

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 1^e herziening (Spoorpark)

Het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone West, 1^e herziening (Spoorpark)" heeft ter inzage gelegen van maandag 8 oktober 2018 tot en met maandag 19 november 2018. Tijdens deze periode zijn er in totaal twee schriftelijke zienswijzen ingekomen. Een daarvan betreft een zienswijze die door Van der Feltz Advocaten namens een grondeigenaar is ingediend; de andere zienswijze is ingediend door een omwonende. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

Zienswijze 1 Van der Feltz Advocaten

- a. Reclamant is van mening dat het niet mogelijk is om voordat de termijn van een voorbereidingsbesluit is verstreken een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Dit betekent, dat een beslissing had moeten genomen omtrent de op 4 juli 2018 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met wasstraat.**

Standpunt gemeentebestuur

Op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om voor een bepaald gebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2017" vastgesteld en het besluit is op 6 juli 2017 in werking getreden. Op 11 juni 2018 heeft de gemeenteraad een nieuw voorbereidingsbesluit voor het Spoorpark vastgesteld, te weten het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018". Dit besluit is op 15 juni 2018 in werking getreden. Hierdoor is sprake van een nieuwe voorbereidingsbescherming die voor één jaar van kracht is, of totdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Voor aanvragen omgevingsvergunning activiteit bouwen die vóór 15 juni 2018 zijn ingediend geldt echter op basis van jurisprudentie, dat deze nog vallen onder de oude voorbereidingsbescherming. Dit betekent, dat voor deze aanvragen op 7 juli 2018 een beslissing genomen had moeten worden.

De door reclamant ingediende aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen dateert echter van 5 juli 2018 en dient dus op grond van het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018" aangehouden te worden, zodra deze aanvraag ontvankelijk is. Nu het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van één jaar ter inzage heeft gelegen, heeft dit bestemmingsplan de voorbereidingsbescherming overgenomen. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dient een beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen genomen te worden.

Conclusie

Deel a van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Nu ten onrechte geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat een tankstation met wasstraat opgericht kan worden en direct hiernaast een woontoren is voorzien, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Immers wordt niet voldaan aan de afstandseisen die gelden op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Dit leidt ook tot een onaanvaardbaar risico voor de fysieke veiligheid van de bewoners van de woontoren, nu geen rekening is gehouden met de gevaren van een brandstofpunt.**

Standpunt gemeentebestuur

Aangezien de op 5 juli binnengekomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen inzake de realisatie van een tankstation en wasstraat niet compleet was, is om aanvulling gevraagd. Deze aanvulling is op 30 november 2018 ingediend en wordt ten tijde van het schrijven van deze nota van zienswijzen beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat geen weigeringsgrond aanwezig is, dan wordt deze aanvraag op grond van het ontwerpbestemmingsplan aangehouden. Immers is deze aanvraag ingediend nadat het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018" is vastgesteld. De voorbereidingsbescherming van dit besluit is overgenomen door het ontwerpbestemmingsplan, nu dit plan ter inzage heeft gelegen. Aangezien de betreffende gronden in het bestemmingsplan "Spoorzone West 2012, 1e herziening (Spoorpark)" voorzien zijn

van de bestemming 'Recreatie' en deze bestemming de bouw van een tankstation annex wasstraat niet mogelijk maakt, past de door reclamant ingediende aanvraag omgevingsvergunning niet. Ook het overgangsrecht is niet van toepassing, nu ter plaatse van de gronden van reclamant geen tankstation annex wasstraat aanwezig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet noodzakelijk om met deze bedrijfsactiviteiten rekening te houden.

