

Raadsvoorstel Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)

Aanleiding

Het Fabriekskwartier is het gebied tussen de Fatimastraat en de Havendijk in Tilburg. Het voormalige bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een woongebied met een gevarieerd centrumstedelijk woonmilieu. In het gebied komen ca. 475 woningen en 4.500m² aan overige functies. Het gebied wordt in 5 fases ontwikkeld, waarbij fase 1 t/m 4 door Triborgh Gebiedsontwikkeling. Met deze ontwikkelaar is een ontwikkelovereenkomst gesloten voor ca. 425 woningen. Fase 5, de locatie van La Poubelle, is niet in eigendom van Triborgh en valt buiten deze overeenkomst. Door stedenbouwkundig bureau Wissing wordt voor het hele gebied een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals bedoeld in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgesteld. Hiermee wordt geanticipeerd op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Het ontwerpbestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben van maandag 20 februari 2023 tot en met 3 april 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging is 1 zienswijze ingekomen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De ontwikkeling Fabriekskwartier levert een bijdrage aan de doelstellingen ten aanzien van duurzame, betaalbare en toekomstbestendige nieuwe woningen, klimaatbestendigheid, groen in de stad en mobiliteitstransitie, zoals benoemd in het Akkoord Meer voor elkaar gemeente Tilburg 2022-2026.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte), dat de realisatie van circa 475 woningen en circa 4500m² aan overige functies mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen conform de bij dit voorstel gevoegde staat van wijzigingen;
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren;
3. De crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het plan;
4. De provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Het woningbouwprogramma met een mix van koop- en huurwoningen in het sociaal, middelduur en duurdere segment sluit aan op de stedelijke woonopgave en is als waardevol en geschikt voor deze plek beoordeeld.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026 en de 'Woonagenda 2020-2025' streven we bij nieuwe bouwplannen in de gemeente naar de realisatie van voldoende betaalbare en passende huur- en koopwoningen. In het akkoord is opgenomen dat 35% van nieuwe ontwikkelingen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Hieronder vallen sociale huurwoningen en woningen in de lage middenhuur. Voor de gemeente als geheel houden we vast aan deze percentages, maar per gebied kan dit verschillen. Vanuit de woningbehoefte is het van belang dat het totale Piushavengebied bijdraagt aan deze opgave.

Voor de ontwikkeling Fabriekskwartier conformeert Triborgh zich aan de raamovereenkomst Piushaven, waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar instemt met minimaal 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure

huurwoningen over het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied. Daaraan is toegevoegd de opgave voor sociale (5,2) en middeldure huurwoningen (6) uit de ontwikkeling Wolstad.

De vastgelegde gemeente brede ambitie van 35% sociale huur en lage middenhuur is hoger dan de afspraken die eerder met Triborgh zijn gemaakt. Aanvullend op de afspraken uit de raamovereenkomst is Triborgh bereid om in totaal 14% van de woningen in de middeldure huursector uit te voeren, waarvan 11,5% lage middenhuur en 2,5% hoge middenhuur. Daarnaast realiseert Triborgh ook 5% betaalbare koop met een prijs tot € 355.000,- (prijsspeil 2022). In Fabriekskwartier is ruimte (geen verplichting) voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-ontwikkeling (CPO). De ontwikkelaar is hierover in gesprek met 'Wonen in de Toekomst'. Hiermee bestaat naast 32% betaalbare sociale huur en lage middenhuur, 5% van het programma uit betaalbare koop en is er plaats voor 25 CPO woningen. Het minimale aandeel sociale huurwoningen en de middenhuur is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, de beleidsregel evenwichtige toedeling van functies en in de anterieure overeenkomst.

1.2. Het plan levert in stedenbouwkundig opzicht een positieve bijdrage aan de stad.

De locatie Fabriekskwartier gaat transformeren naar een gevarieerd centrum stedelijk milieu met een grote mix van woon- en werkprogramma en buurtvoorzieningen. De stedenbouwkundige opzet draagt bij aan het ontwikkelen van ruimtelijke relaties tussen de Piushaven en (de hoven van) het monumentale AaBé-complex.

