

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Spoorzone, 8e herz. (Hoek Hart van Brabantlaan - St. Ceciliastraat)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van maximaal 158 appartementen op de hoek van de Sint Ceciliastraat en de Hart van Brabantlaan. De locatie staat ook bekend als Tilburg Talent Square 2 (TTS2). Het bouwplan omvat de realisatie van twee bouwblokken: een woontoren van maximaal 70 meter hoog en een 'laagbouw' van 6 bouwlagen, met in totaal maximaal 158 appartementen. Ook wordt ongeveer 200 m² b.v.o. aan functies (kantoren, binnenrecreatie en sport, dienstverlening) mogelijk gemaakt op de eerste bouwlaag van de laagbouw. Het bouwplan sluit aan bij de visie voor het deelgebied Talentsquare. De functies zijn al mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan, echter het bouwplan voldoet met name voor wat betreft het bouwvlak en de bouwhoogte niet aan het bestemmingsplan.



Impressie bouwplan



Ligging plangebied

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 7 september tot en met maandag 19 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. 1 zienswijze is door 104 mensen ondertekend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Spoorzone, 8e herz. (Hoek Hart van Brabantlaan - St. Ceciliastraat)' vaststellen;
2. de ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaren;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren;
4. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het project draagt bij aan onze ambitie om een inclusieve stad te zijn.

Een inclusieve stad houdt ook in dat we vanuit een stedelijke behoefte zorgen voor voldoende woningaanbod voor alle doelgroepen. We merken dat het steeds moeilijker wordt om op een Centrum 'A' locatie, zoals TTS2, sociaal betaalbare huisvesting te bieden. Dit heeft te maken met relatief dure, binnenstedelijke grond, en met de hogere bouwkosten als gevolg van de ligging aan het spoor. De toevoeging van sociaal betaalbare huurappartementen op deze centrumlocatie nabij het Spoorpark draagt bij aan de ambitie van een ongedeelde stad. Deze centrumlocatie is vanuit deze optiek een waardevolle toevoeging voor het woningbouwprogramma in het centrum en we willen deze locatie graag voor deze doelgroepen inzetten.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Leon van Grinsven, telefoon 0135428261

1.2. Het programma past binnen woonvisie en sluit aan bij Verordening middeldure huur.

Het programma van dit project bestaat grotendeels uit huurappartementen die verhuurd worden onder de 1e aftoppingsgrens (€ 619,- per maand). Een aantal woningen zal verhuurd worden onder liberalisatiegrens. Dit past binnen de doelstellingen uit onze woonvisie om meer aanbod te creëren in dit betaalbare segment.

1.3. Het plan past in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit deel van de Spoorzone.

De oorspronkelijke opzet van dit deelplan zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan doet onvoldoende recht aan de relatie met het Spoorpark, dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet gerealiseerd was. Het huidige bouwplan reageert daar veel beter op en past in de visie voor dit deel van de Spoorzone. Door de situering van de woontoren is er een balans gevonden tussen het belang van een collectieve buitenruimte, een goede oriëntatie van de buitenruimtes qua bezonning en geluid, voldoende uitzicht en bezonning voor de westgevel van TTS1 en voor het appartementencomplex Twee gelegen aan de noordkant van het spoor.

1.4. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot extra parkeerdruk.

De parkeerbehoefte volgens de parkeernormen voor 158 appartementen bedraagt 93. Bij TTS1 is een overaanbod aan parkeerplaatsen omdat daar bij de bouw gerekend is met parkeerplaatsen voor bezoekers. Dat is nooit gefaciliteerd omdat bezoekers in de nabijgelegen parkeergarage Knegtel parkeren. Norm-technisch zijn hierdoor 111 parkeerplaatsen bespaard, waarmee in de behoefte van 93 parkeerplaatsen van TTS2 kan worden voorzien. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt nu tijdelijk verhuurd. Die tijdelijke verhuur wordt grotendeels opgezegd. Op deze manier komen er 98 parkeerplaatsen ter beschikking voor de ontwikkeling TTS2. Dat is meer dan de norm van 93.

Daarmee komt er voor TTS2 voldoende parkeercapaciteit beschikbaar en zijn er geen extra parkeerplaatsen voor de ontwikkeling TTS2 nodig. Verder zet de ontwikkelaar in op deelmobiliteit om tegemoet te komen aan de mobiliteitsvraag vanuit de studentenwoningen.

1.5. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

In verband met de Corona crisis was de organisatie van een informatieavond niet mogelijk. Er is een brief met informatie over het project verstuurd naar belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Ook is een visuele/mondelinge toelichting op het plan opgenomen en op YouTube geplaatst.

De brief bevatte ook de uitnodiging om te reageren.

Er zijn 5 schriftelijke reacties ingekomen. De reacties hadden vooral betrekking op de huidige parkeeroverlast en over de effecten van de hoogbouw voor wat betreft schaduwwerking.

Zoals onder 1.4 is aangegeven zal dit plan niet leiden tot meer parkeeroverlast.

