

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 2e herziening (woontoren)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend (initiatiefnemer Roozen Van Hoppe, architect Marquart Architecten) voor de realisatie van een woontoren met 19 startersappartementen, 61 middeldure en 20 dure (senioren)appartementen en ca. 820 m² (gbo) aan verhuurbare ruimtes voor kantoren en dienstverlening gecombineerd met een dubbeldekse parkeervoorziening op het voormalige Van Beurden terrein aan de Hazelaarstraat 12 te Tilburg. In het Spoorpark is in het geldende bestemmingsplan een woontoren voorzien, redelijk centraal in het zuidwestelijke kwadrant van het park. Deze plek is echter niet ideaal. Na overleg met de gemeente en Stichting Spoorpark is een nieuwe locatie voor de woontoren bepaald. Door het saneren van het Van Beurdenterrein is verplaatsing van de locatie van de woontoren mogelijk. De woontoren zal worden gebouwd in de zuidwestrand van het park – tegen het talud van de Ringbaan-West. Met de bouw van de woontoren wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen. Achteraan deze nota zijn impressies van het bouwplan en de ligging van het plangebied weergegeven. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarden hebben ter inzage gelegen van maandag 1 augustus tot en met maandag 12 september 2022. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 2^e herziening (woontoren) gewijzigd vaststellen, dat de realisatie van een woontoren met 19 startersappartementen, 61 middeldure en 20 dure (senioren)appartementen en ca. 820 m² (gbo) aan verhuurbare ruimtes voor kantoren en dienstverlening gecombineerd met een dubbeldekse parkeervoorziening mogelijk maakt, en daarmee:
 - de niet tijdig ingebrachte zienswijze niet-ontvankelijk verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 1 – 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. De ruimtelijke kwaliteitsimpuls zorgt voor een positieve uitstraling van deze hoek van het Spoorpark en sluit aan bij het overige deel van het Spoorpark.

De woontoren is voorzien aan de zuidwestzijde van het Spoorpark. De positie van het woongebouw is onderdeel van de stedelijke aslijn die gevormd wordt door de Sacramentskerk, de Interpolistoren, de bebouwing aan de Spoorlaan (waaronder de Bankier), het station, de Stadsheer, Tilburg Talent Square en de geplande toren van Tilburg Talent Square 2 op de hoek van Sint Ceciliastraat – Hart van Brabantlaan, Westpoint en in het verlengde daarvan de Tilburg University en de Oude Warande. Het woongebouw in het park zal de binding van het park met de binnenstad versterken, ogen en oren brengen in het park en zal ook de entree tussen de flatgebouwen aan de Hart van Brabantlaan benadrukken.

1.2. De behoefte aan woningen is hoog.

De beoogde woontoren omvat in totaal 100 appartementen, met het volgende woningbouwprogramma:

19 sociale huurwoningen	huurprijs max 2e aftoppingsgrens, € 678,66, prijspeil 2021
61 huurwoningen middenhuur	huurprijs € 984,42, prijspeil 2021
20 appartementen dure huur	uitgangspunt huurprijs € 1.500,00

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, M. van Luffelen

Er komen in het plan 19 sociaal huurwoningen en 61 middendure huurwoningen. De appartementen middenhuur voldoen aan de kwaliteitscriteria van de Verordening Middenhuur. Er wordt hiermee voldaan aan het woonbeleid zoals dat gold ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling. Dit programma is bekrachtigd bij collegebesluit van 27 oktober 2020 nummer 23 en middels een raadsbrief aan de raad meegedeeld. Het aandeel sociale huurwoningen en de midden huur is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst. Er is 1 sociale huurwoning komen te vervallen in verband met de aanpassingen van het ontwerp van het gebouw naar aanleiding van het advies van de Omgevingscommissie. Het aantal middendure huurwoningen is hoger dan de gestelde norm van 10%. Dit woonconcept kenmerkt zich juist door de menging van deze categorieën, waarbij de jongeren ook een zorgplicht voor de ouderen hebben. Deze aantallen wijken voor dit project af van de inmiddels in het bestuursakkoord 'Meer voor elkaar' overeengekomen afspraak om te streven op het niveau van de gemeente tot 35% sociaal en lage middenhuur te bouwen door de woningcorporaties. Voor de gemeente als geheel houden we aan deze percentages vast, maar per gebied kan dit aantal verschillen. Met de aantallen voor dit plan is, zoals hiervoor aangegeven, al vóór het sluiten van het coalitieakkoord ingestemd. Het aandeel sociale huurwoningen en de midden huur is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

