voorgesteld werd 6 woningen uit het programma te verwijderen verdeeld over de drie appartementencomplexen om meer open zicht te behouden en een zachtere overgang te creëren tussen bebouwing in het plangebied en de omgeving.

Ook werd de impact getoond van wat op deze locatie nu al volgens het omgevingsplan mogelijk is. Een bedrijfshal met bouwhoogte van 7 meter tot op de perceelsgrens. En dat dit als minder wenselijke ontwikkeling wordt beschouwd. Daarnaast werd bij de bijeenkomst aan de hand van de Floor Space Index (FSI) de dichtheid van het plan besproken. Het aangepaste plan kent een FSI van 1.1. Hetgeen iets hoger is dan de bestaande buurt (0.7-1.0). Maar ook lager is dan projecten zoals Clarissenhof in de Spoorzone (1.59). Hoewel de FSI dus binnen redelijke marges blijft, maakt de bewonersgroep zich nog steeds zorgen om het aantal woningen omdat het aantal bewoners per woning niet vast ligt en daarmee de gepaard gaande parkeer en verkeersdrukke.

De bewoners waardeerden dat de nieuwe presentaties eerlijker en duidelijker waren en dat de voorgestelde wijzigingen aan het plan zichtbaar bijdragen aan een verbeterd uitzicht. Toch bleef het plan volgens hen te intensief en grootschalig. De initiatiefnemer benadrukte dat het plan financieel haalbaar moet blijven en dat het schrappen van meer dan zes woningen niet mogelijk is zonder dat de businesscase risico loopt. Kosten zoals sloop, sanering en planontwikkeling blijven immers voor het plan gelijk, terwijl de opbrengsten dalen bij minder woningen. Het voorstel om de vierde en vijfde bouwlaag volledig te schrappen zou leiden tot het verlies van dertien extra woningen, wat volgens de initiatiefnemer resulteert in een onhaalbare businesscase. De gemeente vulde aan dat het uiteindelijk een politieke afweging wordt van de gemeenteraad rekening houdend met de belangen van de gemeente, omwonenden en initiatiefnemer. Een gewijzigd planvoorstel, met zes woningen minder, wordt na afronding van de bijeenkomst voorbereid voor de gemeenteraad. Detailaanpassingen, zoals de plaatsing van ramen of bomen, blijven nog bespreekbaar tijdens de vergunningsaanvraag fase. De gemeente en initiatiefnemer gaven aan open te blijven staan voor overleg over deze kleinere punten.