

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Spoorzone 5^e herz (Burg. Stekelenburgplein)

Het ontwerp bestemmingsplan Spoorzone 5^e herziening (Burg. Stekelenburgplein) heeft ter inzage gelegen van 10 juli tot en met 21 augustus 2017. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijze, het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de conclusie over de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Deze reclamant heeft ook een zienswijze tegen het ontwerp hogere waarden besluit ingediend. De beantwoording hiervan geschiedt door het college.

Zienswijze 1 - Bewoner Lange Nieuwstraat

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat onder het geldende bestemmingsplan Spoorzone het gebied een uit te werken bestemming heeft dus is bebouwing niet bij recht mogelijk.

Er is dus ook geen sprake van verschuiving van bouwmogelijkheden.

De "ladder voor duurzame verstedelijking" vereist een beschrijving van de behoefte van de voorgenomen functies. De beschrijving van de behoefte is in de toelichting onvoldoende.

De behoefte aan de kantoorfunctie is gemotiveerd op regionale afspraken kantoren Hart van Brabant en die zijn gebaseerd op een onderzoek uit 2015. Dat onderzoek is verouderd. Reclamant geeft aan dat binnen 300 meter van het spoor diverse leegstaande kantoren zijn. Reclamant vraagt wat nog de actuele (gebaseerd op recenter onderzoek) te verwachten behoefte aan kantoorruimten in de nabijheid van het station is, gegeven de actuele en te verwachte vrijkomende kantoorruimten in nu al bestaande panden? M.a.w. de onderbouwing van een mogelijk te bouwen kantoorstoren is mager en onvoldoende actueel onderbouwd.

M.b.t. de behoefte aan woningbouw is niet gemotiveerd dat er behoefte is aan centrum stedelijk wonen. In de concept woonvisie is een diagram opgenomen waaruit blijkt dat er geen mismatch is tussen aanbod en vraag van bewoners naar centrum stedelijk wonen. De gegevens uit de door de gemeente zelf geschreven concept woonvisie laten dus juist zien dat er géén behoefte bestaat aan nog meer van een dergelijke woonvoorraad. De motivering voor de behoefte aan het bouwen van de voorgenomen woontoren met 220 woningen is dus volstrekt onvoldoende c.q. tegenstrijdig met de eigen concept woonvisie van de gemeente.

De beschrijving van de behoefte voor het deel centrumfuncties ontbreekt in het geheel in de toelichting en is derhalve niet toereikend, ook niet in de nieuwe ladder van duurzame verstedelijking.

De bewoners brief d.d. 7 juli is net voor de grote schoolvakantie verspreid en eventuele zienswijzen konden binnen 6 weken, het einde van diezelfde schoolvakantie, ingediend worden. Reclamant is van mening dat dat verspreidingsmoment, de onvindbaarheid en ontoegankelijkheid van de materie en achterliggende notities alleen al op de website van de gemeente, bewoners voor overleg over deze zaak te moeten storen tijdens hun vakantie de indruk wekt dat de gemeente willens en wetens, de voor hen én hun zaken- en/of contractpartners, gunstige omstandigheden creëert om extensieve zaken erdoor te drukken.

Standpunt Gemeente Tilburg

Behoeftte kantoren

Het bestemmingsplan Spoorzone kent voor het plangebied de bestemming 'Centrum 1-a uit te werken'. Na uitwerking van de bestemming zouden hier detailhandel, kantoren, maatschappelijke instellingen, horeca, recreatie en sport, zorg en dienstverlening en gestapelde woningbouw kunnen worden toegelaten. De maximale bouwhoogte was 100 meter ter plaatse van het huidige Burgemeester Stekelenburgplein en 25 meter voor het overige gebied. Het klopt dat deze bouwmogelijkheden niet bij recht mogelijk zijn maar dat het bestemmingsplan uitgewerkt diende te worden. Met de opmerking in de toelichting is aangegeven dat per saldo de bouwmogelijkheden binnen het gebied beperkter worden dan op grond van het geldende bestemmingsplan, na uitwerking, mogelijk was.

Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aangetoond te worden. Deze behoefte kan zowel kwantitatief alsook kwalitatief zijn.

In de toelichting is aangegeven dat er behoefte is aan kantoren gericht op centrum /stationsmilieu. Deze behoefte is gebaseerd op het onderzoek van Stec uit 2015. Uit het onderzoek blijkt een lage kans op langdurige leegstand voor centrum/stationslocaties (p. 13). Dit onderzoek is voldoende actueel. Overigens heeft reclamant niet via een tegenonderzoek aangetoond dat de gemeente niet van dit onderzoek uit mag gaan.