1.3. Het plan voldoet aan de Omgevingsvisie 2040 en het gemeentelijk hoogbouwbeleid.

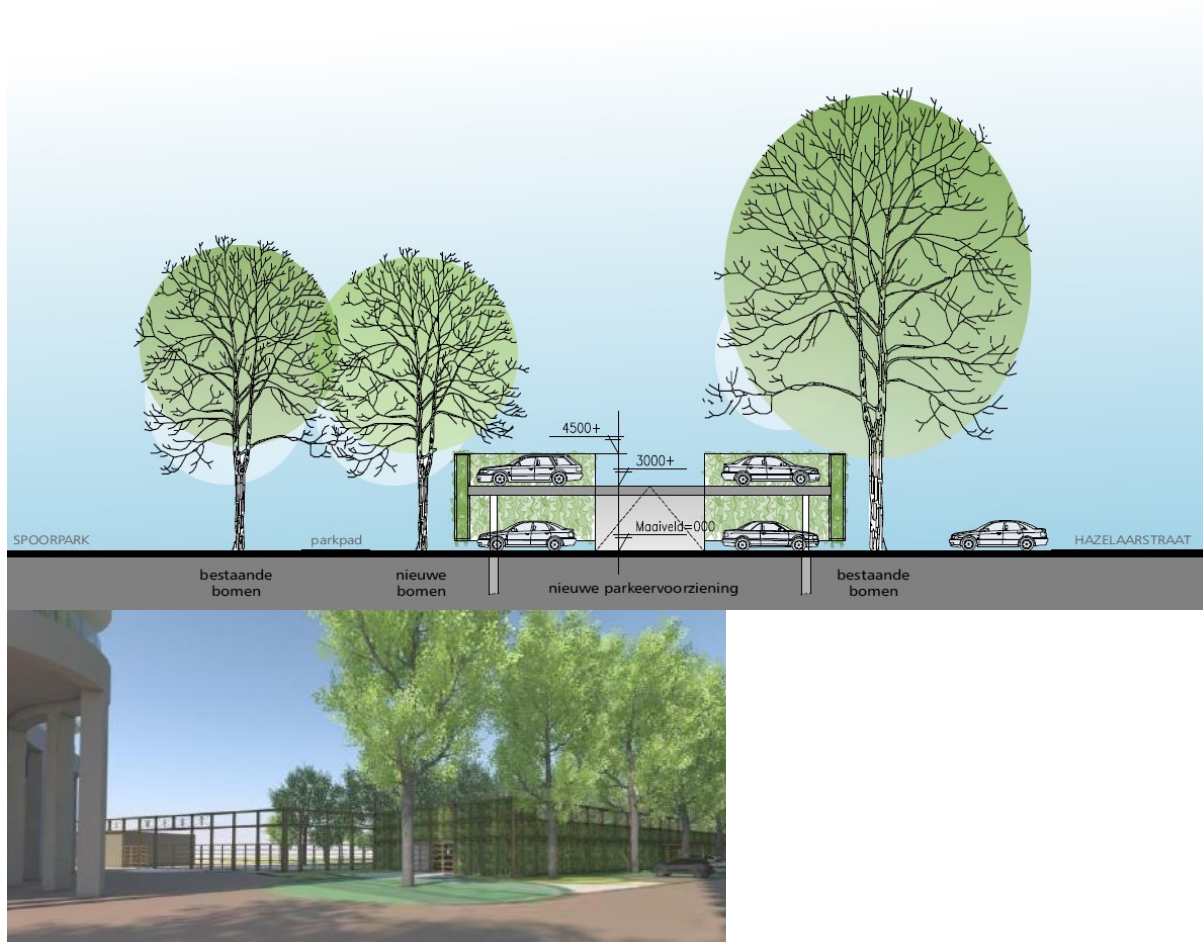
Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie 2040. Door woningen voor jong en oud, gecombineerd met commerciële functies draagt de ontwikkeling bij aan functiemenging, zowel binnen het gebouw zelf als in het Spoorpark eromheen. Op grond van de Handreiking Hoogbouw 2017 is de positie en oriëntatie van de woontoren beoordeeld en blijken er op de punten schaduwwerking, uitzicht en privacy geen belemmeringen. Het gebouw voldoet aan de Haagse bezonningsnorm.

