

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Spoorzone, 2e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1)

Aanleiding

Het deelgebied Zwijsen, dat deel uitmaakt van de Spoorzone, zal gefaseerd verlopen. Zo is voor het westelijk gelegen deel van die locatie gestart met een bouwplanontwikkeling voor een kantoorgebouw. Hiervoor is deze herziening van het bestemmingsplan Spoorzone opgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het beoogd effect is om de bouw van een kantoorcomplex op de betreffende locatie planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan past binnen het rijks -, provinciaal en het gemeentelijk beleid.

Voorstel

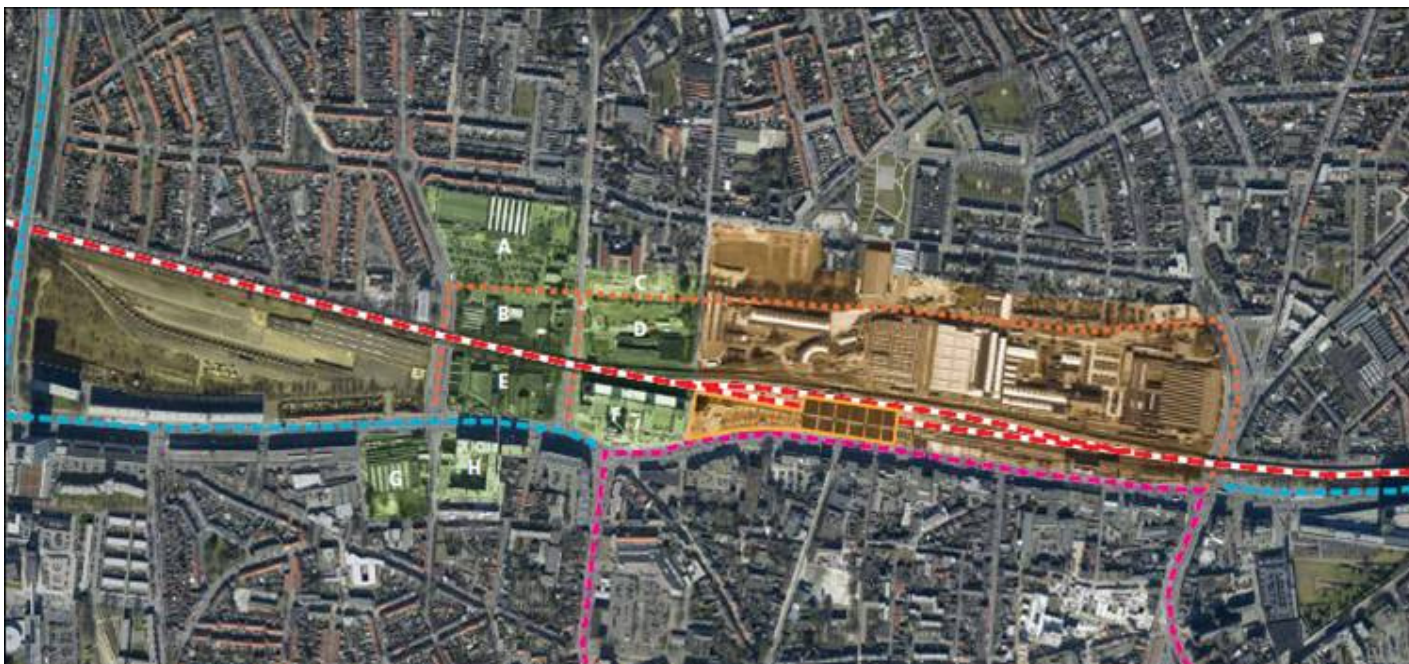
1. Het bestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1) vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Het bestemmingsplan Spoorzone is op 30 juni 2008 vastgesteld met als insteek het tot stand brengen van een planologisch-juridisch kader voor een integrale herontwikkeling van het gebied Spoorzone. De ontwikkelingen van de Spoorzone hebben een lang ontwikkelingstraject en mede vanwege de gewenste differentiatie in functies is gekozen voor een zeer grote mate van flexibiliteit. In het bestemmingsplan Spoorzone is dan ook geopteerd voor globale uit te werken bestemmingen. Door functionele bestemmingen, bouwhoogten en bebouwingsindexen voor de deelgebieden vast te leggen, is de globale ontwikkelingsrichting bepaald. Dit geldt ook voor het deelgebied Zwijsen. Echter het nu ontwikkelde bouwplan wijkt als gevolg van de half ondergronds te bouwen parkeergarage af van de uitwerkingsregels. Om die reden is een bestemmingsplanherziening opgesteld.

