

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Veemarktkwartier 2010, 2e herz. (Westflank)

Aanleiding

Voor het perceel aan de Veemarktstraat gelegen tussen het Patronaat (voorheen Dudok) en achter het voormalige theater Midi, zijn plannen ontwikkeld voor het realiseren van appartementen en commerciële ruimten (detailhandel, horeca en kantoorruimten). Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

- een woontoren (Pakhuis-West), bestaande uit 45 appartementen in negen bouwlagen met kap;
- een laagbouw (De Lobby), bestaande uit 1440m² bvo aan kantoorruimte in drie bouwlagen met kap;
- in de plint van beide gebouwen wordt ca. 1000m² aan commerciële ruimten mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen van maandag 3 december 2018 tot en met maandag 14 januari 2019. Er is 1 zienswijze ingediend tegen het plan. De zienswijze is ingediend buiten de zienswijzetermijn.



Impressie nieuwbouw



plangrens en verbeelding

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel de gewenste ontwikkeling als onderdeel van het Veemarktkwartier VMK 3.0 mogelijk te maken. Met het bouwen van de gebouwen Pakhuis-West en De Lobby worden de laatste onbebouwde gronden aan de Veemarktstraat bebouwd en is het gebied Veemarktkwartier VMK 3.0 compleet.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Veemarktkwartier 2010, 2^e herziening (Westflank) vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingekomen zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren overeenkomstig de nota behandeling zienswijze;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
4. dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.).

Argumenten

1.1 Met dit plan wordt Veemarktkwartier afgerond

Met het realiseren van de gebouwen Pakhuis-West en De Lobby worden de laatste onbebouwde percelen aan de Veemarktstraat bebouwd. Hiermee wordt het project Veemarktkwartier VMK 3.0 afgerond.

1.2 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad en past in de Omgevingsvisie Tilburg 2040

Het Veemarktkwartier maakt volgens de Omgevingsvisie 2040 deel uit van de Binnenstad van de 21e eeuw. De Binnenstad van de 21e eeuw biedt ruimte voor (kennisintensieve) bedrijvigheid, onderwijs, cultuur, ontmoeting, wonen, horeca en evenementen. Binnen de Binnenstad wordt de centrumfunctie versterkt en zorgen groen en pleinen voor verbinding en kansen op ontmoeting. Ruwweg omvat de binnenstad van de 21e eeuw vijf 'sfeergebieden' waarvan het Veemarktkwartier een gebied vormt met creatieve bedrijvigheid, cultuur en horeca. Door wonen te stimuleren draagt het plan bij aan de gemeentelijke doelstelling om de Binnenstad leefbaar te houden. Door versterking van de centrumfunctie en tevens het creëren van een hoogstedelijk woonmilieu draagt het plan bij aan de realisatie van de opgaves uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

1.3 Positief advies omgevingscommissie

Op 21 oktober 2015 heeft de commissie ingestemd met het bouwplan voor de woontoren Pakhuis-West. Uit het voorstel spreekt respect voor de historische straatwand en het beschermde stadsgezicht terwijl tevens de attentiewaarde en de markering van de entree voldoende zijn versterkt. Na het advies van de commissie is het plan de afgelopen jaren niet meer aangepast.

1.4 Om realisatie van het project Pakhuis-West te bespoedigen wordt de coördinatieregeling toegepast. De procedure voor de omgevingsvergunning loopt gelijk met de bestemmingsplanprocedure.

De stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning voor Pakhuis-West zijn compleet en er is verder geen reden om hier niet aan mee te werken. Door de besluitvorming van bestemmingsplan en omgevingsvergunning te coördineren wordt een versnelling van de vergunningverlening bewerkstelligd. De coördinatieregeling is alleen van toepassing op de woontoren Pakhuis-West. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de aanvraag omgevingsvergunning.

1.5 De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen van maandag 3 december 2018 tot en met maandag 14 januari 2019. Er is 1 zienswijze ingediend tegen het plan. De zienswijze is ingediend na einde van de wettelijke voorgeschreven 6 wekelijkse termijn.

