

Verslag burgerparticipatie

Bestemmingsplan Kempenbaan 2

Bastion Tilburg

d.d. 28 augustus 2013

1. Vooraf

De Bastion Hotel Groep is voornemens middels sloop-nieuwbouw een hotel met 105 kamer te realiseren ter plaatse van de Kempenbaan 2.

Op 28 augustus is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde 'Handreiking Burgerparticipatie' een informatieavond gehouden in het Bastion hotel aan de Kempenbaan 2, te Tilburg. De informatieavond is door circa 25 omwonenden / belangstellenden bezocht. De presentielijst is opgenomen als bijlage.

Het voorliggende document is een verslag van de informatieavond. Dit verslag zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Kempenbaan 2'. Onder 2 van het voorliggende verslag is de toelichting op de herontwikkeling, zoals gegeven door de heer Willems en de heer Van Riezen van de Bastion Hotel Groep, beschreven. Onder 3 wordt ingegaan in op de vragen en opmerkingen van omwonenden / belangstellenden.

2. Toelichting herontwikkeling

Bastion Hotel Groep

De heer Willems heet de aanwezigen van harte welkom. Er wordt een korte bedrijfspresentatie gegeven. De Bastion Hotel Groep heeft 32 hotels, met in totaal circa 3000 kamers en circa 1000 man personeel. De focus ligt vooral op de zakelijke markt.

Het Bastion hotel aan de Kempenbaan 2 is in 1993 gerealiseerd. Het hotel heeft 40 kamers en circa 20 werknemers. De afgelopen jaren gaat het hotel uit van een gestage groei. Gezien de veroudering van het hotel en de wens voor extra hotelkamers wordt door de heer Willems aangegeven dat nieuwbouw noodzakelijk is.

Bouwplan

Het voorliggende bouwplan gaat uit van een vergroting van 40 naar 105 hotelkamers. Het bestaande parkeerareaal (32 plaatsen) wordt uitgebreid naar 90 parkeerplaatsen. Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zal een deel van de noordelijk gelegen

gronden door de Bastion Hotel Groep gekocht worden van de gemeente. Ten noorden van het perceel is een nieuwe verkeerskundige indeling door de gemeente gemaakt. De heer Van Riezen geeft aan dat voor deze nieuwe verkeerskundige indeling een afzonderlijke procedure tot verkeersbesluit zal worden doorlopen. De nieuwe verkeerskundige indeling maakt dus geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure voor het hotel. De locatie van de huidige in- en uitrit naar het parkeerterrein blijft gehandhaafd. Door enkele omwonenden wordt aangegeven dat de verkeersveiligheid, met name ter plaatse van de IJclubweg, aandacht behoeft. Onder 3 van dit verslag wordt hier nader op ingegaan.

Boven de algemene ruimten op de begane grond zijn 7 bouwlagen voor hotelkamers voorzien. De bouwhoogte van de hoofdmassa bedraagt 27 meter. Op deze bouwhoogte te visualiseren refereert de heer Van Riezen aan de hoogte van de huidige reclamemast. Deze is 23 meter hoog. Tijdens de presentatie worden enkele impressies van de toekomstige situatie getoond.

Bestemmingsplanprocedure

De heer Van Riezen geeft een beschrijving van de te volgen bestemmingsplanprocedure die nodig is voor de voorliggende herontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeente. De ingediende zienswijzen zullen beantwoord worden en maken onderdeel uit van de bestemmingsplantoelichting. Hierna wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Mevrouw Sperber van de gemeente Tilburg voegt hieraan toe dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zienswijzen mondeling toegelicht kunnen worden tijdens de commissiebehandeling. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens in beroep worden gegaan bij de Raad van State.

Een omwonende vraagt of er reeds overeenstemming is tussen de gemeente en de Bastion Hotel Groep over de planvorming. Aangegeven wordt dat de gemeente in principe positief is over het plan van de Bastion Hotel Groep.

Huidig bestemmingsplan

Tijdens de presentatie wordt ingegaan op het huidige en het nieuwe bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan gaat uit van de bestemming 'Horeca'. Voor het overgrootste deel van het perceel geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 12 meter. Voor bouwvlak direct grenzend aan de IJclubweg geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Voor een klein deel van het perceel is geen bebouwing toegestaan.

