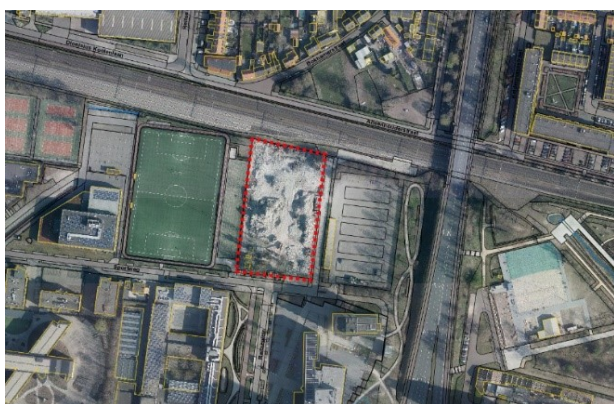


Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Reit 2007, 7^e herziening (Reitseplein 15)

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van studentenhuisvesting aan het Reitseplein 15 in Tilburg. Het voormalige UWV kantoor is recent gesloopt om plaats te maken voor de vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw biedt ruimte aan maximaal 450 eenheden voor studenten, ondersteunende voorzieningen, 250 m² daghoreca en 250 m² dienstverlening. Hieronder zijn een impressie van het bouwplan en de ligging van het plangebied weergegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2020 tot en met 25 januari 2021. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Na afloop van de termijn voor zienswijzen zijn er nog twee reacties ingediend. De inhoud en beantwoording van deze reacties is weergegeven in bijlage 4 – Nagekomen reacties.



Voorstel

1. Het bestemmingsplan Reit 2007, 7^e herziening (Reitseplein 15), dat de ontwikkeling van maximaal 450 studentenwoningen incl. ondersteunende voorzieningen, 250 m² daghoreca en 250 m² dienstverlening mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren conform bijlage 2 – Nota van zienswijzen;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en passend binnen het in ontwikkeling zijnde gebiedsperspectief voor het Kenniskwartier.

Het beoogde wooncomplex zet de toon voor de toekomstige maat en schaal van het gebied. Het laat zien dat verdichting in deze omgeving op zijn plaats is, mits er sprake is van een kwalitatieve toevoeging op het gebied van stedelijk groen, openbaar leven en architectuur. Daarnaast zorgt het plan voor een nieuw stedelijk accent op de juiste plek. De toren van het complex zorgt voor een visuele relatie met het Spoorpark en past in de lijn met hoogbouw aan de Kennisas. Door middel van een beoordeling van het risico op windhinder en een bezonningsstudie is aangetoond dat de hoogbouw niet zal leiden tot een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

1.2. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

De ontwikkelaar heeft op 20 februari 2020 een inloopavond georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimte van de Cobben-campus, nabij de planlocatie aan het Reitseplein 15. In totaal zijn er veertig belanghebbenden uitgenodigd, waarvan zestien huishoudens en twintig bedrijven/scholen. Er zijn circa twintig belanghebbenden aanwezig geweest tijdens de inloopavond en het merendeel betrof omwonenden. De sfeer van de inloopavond was positief. Belanghebbenden hebben met name vragen gesteld over de schaduwwerking van de nieuwbouw, de invulling van de openbare ruimte, parkeren en eventuele overlast van de bouw. Deze en andere vragen zijn ter plaatse beantwoord en voor wat betreft de schaduwwerking heeft de ontwikkelaar onderzoek verricht en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingsdialoog vormde geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.3. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda – Tilburg. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobron is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.4. Er worden geen beschermwaardige bomen gekapt en het plan biedt ruimte aan nieuw groen.

Er zijn geen formeel beschermwaardige bomen aanwezig in of rond het plangebied. De ontwikkelaar streeft er wel naar om zo veel mogelijk bomen in het plangebied te handhaven. Met name in het zuidelijk deel van het plangebied worden enkele bomen behouden en ingepast in het plan. Voor de te kappen bomen kan een kapvergunning worden aangevraagd. Op grond van de Bomenverordening gemeente Tilburg 2017 wordt hiervoor een compensatie geëist. In het schetsontwerp voor de buitenruimte voor het Reitseplein 15 is wel veel nieuw groen voorzien in de binnentuin en aan de noordzijde van de beoogde nieuwbouw wordt een ecologische zone gerealiseerd, overeenkomstig de gemeentelijke agenda Groen in de Stad en de bijbehorende kaart Stadsnatuur 2040. Het schetsontwerp van de buitenruimte is als ambitiedocument toegevoegd aan de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar zal het ontwerp in samenspraak met de gemeente nader uitwerken.

1.5. De voorkeursgrenswaarden van 55 dB en 48 dB voor resp. rail- en wegverkeerslawaai worden overschreden, maar er worden maatregelen getroffen en er kunnen hogere waarden worden verleend.

De maximaal optredende geluidbelasting vanwege het spoor bedraagt 75 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. De initiatiefnemer heeft inzichtelijk gemaakt dat de geluidbelasting vanwege railverkeer door middel van maatregelen kan worden teruggebracht naar 68 dB. De maximaal optredende geluidbelasting vanwege de Ringbaan-West bedraagt 57 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in stedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om hogere waarden vast te stellen. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, stelt het college hogere waarden vast van resp. 68 dB en 57 dB. Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing.

1.6. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het college heeft op 7 september 2020 op basis van een vormvrije m.e.r.-beoordeling besloten dat er voor dit plan geen m.e.r. nodig is.

De m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit (in dit geval de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject) is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is niet het geval, dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de milieuonderzoeken dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is Regte Heide & Riels Laag en bevindt zich op circa 4,7 km ten zuiden van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten als gevolg van trilling, geluid en verlichting op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Door middel van AERIUS-berekeningen is aangetoond dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling geen significante toename van stikstofdepositie tot gevolg zal hebben. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de uitstoot van stikstof zijn hiermee ook uitgesloten.

1.7. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen hebben onder andere betrekking op de onderwerpen bezonning, windhinder, overlast van de bouw en de verkeersveiligheid. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.8. Vanwege het abusievelijk ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid en naar aanleiding van twee opmerkingen van de ontwikkelaar dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfasen wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen in zowel regels als toelichting en op de verbeelding. In bijlage 3 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

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. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit in juli 2021 onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Reit 2007, 7e herziening (Reitseplein 15)
Link naar [digitaal plan >>](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen
4. Nagekomen reacties

Tilburg, 9 maart 2021

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 Reit 2007, 7^e herziening (Reitseplein 15), dat de ontwikkeling van maximaal 450 studentenwoningen incl. ondersteunende voorzieningen, 250 m² daghoreca en 250 m² dienstverlening mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren conform bijlage 2 – Nota van zienswijzen;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 april 2021.

de griffier,



voorzitter,