1.1 Plangebied.

Het plangebied ligt in Spoorzone-Midden, dat op onderstaande kaart in groen is aangegeven. Spoorzone-Midden wordt uitgewerkt in verschillende deelgebieden, die op onderstaande kaart zijn genummerd van A tot en met H. Daarbij is het onderhavige plangebied, deelgebied Zwijsen, als D aangeduid.



Het gebied van het onderhavige bestemmingsplan is het westelijk gelegen deel van het deelgebied Zwijsen en gesitueerd aan de Gasthuisring, de Burgemeester Brokxlaan en het spoor. Met het bestemmingsplan wordt dus slechts een deel van dat deelgebied ingevuld.

1.2 Belangrijkste bestemmingen.

- "Centrum": deze bestemming is opgenomen voor het grootste deel van het plangebied. Deze bestemming is nagenoeg geheel overeenkomstig de uit te werken bestemming die in het bestemmingsplan Spoorzone is opgenomen. De diverse functies binnen die bestemming zijn echter nog wel nader beschouwd in relatie tot de concrete bouwplanontwikkeling en het aspect externe veiligheid op die locatie. Dit heeft geleid tot uitsluiting en beperking van een aantal functies.

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken - geheel onder straatpeil - is toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak, echter binnen de aangegeven 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mag alleen worden gebouwd ten behoeve van parkeer- en stallingsvoorzieningen. Mogelijk is ook het bouwen van ondergrondse bouwwerken boven straatpeil, dit echter alleen binnen het aangegeven bouwvlak en de aanduiding 'parkeerterrein'.

De bouwhoogte is voor een deel van het aangegeven bouwvlak vastgelegd op 13,5 meter en voor een deel op maximaal 27 meter, dit conform het beoogde bouwplan.

Ter plaats van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is op straatpeil alleen de functie verkeer mogelijk, echter bebouwing binnen die aanduiding is toegestaan voor de opgenomen functies binnen de bestemming Centrum, dit eerst op 10 meter hoogte vanaf (straat)peil. Een uitzondering hierop vormt de bouw van een verhoogde in- en uitgangspartij met bijbehorende kunstwerken en afscheidingen. Dit heeft te maken met de parkeergarage die is opgenomen in het nu beoogde bouwplan en die half verdiept wordt gebouwd en dus voor een deel boven straatpeil komt.

- "Verkeer en Verkeer - Verblijf": de bestemming Verkeer is gelegd op gronden die deel uitmaken van het tracé van de Burgemeester Brokxlaan. Die bestemming sluit aan op de bestemming Verkeer die is opgenomen in het bestemmingsplan Spoorzone. De gronden in de zuidzijde van het plangebied tussen het spoor en de gronden met de bestemming Centrum worden ingericht als een verblijfsgebied met de bestemming Verkeer - Verblijf. In dat gebied is ook voorzien in een calamiteitenroute.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling is wenselijk en past in het (rijks - en provinciaal) beleid.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.4 Gemeentelijk (thematisch) beleid in relatie tot de Spoorzone aangegeven dat de ambities met betrekking tot de Spoorzone uitgebreid zijn beschreven in tal van visie - en beleidsdocumenten. Vervolgens is een opsomming hiervan opgenomen in die paragraaf. De voor de onderhavige locatie opgenomen bestemming Centrum met daarin ondermeer opgenomen de functie kantoren past binnen die ambities.

Verder is in de toelichting gewezen op de per 1 oktober 2012 doorgevoerde wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Provincies en gemeenten zijn als gevolg daarvan verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking" op te nemen, wanneer dat besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Overheden dienen nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is mede verwijzend naar de uitgebreide beschrijving van de ambities met betrekking tot de Spoorzone nader ingegaan op die "ladder voor duurzame verstedelijking", waarbij in het bijzonder ten aanzien van de regionale afstemming en de bevestiging van de regionale behoefte is aangevoerd dat Tilburg onderdeel uitmaakt van het stedelijk netwerk Brabantstad.

De Spoorzone zal transformeren tot een locatie met een centrum-stedelijk plus milieu met veel functiemenging en een hoge dynamiek. Dit betekent bouwen in hoge dichtheden, een multi-functioneel karakter en stadsoverstijgende functies.

Verder is er op gewezen dat de ontwikkeling van de Spoorzone de herontwikkeling betreft van een bestaand stedelijk gebied op basis van reeds vastgelegde bestemmingen in het bestemmingsplan Spoorzone van 2008.

1.2 De ingediende zienswijze is ongegrond.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend door OG Mij Bak te Rotterdam, eigenaresse van het kantoorpand gelegen aan de Besterdring 235 te Tilburg.

In zienswijze wordt ingegaan op strijd met goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij met name de huidige kantoorbehoefte en het bouwen voor leegstand worden aangevoerd. Verder zou er sprake zijn van een bevoordeling van de ontwikkelaar van het nieuwe kantoorgebouw en is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk.