Op basis van dit onderzoek zijn er regionale afspraken gemaakt over de kantorenmarkt.

De regionale afspraken kantoren Hart van Brabant van december 2016 hebben tot doel de regionale kantorenmarkt gezonder te gaan maken, waarbij de focus ligt op de (middel)lange termijn.

Dat betekent enerzijds dat de regio plancapaciteit gaat terugdringen en transformatie van kantoren naar andere functies stimuleert maar anderzijds ook faciliteert dat het (toekomstige) aanbod aansluit bij de kwalitatieve behoefte en wensen van hedendaagse kantoorgebruikers. Het onderzoek van Stec uit 2015 is wat dat betreft ook een nulmeting en via monitoring zal de regio de ontwikkelingen volgen.

De Spoorzone is een voorbeeld van hoe de gemeente Tilburg de verantwoordelijkheid neemt als het gaat om het terugdringen van plancapaciteit en tegelijkertijd de ruimte biedt om te voorzien in de hedendaagse behoefte aan moderne en flexibele kantoorruimte op een locatie die toekomstbestendig is. Zoals in de toelichting is aangegeven gaat het om het verschuiven van mogelijkheden die het plan biedt, met als gevolg dat het kantoorvolume veel beperkter wordt dan in theorie mogelijk is op basis van het op dit moment nog vigerende bestemmingsplan. De kwaliteiten van de locatie en het gebouw maken dat er op duurzame wijze voorzien wordt in de (toekomstige) behoefte.

Overigens is geen sprake van een groot probleem op de kantorenmarkt in termen van overaanbod. Om het vestigingsklimaat aantrekkelijk te houden zijn via de regionale afspraken ook locaties aangewezen waar ontwikkelingen ruimte kunnen krijgen, hetgeen ook impliceert dat andere plekken niet meer op die steun kunnen rekenen. De Tilburgse Spoorzone is een locatie die volgens de regionale afspraken de ruimte krijgt.

Het nieuwe kantoorgebouw onderscheidt zich van bestaande kantoorgebouwen door ligging in het Spoorzone gebied aan het noordelijk stationsplein (Burg. Stekelenburgplein), door de hoge mate van flexibele indeling en door de mogelijkheid om een zeer duurzaam pand te realiseren.

Kantoorgebruikers en beleggers die nu op de markt zijn vragen grote vloervelden, hierdoor is men flexibel in het huisvesten van kleine en grote gebruikers. Waar een beoogd (grote) gebruiker nu in een verouderd pand verdeeld is over vier verdiepingen, kunnen ze in onderhavige nieuwbouw op één vloer terecht. Dit werkt voor hen efficiënter en transparanter. In het geval van meerdere (kleine) gebruikers op één vloerveld is er meer synergie mogelijk dan wanneer elke gebruiker zijn eigen verdieping heeft. Gebruikers hechten in toenemende mate waarde aan die gefaciliteerde synergie omdat vraagstukken vaak afzonderlijke disciplines behelzen. De grootte van de vloervelden is een uitvloeisel van het bouwvlak en de regels. Er is een bouwplan in ontwikkeling dat voorziet in deze grote vloervelden. De vloervelden die in onderhavig plan gemaakt kunnen worden zijn nergens in het centrum voorhanden.

De kantoorgebruikers en beleggers die nu op de markt zijn vragen duurzame kantoorgebouwen met een hoge kwaliteit afwerking. Nieuwbouw is altijd duurzamer dan bestaande of zelfs gerenoveerde gebouwen van een zelfde maat en schaal. De maatvoering van onderhavige ontwikkeling voorziet daarnaast in een grootschalig nagenoeg vierkant gebouw. Dit heeft als voordeel dat er relatief weinig geveloppervlak is in verhouding tot het aantal m2 vloeroppervlak, dit beperkt het energieverlies aanzienlijk. Dit voordeel heeft de bestaande voorraad niet, waardoor dit voor wat betreft energiegebruik in mindere mate aansluit bij de kwalitatieve behoefte. In dit plan kan en wordt duurzaamheid in energieopwekking, in gebruik en in afval vanaf het ontwerp meegenomen. Het bouwbesluit kent sinds 1 januari 2016 tevens scherpere eisen als het gaat om "energieprestatiecoëfficiënt" (EPC). Hierdoor scoort het pand qua duurzaamheid significant hoger dan een bestaand gebouw dat naderhand moet worden aangepast.