Ter verbetering van het windklimaat is er een verplichting in de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan opgenomen voor het plaatsen een dichtbegroeide haag. Het gebouw zal met zijn ruimtelijke kwaliteitsimpuls een positieve uitstraling voor de rest van het spoorpark hebben.

1.4. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijk bomenbeleid.

Voor dit plan is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld om inzichtelijk te maken op welke wijze de bomen op de planlocatie duurzaam behouden kunnen blijven en zijn aanbevelingen gedaan en aandachtspunten beschreven ter bescherming van de aanwezige bomen. Op basis hiervan is het ontwerp van de planlocatie zodanig opgesteld en aangepast dat zo min mogelijk bomen hoeven te worden gekapt. Als gevolg van deze ontwikkeling moeten vier bomen worden gekapt die – op basis van de boomwaarde zoneringskaart 2021 – een klimaatwaarde toegekend hebben gekregen. Deze bomen zijn kapvergunningplichtig en worden ten noorden van de woontoren (ter plaatse van de te verplaatsen parkeerplaatsen van BeweegR) gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen conform de Bomenverordening gemeente Tilburg 2017. Eén boom is verplaatst ten behoeve van de ontwikkeling.

Bij het bouwen van de parkeervoorziening aan de Hazelaarstraat worden de bestaande bomen beschermd. Dit gebeurt door het gebruik van een licht metalen constructie die de wortels van de bomen niet belast. De fundering van de voorziening komt op meer dan de vereiste de afstand van de boomwortels te staan. De wand van de parkeervoorziening wordt daarnaast ook van het maaiveld af getild, zodat deze niet op de boomwortels rust en zorgt voor groeiplaatsverbetering. De hoogte van de parkeervoorziening is zodanig gekozen dat de kronen van de bomen de ruimte behouden (zie afbeelding 1). Er worden nieuwe bomen geplant om de laan aan de zijde van het Spoorpark af te maken. Deze afspraken rondom duurzaam behoud van de bomen alsook in de zin van het voorkomen van schade aan bomen in de realisatie fase, worden vastgelegd in een boombeschermingsplan. In de te sluiten koopovereenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer een goedgekeurd bomenbeschermingsplan en een goedgekeurde technische tekening moet voorleggen, voordat de vergunning verleend wordt.



Afbeelding 1. Dwarsdoorsnede en impressie van de parkeervoorziening.

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

Alle bewoners van de woontoren zullen één parkeerplaats per appartement aangewezen krijgen, dit betreffen 100 aangewezen parkeerplaatsen in een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening van 2 lagen tussen de bomenlaan (zie afbeelding 1). Voor bezoekers van de appartementen en voor de commerciële functies is een gewogen parkeervraag van 33,9 parkeerplaatsen bepaald.

