

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Spoorzone, 5^e herz (Burg Stekelenburgplein)

Aanleiding

Tussen de westzijde van de LocHal en de oostzijde van het Burgemeester Stekelenburgplein in de Spoorzone zullen 3 nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Het betreft een werkgebouw met op de begane grond commerciële voorzieningen en verder kantoorruimtes toegespitst op de huidige behoefte, een woongebouw met maximaal 220 appartementen en een gebouw grenzend aan de LocHal waarvan de exacte invulling nog niet bekend is (genoemd traversegebouw). Om deze plannen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het bestemmingsplan Spoorzone kent op de plaats van het plangebied een uit te werken bestemming. De hoogte van het kantoorgebouw en woongebouw past echter niet in de uitwerkingsregels. In het bestemmingsplan Spoorzone was een hoogteaccent van 100 meter voorzien op de centrale plaats van het gebied. Daar is inmiddels het Burgemeester Stekelenburgplein aangelegd. Dit plein krijgt geen bebouwing met gebouwen en is in dit bestemmingsplan meegenomen mede om planologisch te regelen dat hier geen hoge bebouwing meer komt. Per saldo komt er dus niet meer bebouwing dan via de uit te werken bestemming al mogelijk was.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 10 juli 2017 tot en met 21 augustus 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Spoorzone, 5e herz (Burg Stekelenburgplein) gewijzigd vaststellen en daarmee de ingediende zienswijze ongegrond verklaren;
2. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Spoorzone, 5e herz (Burg Stekelenburgplein)';
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing verklaren;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 Dit plan maakt een stedenbouwkundig en programmatisch gewenste invulling tussen het Burgemeester Stekelenburgplein en de LocHal mogelijk

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 3 gebouwen mogelijk. Deze drie gebouwen zijn de nieuwe kop aan de westzijde van de Stadscampus. Deze gebouwen vormen als het ware het spiegelbeeld van de koepelhal, dat gelegen is aan de oostzijde van de Stadscampus. De nieuwe gebouwen aan de westzijde van de Stadscampus krijgen een andere vorm en functie, die afgestemd is op de locatie specifieke behoeften.

Het werkgebouw omvat ca. 10.000 m² aan kantoren. Ondanks de leegstand aan kantoren in de stad is er behoefte aan de toevoeging van dit gebouw. Dit gebouw zal zich namelijk onderscheiden van de bestaande voorraad kantoren door de ligging zeer nabij het station. Daarnaast is er sprake van een maximale flexibele indeling en is de zichtbaarheid, vindbaarheid en duurzaamheid onderscheidend van bestaande kantoren. De bouw van de kantoren past binnen de regionale afspraken.

Het woongebouw voorziet in de behoefte aan centrumstedelijk wonen plus. Centrumstedelijk wonen plus kenmerkt zich door veel functiemenging en een hoge dynamiek.

In het derde gebouw zullen kleinschalige commerciële voorzieningen komen die gericht zijn op de gebruikers van de Spoorzone en het noordelijke stationsplein (Burg. Stekelenburgplein).

1.2 Burgerparticipatie heeft geen reacties opgeleverd en leidt dan ook niet tot een gewijzigd plan

Op 14 februari 2017 is een inloopavond gehouden in het Deprez gebouw. Tijdens deze inloopavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is de verbeelding gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. De vragen die gesteld werden hadden vooral betrekking op de architectuur van de gebouwen. De burgerparticipatie was geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.3 Ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 10 juli tot en met maandag 21 augustus 2017. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van behoefte aan kantoren, behoefte aan centrumstedelijk wonen en behoefte aan de commerciële voorzieningen. Verder stelt men vragen bij ter inzage legging tijdens de vakantie.

Uit onderzoek blijkt dat er wel behoefte is aan kantoren nabij het station. Dit is ook bevestigd in regionale afspraken. Uit de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan centrumstedelijk wonen (plus). De commerciële voorzieningen worden opgenomen in de plint en voorzien in de behoefte om rond het stationsplein levendigheid te creëren en om aanbod te bieden aan de gebruikers van de Spoorzone.

Gelet op de lange termijn van ter inzage legging (6 weken), het feit dat publicatie van de terinzagelegging vóór de vakantie heeft plaatsgevonden en de vele digitale mogelijkheden om de stukken in te zien en om te reageren heeft ons college eerder al besloten dat ter inzage legging in de vakantieperiode de belangen van omwonenden niet onevenredig schaadt.

In de bijgevoegde "Notitie behandeling zienswijzen" wordt nader op de zienswijze ingegaan. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere waardenbesluit. Deze zienswijzen zijn door het college behandeld en respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond verklaard.

2. Ter verduidelijking van de regels van het bestemmingsplan dienen er ambtelijk een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan te worden doorgevoerd

Het ontwerp bestemmingsplan is nogmaals kritisch doorgenomen. M.b.t. de regeling van de toepassing van de Crisis- en herstelwet dienen de regels m.b.t. de geluidwerende voorzieningen verduidelijkt te worden. De regels m.b.t. de parkeernormen dienen aangepast te worden gelet op de recente mogelijkheid om te voorzien in een dynamische verwijzing naar parkeernormen. Daarnaast dient de toelichting op een aantal punten aangevuld te worden. De wijzigingen zijn opgenomen in bijgevoegde 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Spoorzone, 5e herz (Burg Stekelenburgplein)'.

3. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

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

4. Door toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt de verdere procedure versneld

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Het is gebruikelijk om voor plannen van meer dan 11 woningen de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren. Dit 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.

5. Vervroegde bekendmaking is gewenst

Om snel te kunnen starten met de bouwplannen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie. Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Bij dit plan zijn geen provinciale belangen aan de orde. Bij instemming met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

De ontwikkeling van het woongebouw, het werkgebouw en het traversgebouw maakt deel uit van de totale gebiedsexploitatie Spoorzone. Voor de gewenste ontwikkeling verkoopt de gemeente de grond aan de BV Wijkontwikkelingsmaatschappij Tilburg De: Werkplaats (WOM), welke een publiek-private samenwerking (PPS) betreft. De verantwoordelijkheid en het risico van de grondexploitatie ligt bij de WOM, welke de grond bouwrijp maakt en uitgeeft aan de ontwikkelaar, die vervolgens de gebouwen realiseert. Het omliggend openbaar gebied wordt door de WOM aangelegd. De kosten die met deze ontwikkeling gepaard gaan worden verhaald via de gronduitgifte. Eventuele planschade zal ten laste worden gebracht van de WOM-grondexploitatie. Daartoe is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De financiële afspraken liggen vast in de tussen de gemeente Tilburg en Werkplaats Ontwikkelingsbedrijf BV overeengekomen vaststellingsovereenkomst Herontwikkeling De:Werkplaats uit 2013.

Het kostenverhaal (alsmede de financiële uitvoerbaarheid) is anderszins verzekerd waardoor er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Indien er geen beroep ingesteld wordt, is het bestemmingsplan begin 2018 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 23 oktober 2017 en de raadsvergadering van 13 november 2017.

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

- Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 5e herz (Burg Stekelenburgplein)
- Link naar digitaal bestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=F4F38730-0614-4D3D-8F9A-CF3B5934F498&key=149159077086053070225178059243091071161104030180048055002254234097011149016089093044214120038060025092192091022062228049162047251206143060254124>
- Staat van wijzigingen

Tilburg, 26 september 2017

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, 5e herz (Burg Stekelenburgplein) gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Spoorzone, 5e herz (Burg Stekelenburgplein)';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te verklaren;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 november 2017.

de griffier,

de plv-voorzitter,