Conclusie

Deel b van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Aan de randen van het Spoorpark zijn vier parkeerterreinen voorzien, echter is in het bestemmingsplan nagelaten om aan te geven voor welke functie de specifieke parkeerplaats is bedoeld. Daarnaast is op grond van de voorgestelde bestemming 'Recreatie' het niet mogelijk om ontsluitingswegen van en naar de parkeerterreinen aan te leggen.**

Standpunt gemeentebestuur

Voor het Spoorpark is een gebiedsgewijze parkeerbalans opgesteld. Dat betekent dat alle parkeerplaatsen welke openbaar toegankelijk zijn door bezoekers van alle functies gebruikt kunnen worden. Parkeerplaatsen worden niet aan specifieke functies toegewezen. Daarnaast blijkt uit toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende parkeerbalans, dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. In totaal zijn in het plangebied namelijk 98 parkeerplaatsen benodigd, terwijl er 124 parkeerplekken worden gerealiseerd. Van de 26 extra parkeerplaatsen worden er 14 uiteindelijk ingericht als permanente camperplekken, waardoor sprake is van een restcapaciteit van 12 parkeerplaatsen.

De beoogde parkeerplaatsen zijn bestemd als 'Recreatie' en voorzien van de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Op grond van artikel 3.1.2, sub e mogen deze gronden als parkeerterrein gebruikt worden. Met artikel 3.1.3 sub e is het mogelijk om de voor de parkeerterreinen noodzakelijke ontsluitingswegen te realiseren, nu dit artikel verkeersvoorzieningen mogelijk maakt en deze volgens de slotzin behoren en ondergeschikt zijn aan de in artikel 3.1.1 en 3.1.2 genoemde functies (waaronder dus ook de functie parkeerterrein).

Conclusie

Deel c van zienswijze 1 is ongegrond. Desondanks leidt deze zienswijze wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 3.1.2 is namelijk abusievelijk geregeld, dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden mede bestemd zijn voor de daarbij weergegeven functie, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een parkeerterrein wordt in deze bijlage echter niet genoemd. Artikel 3.1.2. is nu zodanig aangepast dat de zinsnede "voor zover het (...) Staat van bedrijfsactiviteiten" alleen van toepassing is op de functies die genoemd zijn in de leden a t/m d.

- d. Het bestemmingsplan voorziet in meerdere recreatieve functies, zoals scouting, het T-huis, een beachvolleybalvereniging, speelveld en een stadscamping. Bovendien maakt het ontwerpbestemmingsplan evenementen, zoals rommelmarkten, beurzen en festivals mogelijk. Deze nieuwe recreatieve functies en evenementen leiden tot meer autoverkeer en tot meer geparkeerde auto's. Dit heeft grote gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse van de Hazelaarsstraat en Ringbaan-West, waar alle parkeerterreinen aan gelegen zijn en waar ook het terrein van reclamant ligt.**

Standpunt gemeentebestuur

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling van het Spoorpark is in mei 2017 een doorrekening gemaakt van de verkeerslichten op de Hart van Brabantlaan. Er is geconstateerd dat een toename van 200 verkeersbewegingen per uur verwerkt kan worden. De nieuwe beoogde functies in het plangebied zullen op het normale drukste spitsuur 55 extra verkeersbewegingen genereren. Dat betekent dus dat een flinke marge aanwezig is, welke nog kan worden opgevangen binnen de bestaande verkeerslichtenregeling. De beoogde ontwikkelingen in het plangebied leiden dan ook niet tot onacceptabele gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse van de Hart van Brabantlaan, de Hazelaarstraat en de Ringbaan-West.

Voor evenementen geldt, dat in het kader van de noodzakelijke evenementenvergunning altijd een verkeersplan opgesteld wordt. Dit verkeersplan maakt onderdeel uit van de evenementenvergunning. Hierin

wordt onder andere ingegaan op de wijze van afhandeling van het (extra) verkeer, de inzet van verkeersregelaars en het gebruik van (satelliet)parkeerplaatsen. Daarmee is een goede verkeersafwikkeling van evenementen geborgd.