De zienswijze is ongegrond. In de weerlegging is ingegaan op de ambities voor een centrumstedelijke ontwikkeling, zoals neergelegd in het bestemmingsplan Spoorzone, en het nog actueel zijn van die ambities. Gewezen is op het terugbrengen van kantoorontwikkeling op de daarvoor nog in de Structuurvisie 2020 aangewezen locaties. Ook is ingegaan op de leegstand van kantoren.

De economische uitvoerbaarheid en de afgesloten anterieure overeenkomst en overeenkomst van grondoverdracht zijn nader toegelicht met als conclusie dat er geen sprake van onzorgvuldig handelen van de gemeente. Voorts dat de gemeente haar grond tegen marktconforme grondprijzen verkoopt en hierdoor op een juiste wijze toepassing geeft aan de Europese mededingingsregels met betrekking tot staatssteun.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijze en het standpunt hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1).

1.3 Het groepsrisico is verantwoord.

Het plangebied ligt op korte afstand van het spoor, waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Met dit ontwerpbestemmingsplan neemt de personendichtheid in de spoorzone toe en overschrijdt deze de oriëntatiewaarde. In de beleidsvisie Externe veiligheid is opgenomen dat een overschrijding van het groepsrisico wordt verantwoord.

Er is sprake van een overschrijding. De verantwoording is opgesteld met inachtneming van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Randvoorwaarde om een overschrijding van het groepsrisico toe te staan is gelegen in een economisch, maatschappelijk of milieutechnische noodzaak en hierbij moet de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid op orde zijn.

De conclusies van de opgestelde verantwoording zijn:

- de verantwoording is gebaseerd op een overschrijding van de oriëntatiewaarde met een 5,54;
- de personen die verblijven in gebouwen binnen de bestemde functies zijn doorgaans zelfredzaam;
- door het bouwinitiatief neemt het groepsrisico toe ten opzichte van de bestaande situatie;
- in het plan moeten bouwkundige maatregelen genomen worden om de zelfredzaamheid van de toekomstig aanwezige personen te optimaliseren. De te nemen maatregelen betreffen brandwerende voorzieningen ter voorkoming van brandoverslag, aanbrengen van vloeistofkorven en een vloeistofkerende voorziening langs de parkeerplaats. De gebouwen worden voorzien van een omroepinstallatie. De hoofduitgangen zijn gericht van het spoor af. De ventilatie van het gebouw wordt uitschakelbaar;
- de blusvoorzieningen en bereikbaarheid zijn nog niet volledig uitgewerkt. Hier zal in overleg met de brandweer bepaald worden hoe deze zal worden uitgevoerd;
- binnen de gemeente Tilburg vindt beperkt risicocommunicatie plaats.

De externe veiligheidsrisico's zijn acceptabel en het groepsrisico kan worden verantwoord. Voor de uitgebreide verantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Milieuparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan.

*** Kosten en dekking**

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Voor de gewenste ontwikkeling verkoopt de gemeente grond aan de ontwikkelaar. De verantwoordelijkheid en het risico van de grond- en vastgoedexploitatie van de verdere ontwikkeling van het deelgebied Zwijsen ligt bij de ontwikkelaar. Op basis van de programmatische invulling en de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de financiële haalbaarheid van het plan door de gemeente getoetst.

Tussen gemeente en ontwikkelaar is een overeenkomst over de grondexploitatie ondertekend gericht op het tot ontwikkeling brengen van het plangebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de particuliere ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigde bedragen voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten, bovenplanse kosten, en voor door de gemeente te treffen voorzieningen in het openbaar gebied. De ontwikkelaar zal een perceel grond van de gemeente verwerven tegen een marktconforme waarde. Voorgaande verplichtingen zijn nader uitgewerkt in een anterieure exploitatieovereenkomst welke door de ontwikkelaar is getekend. Eveneens is een overeenkomst tegemoetkoming in (plan)schade afgesloten. Het kostenverhaal (alsmede de financiële uitvoerbaarheid is daarmee anderszins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is opgesteld.

Gelet op het bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

***Vervolg**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Stadsnieuws, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan half augustus 2013 in werking en is dan tevens onherroepelijk. Dat betekent dat daarna omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd en na een positieve toets kunnen worden verleend.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 17 juni 2013 en de raadsvergadering van 24 juni 2013

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

Bijlagen die bij dit voorstel horen zijn:

1. het digitale ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1)
<http://kaart.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen/bestemmingsplannen/plan/NL.IMRO.0855.BSP2010038-b001>
2. notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1).

Bijlagen die ter inzage zijn gelegd:

1. het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1) , bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. zienswijze van OG Mij BAK.

Tilburg, 28 mei 2013

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1) vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2013

de griffier,

de voorzitter,