Nieuw bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan gaat eveneens uit van de bestemming 'Horeca'. Ten behoeve van de benodigde parkeervoorzieningen is het plangebied aan de noordzijde verruimd. Het bouwvlak waar het hotel binnen valt wordt verplaatst richting de Kempenbaan. De hoofdmassa gaat uit van een maximale bouwhoogte van 27 meter. Voor het oostelijk deel geldt een bouwhoogte van 5 meter. Gevraagd wordt naar de betekenis van de op de verbeelding (plankaart) aangegeven 100%. Dit betreft het 'maximum bebouwingspercentage' binnen het bouwvlak van de hoofdmassa. De heer Van Riezen geeft aan dat ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voor een groot deel van het perceel geen bouwhoogte van 15 meter meer geldt. In het nieuwe bestemmingsplan is dit grotendeels aangewezen als 'erf'.

De heer Van Riezen biedt de gelegenheid tot het stellen van vragen.

3. Opmerkingen van omwonenden / belangstellenden.

In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen en vragen van omwonenden / belangstellenden tijdens de informatieavond per onderwerp samengevat. Er wordt ingegaan op de onderstaande onderwerpen:

1. *Verkeersveiligheid*
2. *Mogelijke parkeeroverlast*
3. *Schaduwwerking*
4. *Privacy*
5. *Bomen*
6. *Toename hotelkamers*
7. *Bestemmingsplan Kempenbaan West 2013*
8. *Welstand*
9. *Fundering*
10. *Verplaatsing naar bedrijventerrein*
11. *Positionering hoogbouw op kavel*
12. *Afstand wegrand IJclubweg*

Ad 1 Verkeersveiligheid

Meerdere omwonende uiten hun zorgen over de verkeersveiligheid, met name ter plaatse van de IJclubweg. Door de aanwezige sportvoorzieningen van 'Were Di' wordt deze weg intensief gebruikt door met name kinderen. Aangegeven wordt dat de kruising van de weg Koningshoeven - IJclubweg en de in- en uitrit van het Bastion hotel onoverzichtelijk is. Omwonenden vragen zich af of de in- en uitrit van het hotel niet verplaatst kan worden.

De heer Van Riezen geeft aan dat de Bastion Hotel Groep ook gebaad is met een veilige verkeerskundige situatie in de omgeving van het hotel. Aangegeven wordt dat de verplaatsing van de in- en uitrit niet per se leidt tot een betere verkeerskundige situatie. Immers de weg aan de westzijde van het perceel (Koningshoeve) wordt ook veel gebruikt door fietsers.

Suggesties voor het verbeteren van het zicht op en vanuit de in- en uitrit van het hotel zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking.

Ad 2 Mogelijke parkeeroverlast

Enkele omwonenden geven aan parkeeroverlast te ondervinden van sportvereniging 'Were Di'.

De heer Van Riezen geeft aan dat de parkeeroverlast van 'Were Di' vervelend is voor buurtbewoners. In de toekomstige situatie is ten behoeve van de vergroting van het hotel voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Aangegeven wordt dat de parkeerdruk op de openbare weg door het nieuwe hotel niet zal verslechteren. Ook is er voldoende verkeerskundige ruimte voor bussen.

Ad 3 Schaduwwerking

Omwonenden maken zich zorgen over de schaduwwerking van de nieuwbouw op hun woningen en tuinen.

De heer van Riezen geeft aan dat er een schaduwstudie is uitgevoerd. Deze schaduwstudie is opgebouwd uit twee onderdelen: de schaduwwerking van de toekomstige situatie en de schaduwwerking van de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De schaduwstudie is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Een kopie van de schaduwstudie kan voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar worden gesteld.

Ad 4 Privacy

Enkele omwonenden geven aan dat ze door de toekomstige situatie beperkt worden in privacy. Er wordt aangegeven dat de inkijk op de achtertuinen van bewoners van de IJclubweg verslechterd. Omwonenden zijn van mening dat hierdoor het woongenot verminderd, waardoor mogelijk planschade ontstaat.

Mevrouw Sperber van de gemeente Tilburg geeft aan dat omwonenden / belanghebbenden tot 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een claim voor planschade kunnen indienen bij de gemeente. De kosten hiervoor bedragen € 300,-. Eventuele planschade die ontstaat wordt

door de gemeente verhaald op de Bastion Hotel Groep. De gemeente heeft hiertoe een planschadeovereenkomst gesloten met de Bastion Hotel Groep.

Door de heer Van Riezen wordt aangegeven dat er indien dat wenselijk is er mogelijk bomen kunnen worden aangeplant langs de oostelijke perceelgrens.

Ad 5 Bomen

Eén omwonende vraagt zich af of de rij beuken langs de IJclubweg gehandhaafd blijven en of de bomen tijdens de bouw worden beschermd.

De heer Van Riezen geeft aan dat de rij beuken langs de IJclubweg waardevol zijn, en derhalve behouden blijven. Tijdens de bouw zullen de bomen worden beschermd. Voor twee bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd. De bestaande Linde krijgt een nieuwe plek in de berm van de Kempenbaan.