De bestaande verouderde kantoorgebouwen sluiten niet aan op de actuele behoefte van kantoorgebruikers en -beleggers maar zijn vaak wel te transformeren naar woonfuncties. Deze transformatie is planologisch veelal al mogelijk en vindt al veelvuldig plaats.

De door reclamant in haar zienswijze genoemde op dit moment leegstaande kantoorgebouwen, betreffen gebouwen waar geen sprake is van structurele leegstand. Daarnaast hebben alle genoemde adressen een

brede bestemming, namelijk de bestemming Centrum of de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn naast kantoren ook andere functies mogelijk zoals detailhandel, kantoren, maatschappelijke instellingen, horeca, recreatie en sport, zorg en dienstverlening en gestapelde woningbouw. Er zijn derhalve voldoende mogelijkheden, indien inderdaad blijkt dat deze kantoren niet meer aan de kwalitatieve marktvraag voldoen, om hier een nieuwe invulling aan te geven.

Geconcludeerd wordt dat uit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan kantoorgebouwen nabij het station. Dat dit plan past in de regionale afspraken m.b.t. kantorenontwikkeling. Tevens blijkt dat het nieuwe gebouw onderscheidend is ten opzichte van bestaand aanbod en dat vrees voor structurele leegstand van bestaande kantoren niet terecht is omdat het enerzijds niet in onevenredige mate aan de orde is en anderzijds omdat transformatie naar een andere functie voor die panden op basis van vigerende bestemmingsplannen veelal mogelijk is. Uit de praktijk blijkt bovendien dat transformaties reeds plaatsvinden.

Behoefte woningen

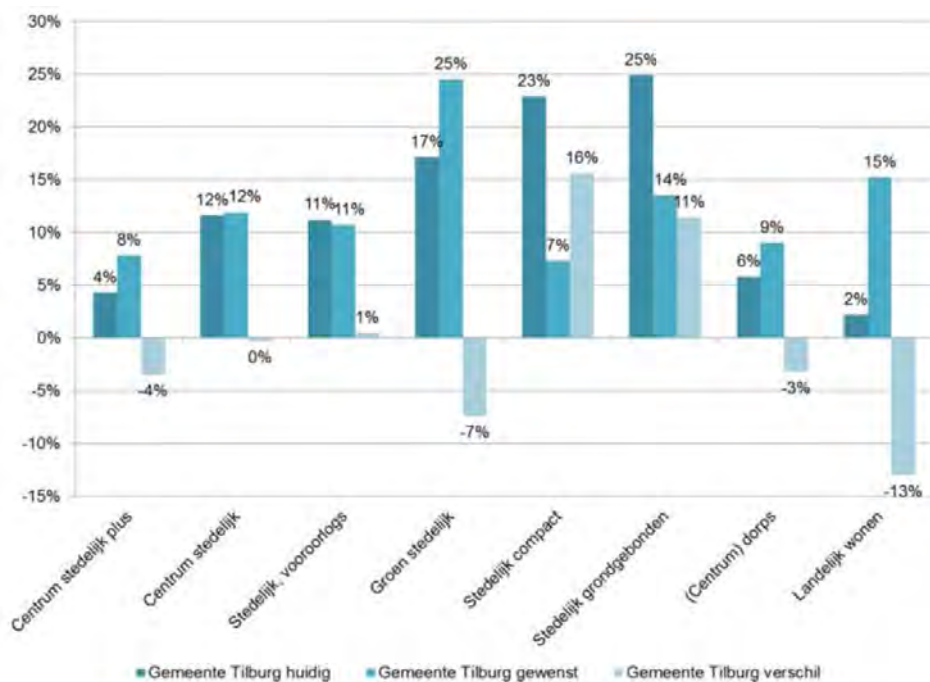
Reclamant citeert uit concept-Woonvisie (jan.'15). Deze is niet op alle punten gelijklopend met de uiteindelijke, vastgestelde versie van juni 2015.

Reclamant gaat voorbij aan in haar zienswijze de behoefte die Tilburg heeft aan centrum-stedelijk-Plus woonmilieu, dat juist specifiek plek kan / behoort te vinden in de Spoorzone. Centrumstedelijk wonen plus kenmerkt zich in veel functiemenging en een hoge dynamiek. De behoefte aan centrum-stedelijk-Plus bedraagt het dubbele van het huidig aanbod, nl. 8 % tegenover 4% (zie onderstaand afbeelding + verklarende tekst uit WoonVisie). Derhalve is er een goede (kwalitatieve) onderbouwing van de beoogde uitbreiding ter plaatse met 220 appartementen.

