

Raadsvoorstel Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Spoorzone, 6e herziening (MindLabs)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van "MindLabs" in de Spoorzone aan de Burgemeester Broxlaan te Tilburg. De ontwikkeling is een gezamenlijk initiatief van Gemeente Tilburg, Fontys hogescholen, Tilburg University, onderwijsgroep Tilburg en de Persgroep Nederland. De betrokken partijen zien in deze ontwikkeling een unieke kans om hun krachten te bundelen tot een mediacluster (MindLabs). MindLabs gaat plek bieden aan de verschillende partijen met een sterk gezamenlijk programma en inhoudelijke samenwerking gericht op media in de breedste vorm. Na onderzoek naar een tiental beschikbare centrumlocaties voor deze ontwikkeling is de keus gevallen op HAL70 in de Spoorzone. Kansen voor de locatie liggen in een programmatische en ruimtelijke samenwerking met de LOC-hal aan de oostzijde en de bedrijvigheid aan de westzijde.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 5 februari 2018 tot en met 19 maart 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)' gewijzigd vaststellen;
2. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)';
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1. *De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ontwikkeling van de Spoorzone*

MindLabs is onderdeel van stadscampus fase 1 van de NS werkplaats en wordt ingepast als onderdeel van een zich vernieuwende werkplaats. Er wordt niet alleen rekening gehouden met het behoud van het erfgoed, maar ook met het behoud van de karakteristieken van het complex. Het concept bestaat uit onderwijsvoorzieningen en kantoren/commerciële ruimten. Het gebouw onderscheidt zich van de bestaande kantoren gezien de ligging zeer nabij het station. De onderwijsvoorziening komt in stand in samenwerking met de Onderwijsgroep Tilburg, Tilburg University en De Persgroep, waardoor een structurele samenwerking ontstaat in Onderwijs, Onderzoek en Ondernemen. De locatie in de Spoorzone is in het centrum van de stad en biedt een goede OV-verbinding.

2. *De omgevingsdialoog heeft geen reacties opgeleverd en leidt dus niet tot een gewijzigd plan*

Op 14 september 2017 heeft de gemeente, in samenwerking met de partners van MindLabs, uitleg gegeven aan omwonenden en andere geïnteresseerden over het concept en de plannen voor de locatie in de Spoorzone. De ontwikkeling is op deze avond positief ontvangen.

3. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 5 februari 2018 tot en met 19 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4. *Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd*

De ontwikkeling voldoet aan het Parkeerkader Spoorzone. In de door de raad vastgestelde 'Hoofdlijnen notitie parkeren Tilburg 2016' is opgenomen dat grootschalige ontwikkelingen de vrijheid hebben een autonoom beleidskader op te stellen. Zo wordt maatwerk geleverd voor specifieke gebiedsontwikkelingen. In het 'Parkeerkader Spoorzone' zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. In beginsel zullen maaiveldterreinen

worden ingezet om de parkeervraag te faciliteren. Op het moment dat de vraag daar aanleiding toe geeft wordt gestart met de realisatie van parkeergarages.

5. Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder, vastgesteld

Binnen het plangebied zijn geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Het betreft de realisatie van MindLabs. In het akoestisch onderzoek is onderzocht of bron-, overdrachts- of maatregelen aan het gebouw zelf kansrijk dan wel doelmatig zijn of overwegende bezwaren ontmoeten. Uit het onderzoek blijkt dat het toepassen van gebouw gebonden maatregelen kansrijk zijn. Het college heeft een besluit hogere waarden genomen. In het hogere waarde besluit is als voorwaarde gesteld dat een leslokaal, theorielokaal of theorievaklokaal indien mogelijk geluidluw gesitueerd moet worden. Dit om in ruimtes waarin concentratie en aandacht benodigd is vanuit geluid een acceptabel verblijfsklimaat te realiseren.

6. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Vught is de verantwoordingsplicht ingevuld. Op het moment van totstandkoming van deze verantwoording groepsrisico was het ontwerp voor het gebouw nog niet bekend. In de planregels is opgenomen dat bij de verlening van de omgevingsvergunning verantwoord moet worden of en zo ja, in hoeverre de in de verantwoording groepsrisico opgenomen gewenste organisatorische-, bouwtechnische- en installatietechnische maatregelen die de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners kunnen verbeteren, worden toegepast. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor de acceptatie van het groepsrisico.

7. Aan het bestemmingsplan wordt een trillingsonderzoek toegevoegd

Trillinghinder ten gevolge van het railverkeer was in eerste instantie niet onderzocht. Het onderzoek kon niet meer tijdig worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Het onderzoek zal alsnog als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

8. Naar aanleiding van overleg tussen gemeente en belanghebbenden in het gebied is het bestemmingsplan ambtelijk gewijzigd

Er is overleg geweest tussen de gemeente en de gebruikers van de LocHal. Naar aanleiding van dit overleg is de verbeelding gewijzigd. Op de verbeelding zijn 2 deelgebieden opgenomen. Binnen deze gebieden mag (onder voorwaarden) het hoofdgebouw worden uitgebreid. Daarnaast is de deelvlakgrens tussen de maximum bouwhoogte van 8 en 10 meter aan de oostzijde aansluitend aan de LocHal met ca. 2 meter verschoven.

9. Vervroegde bekendmaking is gewenst

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. Als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van tenminste twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een private eigenaar mogelijk, en de gemeente heeft anterieur afspraken gemaakt teneinde haar kostenverhaal te verzekeren. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de invulling van het plan en derhalve zijn aanvullende locatie-eisen niet nodig. De bestemming wijzigt niet dusdanig dat de afspraken die in de anterieure overeenkomst zijn gemaakt dienen te worden aangepast. De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende verzekerd.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt 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.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan ' Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Het digitale ontwerpbestemmingsplan ' Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)', bereikbaar via [>>http://www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) >>;
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan ' Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)'.

Tilburg, 19 juni 2018

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)' gewijzigd vast te stellen;
2. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Spoorzone, 6^e herziening (MindLabs)';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2018.

de griffier,

voorzitter,