Ad 6 Toename hotelkamers

Omwonenden vragen zich af waarom het hotel vergroot moet worden van 40 naar 105 kamers. Tijdens de algemene presentatie van de huidige situatie werd door de heer Willems aangegeven dat het hotel de afgelopen jaren een gestage groei doormaakt. Ook wordt door omwonenden aangegeven dat er langs het zuidelijk deel van de Kempenbaan een nieuw Van der Valk hotel komt.

De heer Willems geeft aan dat de Bastion Hotel Groep het liefst elk jaar gemiddeld 2 a 3 kamers per hotel zou willen bijbouwen. Dit is echter niet uitvoerbaar. De heer Willems geeft aan dat de verruiming van het aantal kamers een inhaalslag van de afgelopen jaren behelst en tevens voorziet in de wenselijke uitbreiding voor toekomst. De heer Willems licht toe dat Van der Valk een andere markt bediend.

Ad 7 Bestemmingsplan Kempenbaan West 2013

Eén omwonende vindt het vreemd dat de ontwikkeling niet is meegenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan Kempenbaan West 2013.

De heer Van Riezen geeft aan dat dit te maken heeft met de actualisatieplicht van bestemmingsplannen voor gemeenten. Voor gemeenten betekent dit dat er voor 1 juli 2013 bestemmingsplan voorhanden dient te zijn vastgesteld dat niet ouder is dan 10 jaar. Als de gemeente hier niet aan voldoet kan de gemeente geen leges heffen op bouwaanvragen. Om die datum te kunnen halen is de bestaande planologische situatie op het perceel van het bestemmingsplan Koningshoeven uit 1991 overgenomen.

Ad 8 Welstand

Afgevraagd wordt of het bouwplan akkoord is bevonden door welstand.

De heer Van Riezen geeft aan dat het definitieve welstandsadvies onderdeel is van de bouwplanprocedure.

Ad 9 Fundering

Enkele omwonenden verzoeken om ten behoeve van de funderingswerkzaamheden uit te gaan van boren in plaats van heien. Aangegeven wordt dat in het verleden na het heien schade is ontstaan aan enkele woningen.

De heer Willems geeft aan dat de technische uitvoering van de herontwikkeling nog niet is onderzocht. Ten behoeve van de funderingswerkzaamheden, zal te zijner tijd indien dit nodig is, worden onderzocht middels sonderingen hoe de grondopbouw ter plaatse is. Hierbij is het uitgangspunt overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken.

Ad 10 Verplaatsing naar bedrijventerrein

Omwonenden geven aan dat het hotel in een historisch stuk van Tilburg ligt. Er wordt geopperd het hotel te verplaatsen naar het bestaande bedrijventerrein langs het zuidelijk deel van de Kempenbaan. Aangegeven wordt dat het hotel daar niemand tot last is.

Het huidige Bastion hotel is al 20 jaar op het huidige perceel aanwezig en heeft daarmee bestaansrecht in de stad Tilburg verworven. De heer Van Riezen geeft aan dat het verplaatsen naar een andere locatie geen optie is.

Ad 11 Positionering hoogbouw op kavel

Door een omwonende wordt aangegeven dat de voorziene locatie van de hotel naar het noorden moet worden verplaatst. Aangegeven wordt dat de hotel daar beter in de zichtas van de Ringbaan Zuid ligt.

De heer Van Riezen geeft aan dat de huidige positionering van het hotel zorgvuldig stedenbouwkundig is bestudeerd door de Bastion Hotel Groep en de gemeente Tilburg. Hierbij is nadrukkelijk niet gekozen voor positionering op het noordelijk deel van het perceel.

Ad 12 Afstand wegrand IJclubweg

Gevraagd wordt naar de afstand van de zuidelijke gevel van het hotel ten opzichte van wegrand van de IJclubweg.

De heer van Riezen zal dit opmeten. De onderlinge afstand bedraagt circa 18 meter.

- ***Bijlage presentielijst***

Presentielijst

	Naam	Adres / postcode
1		Gemeente Tilburg
2		ijsclubweg 51
3		ijsclubweg 59
4		ijsclubweg 57
5		ijsclubweg 57
6		ijsclubweg 55
7		Ysclubweg 51
8		Ysclubweg 63
9		Ysclubweg 65-67
10		Ysclubweg 63
11		Ysclubweg 61
12		Cenakel
13		Cenakel 5022 Km
14		CENAKEL 89
15		Ysclubweg 6
16		CENAKEL 13
17		ijsclubweg 53

Presentielijst

	Naam	Adres / postcode
18		
19		Yschubweg 4
20		CENAHUEL 52 5022KL
21		Cenahel 51 5022KL
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		