Conclusie

Deel d van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. In de parkeerbalans is geen rekening gehouden met de (tijdelijke) piekmomenten in parkeerbehoefte vanwege diverse evenementen die in het Spoorpark gehouden kunnen worden. Bezoekers van dergelijke evenementen worden kennelijk geacht in de directe omgeving te parkeren. Het is echter niet duidelijk of in de directe omgeving voldoende parkeercapaciteit aanwezig is voor de (grote) aantallen bezoekers. Hierbij is onder meer van belang dat het type evenementen in het bestemmingsplan niet is beperkt: ook grootschalige beurzen en festivals behoren tot de mogelijkheden.**

Standpunt gemeentebestuur

In het kader van het parkeerbeleid van de gemeente Tilburg wordt een parkeereis opgelegd voor de normale wekelijkse piek. Voor incidentele parkeervraag, bijvoorbeeld tijdens grootschalige beurzen en evenementen, wordt geen parkeereis opgelegd. Deze parkeervraag wordt geacht binnen de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving opgevangen te kunnen worden, waaronder de openbare parkeergarage Knegtel. Daarbij zijn ook parkeerterreinen van kantoren aan de westzijde van Ringbaan west een uitwijkmogelijkheid, net als andere openbare parkeergarages. Ten behoeve van de benodigde evenementenvergunning wordt ook een verkeersplan opgesteld, waarin eveneens ingegaan wordt op het aspect 'parkeren'. Tevens wordt opgemerkt, dat het Spoorpark op loopafstand van het centraal station van Tilburg ligt. Het terrein is dan ook goed per openbaar vervoer te bereiken.

Conclusie

Deel d van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. Reclamant bezit nog gronden in het plangebied, waardoor de ontwikkeling niet uitsluitend op gemeentelijke grond geschiedt. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing met betrekking tot de uitvoerbaarheid, aangezien niet is aangetoond en onderbouwd dat tot onteigening van de gronden van reclamant over wordt gegaan indien minnelijke verwerving niet slaagt. Tevens is niet met stukken onderbouwd dat voldoende financiële middelen aanwezig zijn om de gronden aan te kopen dan wel te onteigenen. Daarnaast is reclamant niet gecontracteerd inzake de grondexploitatieovereenkomst. Om die reden is niet aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) zal worden gerealiseerd.**

Standpunt gemeentebestuur

Het is juist dat de reclamant gronden in het plangebied in bezit heeft en hierdoor de ontwikkeling (in de huidige situatie) niet op uitsluitend gemeentelijke grond geschiedt. De gemeente is echter in gesprek met de reclamant over een minnelijke verwerving. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de gemeente op basis van het vastgestelde bestemmingsplan de Kroon verzoeken om tot onteigening over te gaan. De gemeente beschikt hiervoor binnen haar projectbegroting over de financiële middelen (begroting is destijds als vertrouwelijk stuk behandeld in de Raad bij vaststelling van het uitvoeringsbudget). Het feit dat de reclamant niet is gecontracteerd inzake een grondexploitatieovereenkomst klopt, hiertoe ziet de gemeente ook geen enkele aanleiding daar op de gronden van de reclamant enkel openbare ruimte (parkeren en groen) wordt gesitueerd.

Conclusie

Deel f van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

- a. **Reclamante vraagt zich af hoe het park mooi gehouden wordt als er een nieuwe woontoren wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt reclamante zich af hoe de veiligheid van het park gewaarborgd wordt en hoe hangjongeren worden voorkomen.**

Standpunt gemeentebestuur

De woontoren zal stedenbouwkundig worden ontworpen in lijn met de omgeving. Dit houdt in, dat de toekomstige ontwikkelaar van de woontoren vanuit de gemeente vereisten zal meekrijgen welke passen binnen het voor het Spoorpark vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Het Spoorpark wordt omheind met een hekwerk om ongewenste zaken buiten te houden. De Stichting Spoorpark heeft een parkmanager en conciërges gecontracteerd, welke zorgdragen voor het dagelijkse toezicht in het park. Indien zich problemen met hangjongeren voordoen kan een beroep worden gedaan op het Jongerenwerk en de buurtconciërges.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.