Er is ook verzocht om het betaald parkeren regime aan te passen. Voor een deel van de omgeving geldt namelijk het betaald parkeren maar tot 15.00 uur. Uitbreiding van het betaald parkeren regime is echter een onderwerp dat niet in het kader van dit project aangepakt kan worden. In het gebied rondom het Spoorpark start dit najaar een traject waarbij de parkeerregulering in het gebied herzien wordt. Concreet betekent dit dat de gemeente samen met de omliggende bewoners direct gelegen aan het spoorpark in gesprek gaat over het parkeerbeleid en het betaald parkeren. Afhankelijk wat hieruit komt zal het nu geldende parkeerbeleid worden bijgesteld.

M.b.t. de schaduwwerking geldt dat er een bezonningstudie is gemaakt. Ter plaatse van de appartementen van degene die gereageerd hebben wordt ruimschoots voldaan aan de Haagse norm (minimaal 2 uur zon op de gevel tussen 19 februari en 21 oktober). Er is ook nog nader onderzoek gedaan naar de schaduwwerking in de gezamenlijke tuin van de gebouwen die ten noorden van de planlocatie liggen (aan overkant van het spoor). De tuin behoudt voldoende zon. Voor een aantal kamers/appartementen in TTS1 wordt niet aan de Haagse norm voldaan. Dat was al niet op grond van het geldende bestemmingsplan en het betreft een relatief beperkt aantal appartementen. Ten opzichte van de bouw mogelijkheden van het geldende plan is dit plan qua schaduwwerking voor de betreffende appartementen in TTS1 een verbetering.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt net buiten het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breda – Tilburg (ca. 30 m) en binnen het invloedsgebied van de A58 (ca. 2,6 km). Voor de spoorlijn Breda – Tilburg is het groepsrisico berekend en verantwoord. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan dat er maatregelen getroffen moeten worden in het kader van externe veiligheid. Voor de A58 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

1.7. Er dienen 2 bomen ter verdwijnen in verband met de planvorming.

Aan de noordzijde van het plangebied staan twee bomen. Dit zijn geen bomen die opgenomen zijn in een boomwaardekaart of een hoofdwaarde/ecowaarde hebben. Deze bomen dienen te verdwijnen vanwege de aanleg van verdiepte parkeerplaatsen om te voldoen aan de aanvullende ambitie van TBV en gemeente om een mobiliteitsconcept te creëren voor zowel bewoners van TTS1 als TTS2, met deelauto's/-scooters/-(bak)fietsen. Daar is extra ruimte voor nodig. De daadwerkelijke beoordeling van de bomen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (kapvergunning). Dan is ook de compensatie van de 2 bomen, om te voldoen aan de eisen uit de Bomenverordening, aan de orde. In de planvorming is hier al naar gekeken en gestreefd wordt naar verplaatsing van de bomen naar de bomenrij ter hoogte van TTS1 of naar een ander plek binnen of aansluitend aan het plangebied.

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

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. 1 zienswijze is ondertekend door 104 personen. Alle indieners wonen in het appartementencomplex Twee aan de noordkant van het spoor. De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de onderwerpen schaduwwerking van de hoogbouw, aantasting privacy, aantasting uitzicht en windhinder. Uit de bezonningsstudie blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm ter plaatse van de appartementen van de indieners. De indieners van zienswijzen behouden uitzicht. Er vindt slechts een beperkte aantasting van uitzicht plaats en dat is in het centrum van de stad aanvaardbaar en te verwachten. De kortste afstand van de nieuwbouw woontoren en het appartementencomplex bedraagt 70 meter. Deze afstand leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Op deze locatie was al bebouwing tot 28 respectievelijk 35 meter mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De hoogbouw leidt niet tot een onacceptabele windhinder ter plaatse van het appartementencomplex van de indieners van zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijze is een nieuw windhinder onderzoek uitgevoerd waarbij het spoortalud, de verhoogde tuin van appartementencomplex Twee en de pergola wel is opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen windhinder als gevolg van de komst van de woontoren op TTS2 zal plaatsvinden. Zie voor een uitgebreidere bespreking van de zienswijzen de bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

3.1. 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. Toepassing van de Crisis- en herstelwet 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. Ook leidt dit tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

4.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

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

Kosten en dekking

Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. De initiatiefnemer heeft een factuur inzake de leges voor een planherziening ontvangen en betaald. Daarnaast heeft de gemeente al in 2012 een exploitatieovereenkomst gesloten op basis van het oude plan. Aanvullend op deze overeenkomst is met initiatiefnemer een aanvullende exploitatieovereenkomst overeengekomen waarmee de bijdrage in de PAK en de Bovenwijkse Voorzieningen verzekerd zijn. Ook is een planschadeovereenkomst gesloten. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Spoorzone, 8e herz. (Hoek Hart van Brabantlaan - St. Ceciliastraat)' wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Spoorzone, 8e herz (Hoek Hart van Brabantlaan - St. Ceciliastraat)' bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Link naar digitale (ontwerp)plan:
- Notitie behandeling zienswijzen bp 'Spoorzone, 8e herz (Hoek Hart van Brabantlaan - St. Ceciliastraat)'

Tilburg, 24 november 2020

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, 8e herz (Hoek Hart van Brabantlaan - St. Ceciliastraat)' vast te stellen;
2. de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,