De zienswijze en het standpunt van de gemeente op de zienswijze kan als volgt worden samengevat: Letterlijke tekst zienswijze: *'Ik maak bezwaar op de bouwhoogte en het bouwvolume ivm de schaduw die deze teweeg brengt en dat zal schade tot gevolg hebben voor bedrijf en pand aan de Heuvelring 94 5038 cl Tilburg'*. Standpunt gemeente: de zienswijze is te laat door bezwaarmaker ingediend en dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard. Ambtshalve wordt desalniettemin toch ingegaan op de zienswijze. Uit de opgestelde bezonningsstudie, die ambtshalve als bijlage wordt toegevoegd aan de toelichting, blijkt dat de schaduwwerking op het perceel Heuvelring 94 minimaal is. Indien bezwaarmaker verwacht schade te ondervinden dan heeft bezwaarmaker de mogelijkheid hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

Voor het volledige standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijze.

1.6 (Tijdelijke) geluidsoverlast vanuit Patronaat

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de omliggende bedrijven (waaronder horeca-inrichtingen) voldoen aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en dat het nieuwbouwplan geen belemmering zal vormen voor de bestaande bedrijvigheid. Een uitzondering hierop is het Patronaat. Om deze belemmering op te heffen zal er op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer een maatwerkvoorschrift voor het Patronaat worden opgesteld. Dit maatwerkvoorschrift is van tijdelijke aard totdat het nieuwe gebouw De Lobby is gerealiseerd. De Lobby zorgt namelijk voor een geluidsafschermende werking voor de nieuw te bouwen woningen in het Pakhuis-West. Op 19 november 2018 is de melding op grond van het Activiteitenbesluit door de eigenaar van het Patronaat bij de OMWB ingediend.

1.7 Omgevingsdialog heeft niet geleid tot gewijzigd plan

Op 30 augustus 2018 heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente een informatieavond georganiseerd om het (schets)ontwerp, de concept verbeelding en de procedure te presenteren en vragen te beantwoorden van bewoners, horeca eigenaren en overige belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Vooruitlopend

op deze bijeenkomst heeft in de afgelopen jaren reeds eerder een tweetal bijeenkomsten plaatsgevonden in 2015 en 2016. Gaandeweg de afgelopen jaren zijn de plannen bijgesteld mede ten gevolge van de crisis en nieuwe initiatieven. Op de bijeenkomst van 30 augustus 2018 waren 11 personen aanwezig. De vragen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld hadden hoofdzakelijk betrekking op de inrichting van de Veemarktstraat, geluidsoverlast vanwege het wegverkeer, railverkeer en horecapanden in de omgeving, (geluids)overlast tijdens de bouw, wanneer de bewoners de anti-kraakpanden moeten verlaten en parkeergelegenheid. De vragen zijn tijdens de avond beantwoord waarbij is aangegeven dat ten behoeve van het rail- en wegverkeer voor de bovenste verdieping van Pakhuis-West hogere waarden dienen te worden vastgesteld door het college en dat voor het Patronaat een maatwerkvoorschrift dient te worden opgesteld. Ten aanzien van het parkeren is aangegeven dat voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, bekend moet zijn hoe voorzien wordt in 49 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gevonden in de afname van parkeerabbonnementen in de Tivoligarage en/of Heuvelpoort dan wel gedeeltelijk door gebruik te maken van nieuwe mobiliteitsconcepten (zie ook 1.8). Verder is aangegeven dat een klankbordgroep zal worden opgericht met vertegenwoordigers van belanghebbenden uit de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente om de inrichting van de Veemarktstraat te bespreken. De klankbordgroep is reeds bij elkaar geweest op 12 december 2018.

1.8 De woontoren is passend binnen het hoogbouwbeleid

Het bestemmingsplan heeft ook betrekking op het bouwen van een woontoren. De maximale bouwhoogte mag 34,5 meter bedragen. Onlangs is door de gemeenteraad de Handreiking Hoogbouw vastgesteld. Dit beleid eist een gedegen stedenbouwkundige analyse van het deel van de stad waarin de specifieke hoogbouwbehoefte speelt. Als we kijken naar het gebied Rijks Beschermd Stadsgezicht Binnenstad dan kunnen we daarin drie gebieden onderscheiden: het dwaalgebied, het stadshart met Willemskwartier en het Veemarktkwartier achter de Heuvel en St. Jozefskerk. Met de ontwikkeling van het Stadshart (met het winkelrondje) en het Veemarktkwartier zijn nieuwe hoogte accenten op komst die verder versterking geven aan de structuur van het gebied. Pakhuis-West in het Veemarktkwartier voegt zich in de reeks hoogte accenten bij het lint Besterdring - NS plein - Heuvelring - Heuvel - Piusplein - Piusstraat, met de volgende reeks hoogte accenten: ABN-AMRO op de hoek Heuvelring - het pakhuis - St. Jozefskerk - Julianastaete - Piusstaete - Stadswachter.