UIT: Woonvisie Tilburg 2015 (vastgesteld juni 2015)

Pag. 17

In veel woonmilieus is er op basis van deze analyse (van SmartAgent) op dit moment al voldoende aanbod. Ten opzichte van de wens van bewoners is er te weinig aanbod in woonmilieus die door consumenten gezien worden als "centrum-stedelijk plus", "groenstedelijk", "(centrum)dorps" en "landelijk" (zie figuur 1). Voorbeelden van deze woonmilieus zijn te vinden in resp. de Spoorzone, (delen van) de Reeshof, Berkel-Enschot/Udenhout en het buitengebied. Woonmilieus waar weinig extra behoefte aan is, zijn de "gewoon stedelijke" milieus, zoals bijvoorbeeld te vinden in de na-oorlogse wijken in Tilburg Noord en West. En qua beleving zien mensen, aldus dit onderzoek, graag meer woonwerelden die als "ruim en hoogwaardig", "stedelijk en authentiek" of "landelijk en vrij" gekarakteriseerd kunnen worden.



Figuur 1

Mismatch tussen aanbod en vraag van bewoners naar woonmilieus

Behoefte overige voorzieningen

In het gebouw grenzend aan de Lochal (genaamd Traverse gebouw) en op de eerste 2 verdiepingen van het werkgebouw en het woongebouw worden centrum voorzieningen toegestaan. Deze hebben tot doel om de levendigheid op deze plaats te vergroten en om voorzieningen te bieden aan bewoners en gebruikers van de Spoorzone en van de te vestigen functies in de directe nabijheid.

Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die ingevuld wordt naar behoefte. Te denken valt aan een gemakswinkel en vormen van (persoonlijke) dienstverlening.

De locatie aan het stationsplein vraagt om voorzieningen die passen bij de hoeveelheid gebruikers en passanten door de centrale ligging in de stad en de toename van het woon- en werkprogramma in omliggende en bovengelegen gebouwen. Het is niet gewenst om woon- en werkfuncties op de begane grond te maken omdat ervaringen elders uitwijzen dat de gordijnen en gevels hier doorgaans gesloten zijn, wat de levendigheid, transparantie en sociale veiligheid zeker niet ten goede komt. Een levendige plint doet dit juist wel, het voorziet in de behoefte van de gebruikers en bezoekers en entameert extra gebruik dat er anders niet zou zijn geweest.

De nieuw te maken plint biedt ook ruimte voor de ondernemers die reeds gevestigd zijn in de spoorzone (al dan niet op tijdelijke basis) en binnen de spoorzone wensen door te groeien (/verhuizen) naar nieuwe huisvesting.

De ligging op een passantenroute vanuit het station naar de noordelijke stadsdelen vergroot de hoeveelheid bezoekers van de wijk. Twee jaar geleden was er in Tilburg geen noordelijke entree, nu gebruikt de helft van de stationsbezoekers en passagegebruikers het stationsplein als stapsteen voor haar route. Als er meer bezoekers komen, zijn meer voorzieningen gerechtvaardigd.

Deze ontwikkeling kan vergeleken worden met ontwikkelingen in de spoorzone van andere Brabantse steden. Breda had voorheen alleen een anonieme noordelijke stationstoegang waar het sociaal onveilig was. Sinds daar grootschalige nieuwbouw gepleegd is met (ook 's-avonds actieve, open) plintfuncties zoals horeca is de sociale veiligheid op orde en wordt de omgeving door gebruikers en passanten als zeer prettig ervaren. Van een plek voor gehaaste transitie is het een verblijfsplek geworden.

Dit geldt ook voor Den Bosch: het oude bedrijventerrein ten zuiden van het station heeft ruimte gemaakt voor de gebiedsontwikkeling Paleiskwartier met grootschalige nieuwbouw van kantoren, woningen en voorzieningen in de plinten. Waar voorheen een verloederd gebied was, wordt nu gewoond, gewerkt en gerecreëerd in een hoog gewaardeerd gebied.

Ter inzage tijdens vakantie

De termijn van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan liep inderdaad gelijk met de schoolvakantie. De bewonersbrief is vóór de schoolvakantie verspreid. Vanwege het feit dat de termijn van het indienen 6 weken is en het indienen van de stukken en dat indienen van de zienswijzen geheel digitaal kan zijn we van mening dat de belangen van omwonenden niet geschaad worden door de ter inzage legging in de vakantieperiode. Ter inzage legging in de vakantieperiode is ook niet in strijd met enige rechtsregel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.