De bebouwing aan de randen sluit in hoogte en typologie aan bij de bestaande omgeving van de Havendijk en de Hoevenseweg. In het gebied komt een groene oost-west as te liggen die wordt opgespannen tussen 2 hogere accenten van circa 40 m (westelijke toren) respectievelijk 50 m (oostelijke toren). Het groene gebied krijgt diverse aansluitingen met de bestaande omgeving en wordt op die wijze toegankelijk voor voetgangers. Auto's blijven aan de randen van het gebied door slimme, flexibele en toekomstbestendige parkeeroplossingen. Verdichting en vergroening gaan hier hand in hand. In argument 1.5 wordt nader ingegaan op het aan te leggen groen in het gebied.

1.3. Er wordt naar gestreefd de nieuwbouwwoningen energieneutraal op te leveren.

Door de ontwikkelaar is een energieconcept opgesteld, waar onder andere het gebruik van lokale bronnen en aquathermie onderdeel van uitmaken. Het streven is om de woningen ENG (energie-neutraal) worden op te leveren. Dit energieconcept is een goede stap in de verduurzaming en energievoorziening en sluit aan op het energieakkoord en de Transitievisie Warmte.

1.4. Met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte wordt voldoende flexibiliteit en duurzaamheidsniveau geborgd.

De crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om samen met het bestemmingsplan beleidsregels vast te stellen. Hierdoor kan een bestemmingsplan worden opgesteld dat meer flexibiliteit biedt, eisen aan duurzaamheidsniveau stelt en regels over het kostenverhaal opneemt. In het bestemmingsplan zijn de hoofdlijnen vastgesteld, zoals de toegelaten functies, de basishoogte en accenthoogten. In aanvulling op het bestemmingsplan worden door het college 4 beleidsregels vastgesteld, die samen de beleidsregels Fabriekskwartier vormen:

- Beleidsregel 1 stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit
- Beleidsregel 2 evenwichtige toedeling van functies
- Beleidsregel 3 klimaatadaptief en natuurinclusief
- Beleidsregel 4 inrichting openbare ruimte en parkeren.

In het bestemmingsplan wordt met name geregeld wat er mag komen en in de beleidsregels hoe dit vorm dient te worden gegeven. De beleidsregels vormen het toetsingskader op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De concept beleidsregels hebben samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Naast de beleidsregels wordt per fasegebied een kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort vormt de basis voor architecten om de woningen binnen het plangebied te ontwerpen. Een kwaliteitsteam, bestaande uit een team van adviseurs en deskundigen, bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Dit kwaliteitsteam

brengt voorafgaand aan de vergunningverlening een advies uit of deze voldoet aan de vastgelegde ruimtelijke kaders.

1.5. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost, waarbij het autogebruik ondergeschikt wordt gemaakt.

Het plan Fabriekskwartier biedt een perfecte kans op gedragsverandering met de doelgroep van nieuwe bewoners die niet standaard een auto bezitten en ook minder gebruik maken van de auto. De locatie ligt op loopafstand van winkelveorzieningen (AaBe-terrein), de binnenstad en op fietsafstand van het Centraal Station. Indien men toch gebruik wil maken van de auto dan kan dat bij voorkeur via elektrische voertuigen en deelauto's. Om dit te bewerkstelligen geldt een sturend parkeerbeleid, met name op gebied van parkeerregulering, geen recht op een parkeervergunning buiten het ontwikkelplan, zo min mogelijk privéparkeerplaatsen en een bovengrens aan het aantal parkeerplaatsen. Daar staat tegenover een aantrekkelijke leefomgeving met minder bezoekersparkeerplaatsen, aanbod van diverse vormen van deelmobiliteit en makkelijk bereikbare fietsenstallingen (laagdrempelig).