1.9 Parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het bestaande parkeerareaal

Ten behoeve van de bouwplannen binnen dit bestemmingsplan dient door de initiatiefnemer in 49 parkeerplaatsen te worden voorzien. Door het college is in 2013 ten behoeve van het aangaan van de concessie overeenkomst met de initiatiefnemer besloten dat ontheffing kan worden verleend van de eis van het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein. De initiatiefnemer neemt of verplicht abonnementen af voor de gemeentelijke parkeergarages of regelt via een andere (particuliere) oplossing het parkeren en borgt daarmee voldoende parkeerruimte, bijvoorbeeld in parkeergarage Heuvelpoort. Ook het gebruik maken van nieuwe mobiliteitsconcepten is mogelijk. Een abonnementsverplichting dient te worden aangegaan voor een periode van 10 jaar en moet voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, contractueel worden overeengekomen. Daarbij wordt de vaste gebruiker binnen het project door de initiatiefnemer verplicht bij hem een abonnement af te nemen.

Door het parkeerbedrijf van de gemeente Tilburg is een contract opgesteld dat door de initiatiefnemer is ondertekend. Hiermee wordt voldaan aan de concessie overeenkomst en wordt voldaan aan de parkeereis om 49 parkeerplaatsen te realiseren in parkeergarage Tivoli.

1.10 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Eindhoven en de Rijksweg A58. In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het gebied waarin het plangebied is gelegen aangemerkt als een transportasgebied. Binnen een transportasgebied gelden bepaalde voorwaarden. Aan die voorwaarden wordt voldaan. De verantwoordingsplicht is ingevuld en er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) gemaakt ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. De raad is het bevoegd gezag om de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.11 Er zijn hogere grenswaarden vastgesteld voor weg- en railverkeer

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk, die geluidgevoelig zijn. De hogere waarden worden vastgesteld voor weg- en railverkeerslawaai. Het bestemmingsplan is gelegen binnen de geluidzone van de

spoorlijn Tilburg - Eindhoven/Den Bosch en de Spoorlaan en de Heuvelring. Voor de woningen zijn akoestische berekeningen gemaakt, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai (48 dB) wordt overschreden. Voor het spoortraject geldt volgens het Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Ook deze voorkeursgrenswaarde wordt volgens het akoestisch onderzoek overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting voor zowel wegverkeerslawaai (maximaal 63 dB) als voor railverkeerslawaai (maximaal 68 dB) wordt echter niet overschreden. Geluidreducerende maatregelen aan de bron (vervanging asfalt, verlaging rijsnelheid) en in de overdracht (hogere geluidsschermen) zijn niet doelmatig en stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Omdat dergelijke geluidreducerende maatregelen niet mogelijk zijn is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Het college heeft dan ook een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. In dit besluit, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Via de regels van het bestemmingsplan is de nakoming daarvan verzekerd.

2. *Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd*

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'kosten en dekking'

3. *Toepassing Crisis- en herstelwet*

Toepassing van de Crisis- en herstelwet is mogelijk omdat er meer dan 11 woningen gebouwd worden. Het voordeel van toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in een beroepsschrift moeten worden opgenomen en ook niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure (maximaal 6 maanden).

4. *Het project heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu.*

In paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de regels van het Besluit m.e.r. blijkt dat het project niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is omdat het de drempelwaarden niet overstijgt. Volstaan kan worden met een vormvrije-m.e.r.-beoordeling. Uit de beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geconcludeerd moet worden dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving ervan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de realisering van het project is met de ontwikkelaar een concessieovereenkomst en planschadeovereenkomst afgesloten. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een factuur voor de leges voor de planherziening betaald.

De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de beschikking hogere grenswaarden worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Veemarktkwartier 2010, 2^e herziening (Westflank) bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;

- Link naar digitale (ontwerp)plan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=79B4C3F2-35FC-4F60-951A-F5EBD1F96841>

Ter inzage gelegde stukken

- Kopie van de (niet-geanonimiseerde) zienswijze

Tilburg, 26 februari 2019

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

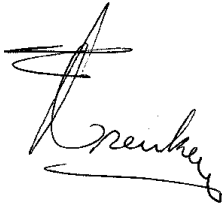
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank) vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingekomen zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren overeenkomstig de nota behandeling zienswijze;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
4. dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 mei 2019.

de griffier,



voorzitter,