Het parkeerbeleid van de gemeente Tilburg is uitgangspunt, waaronder het voldoen aan de, op het moment van vergunningverlening, vastgestelde parkeernormen. Voor het programma Fabriekskwartier is zone A van toepassing, omdat in het ontwikkelgebied betaald parkeren zal gelden, waarbij lagere parkeernormen van toepassing zijn.

In het plan zijn momenteel 475 woningen/appartementen voorzien. Parkeren vindt plaats in parkeergarages en parkeerhoven op maaiveldniveau. De opgestelde parkeerbalans voor de toekomstige invulling van het plangebied toont aan dat wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er is een parkeervisie opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een ruim aanbod aan deelauto's, zodat Fabriekskwartier vooral een aantrekkelijke woonomgeving is voor mensen die voor hun dagelijkse verplaatsing niet autogebonden zijn.

1.6. Het stedenbouwkundig plan houdt zoveel mogelijk rekening met bestaande bomen en biedt veel ruimte voor vergroening.

In het stedenbouwkundig plan zijn groen en bebouwing in samenhang ontworpen. De opzet van het plan is geïnspireerd door het karakter van de Pijpshaven, de aanwezige platanen en het bosplantsoen centraal in het plan. Er is voor gekozen om dit centraal in het plan te behouden. Het bestaande groen wordt voor het merendeel als drager ingezet voor de buitenruimte. Dit wordt bereikt door de groene buitenruimte niet volgend op de architectuur te laten zijn, maar deze gelijk op te laten lopen.

In het bestemmingsplan worden de grote bomen (platanen) in het midden van het plangebied aangeduid als beeldbepalende bomen. Om deze bomen ligt een beschermingszone van 15 meter. Binnen deze afstand mag niet worden gebouwd, tenzij uit een BomenEffectAnalyse (BEA) blijkt dat de bomen duurzaam behouden kunnen blijven. In het stedenbouwkundig plan is de bouw van een woontoren gepland, met een afstand van 12-14 meter tot de platanen. De woontoren is 2 meter verder van de platanen af geschoven ten opzichte van de eerder beoogde stedenbouwkundige opzet. Deze afstand is het resultaat van een stedenbouwkundige zoektocht om voldoende afstand te creëren tussen de geplande woontoren en de bestaande platanen waarbij ook recht gedaan wordt aan de zorgvuldige opgestelde stedenbouwkundige opzet.

Er is een BEA opgesteld, waaruit blijkt dat de bomen met een regelmatige snoeimaatregel aan de buitenzijde van de boomkronen, behouden kunnen blijven. De conclusie van de BEA is dat de kronen voor aanvang van de bouw met 1 meter moeten worden ingenomen en dat eens in de 2 of 3 jaar de boomkronen moeten worden teruggesnoeid om minimaal een meter afstand te houden van de bebouwing (lees: de uitstekende 'kranen' van de balkons op de 3e en 4e verdieping). Hiermee wordt ook voor de toekomst een acceptabele beeldkwaliteit van de platanen voorzien. Triborgh betaalt een éénmalige vergoeding voor de regelmatige snoeimaatregel van de bomen die uiteindelijk in het openbaar gebied zullen staan. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Op deze manier is geborgd dat de bomen duurzaam kunnen blijven en wordt een goed stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerd. Het resultaat van een intensieve samenwerking tussen bomenexpert, landschap en stedenbouw.

1.7. Er zijn op 2 momenten informatieavonden gehouden, waarbij omwonenden reacties op de plannen konden geven. Het planteam heeft een positief advies afgegeven.

Op maandag 2 maart 2020 is er een informatieavond gehouden over de ontwikkeling Fabriekskwartier met omwonenden van het plangebied. Na deze avond is een planteam ingesteld met daarin bewoners en ondernemers uit de directe omgeving van het plangebied. Zij hebben advies gegeven over het gebiedsregiedocument waarin de uitgangspunten van het plan zijn uitgewerkt. Op basis hiervan heeft de ontwikkelaar de verschillende deelfasen uitgewerkt. Op 3 oktober 2022 is een digitale informatieavond met omwonenden van het plangebied gehouden. Tijdens deze avond is de laatste stand van zaken gepresenteerd. Vanuit de omwonenden zijn er voornamelijk vragen gesteld omtrent het parkeren in het plangebied, energie en duurzaamheid en planning van de bouwwerkzaamheden. Het verslag van deze avond is opgenomen in de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

1.8. 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. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen" ligt op een afstand van 2,7 km van het plangebied. Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek en Aeriusberekening voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase uitgevoerd. Hieruit blijkt dat negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten.

1.9. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en de spoorlijn Breda - Tilburg. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De brandweer Midden- en West Brabant heeft aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van het standaard advies, de relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.10. Er is een hogere grenswaarde voor het wegverkeer vastgesteld.

De woningen liggen binnen de zone van de Wethouder Baggermanlaan, de Ringbaan Zuid en de Ringbaan Oost. Vanwege wegverkeerslawaaï wordt op een aantal appartementen de voorkeursgrenswaarde voor van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor wegverkeer wordt echter niet overschreden. Om de woningen akoestisch mogelijk te maken en te kunnen voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is voor dit bestemmingsplan een hogere waarde besluit genomen. In dit besluit, dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn aanvullende voorwaarden opgenomen op basis van het gemeentelijk geluidbeleid.

1.11. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd op de laatste Aeriusscalculator. Ambtelijk is de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast, in die zin dat de hoogteaccenten aan de Wethouder Baggermanlaan en in het midden van het plangebied zijn verschoven t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Gedeeltelijk leidt deze tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 20 februari 2023 tot en met 3 april 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende de periode van tervisielegging is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze betreft de stikstofberekening, het woonprogramma en het parkeren. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd op de laatste Aeriusscalculator. Voor een samenvatting van de zienswijze en

de reactie van het college, wordt naar de Notitie behandeling zienswijzen “Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)” en de Staat van 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 mogelijk maakt. Toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

4.1. De provincie Noord-Brabant moet akkoord gaan met vervroegde publicatie van het plan.

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld t.o.v. het ontwerp dient na vaststelling een termijn van 6 weken in acht te worden genomen, voordat het vastgestelde plan ter inzage wordt gelegd. Bij de provincie Noord-Brabant kan een verzoek worden gedaan tot vervroegde publicatie. Aangezien het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en er geen provinciale belangen worden geschaad, zal naar verwachting de provincie hier geen bezwaar tegen hebben.

5.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst) is verzekerd (zie paragraaf Kosten en dekking) hoeft er voor dit plan geen exploitatieplan op te worden gesteld.

Kosten en dekking

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Met Triborgh Gebiedsontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Deze ontwikkelaar ontwikkelt het grootste gedeelte van het plangebied. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage conform de raamovereenkomst Piushaven. Hiermee is het kostenverhaal van de gemeente en de dekking van de bijdrage in de reserve Bovenwijkse voorzieningen geregeld. Daarnaast is met de ontwikkelaar een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkoming in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de ontwikkelaar.

Voor de overige gronden, o.a. de huidige locatie La Poubelle, zal conform de kostenverhaalregels zoals opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan een exploitatiebijdrage betaald worden aan de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal van de gemeente en de dekking van de bijdrage reserve Bovenwijkse voorzieningen geregeld.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)”;
- Staat van wijzigingen “Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)”
- Ontwerp bestemmingsplan “Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte) bestaande uit analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar het [digitaal plan >>](#)

Ter inzage gelegde stukken

- Zienswijze (niet geanonimiseerd)

Tilburg, 16 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Impressies Fabriekskwartier



Concept verkaveling



Ligging plangebied in Tilburg



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan “Piushavengebied 2009 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)”, dat de realisatie van circa 475 woningen en circa 4500m² aan overige functies mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde staat van wijzigingen;
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
3. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan;
4. De provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2023

de griffier,

voorzitter,