Als gevolg van de onderhavige ontwikkeling en de wens om het plein autovrij te maken, zullen bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen. Dit betreft 29 parkeerplaatsen. Aangevuld met de berekening van de gewogen parkeervraag van de nieuwe functies (exclusief bewoner parkeren) resulteert dit in een minimale parkeervraag van 34 (33,9) parkeerplaatsen + 29 ter compensatie van vervallen parkeerplaatsen = 63 parkeerplaatsen.

In totaal kunnen er 51 nieuwe parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden, dat wil zeggen 22 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee resteert een vraag van 12 parkeerplaatsen; gezien het huidige parkeeraanbod in de directe omgeving en de bezetting van huidige parkeerplaatsen kan deze resterende vraag binnen het bestaande aanbod van openbare parkeerplaatsen worden opgevangen. Het openbaar parkeren vindt op maaiveldniveau plaats, eveneens tussen de bomenlanen in het verlengde van de gebouwde parkeervoorziening.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van spoorlijn Tilburg-Breda. De hoogte van het groepsrisico is berekend in het extern veiligheidsrapport. Er kan worden geconcludeerd dat de hoogte van het groepsrisico van het spoor ten gevolge van de realisatie van de woontoren niet significant wijzigt. Het groepsrisico bevindt

zich zowel in de huidige als de toekomstige situatie boven de oriëntatiewaarde. Er is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

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

Op donderdag 22 juli 2021 is in het kader van de omgevingsdialoog een informatiebijeenkomst gehouden over de voorgenomen ontwikkelingen. Tijdens deze bijeenkomst was ook de gemeentelijke projectleider en de parkmanager van het Spoorpark aanwezig. Op deze bijeenkomst is het plan en het eerste concept van de verbeelding gepresenteerd. In totaal hebben ruim 100 personen de bijeenkomst bijgewoond. De meest gestelde vragen hadden betrekking op de positionering van de toren, de schaduwwerking, windoverlast, de parkeeroplossing en prijs van appartementen. Deze en andere vragen zijn ter plaatse beantwoord en voor wat betreft de schaduwwerking en windoverlast heeft de ontwikkelaar onderzoek verricht en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

1.8. De voorkeursgrenswaarde weg- en railverkeerlawaaï wordt overschreden.

Voor een aantal woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld, omdat de geluidbelasting op deze woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor railverkeerlawaaï overschrijden. Bij woningen waar sprake is van een te hoge geluidbelasting is het gemeentelijke hogere waarde beleid van toepassing en worden voorwaarden gesteld te weten een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Aan deze voorwaarden wordt in het plan voldaan. 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. voor wegverkeerslawaaï voor de Ringbaan West van 63 dB respectievelijk 64 dB voor railverkeerslawaaï voor het spoortraject Tilburg-Breda. Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing.

1.9. Er zijn geen significante nadelige effecten te verwachten op de Natura 2000-gebieden gedurende de bouw en na de ingebruikname van de woontoren.

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 22 februari 2022 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 (bv. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is hier 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 bevindt zich op meer dan 2 km ten noorden 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 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.

1.10. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Buiten de zienswijzetermijn, op 19 september 2022 is echter alsnog een zienswijze ingekomen van de (mede)eigenaar van het (sport- en gezondheids)bedrijf BeweegR op het adres Spoorpark 6 in Tilburg. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk. De termijn liep tot en met 12 september en de zienswijze is per mail van 19 september ingediend.

Voor de volledigheid wordt hieronder toch ingegaan op naar voren gebrachte bezwaarpunten.

De zienswijze heeft hoofdzakelijk betrekking op de (tijdelijke) slechte bereikbaarheid, verlies van parkeergelegenheid, overlast (zoals geluidshinder en bouwstof), verlies van zonuren m.b.t. zonnepanelen en oneerlijke concurrentie ten opzichte van BeweegR.

Het zorgdragen voor de bereikbaarheid tijdens de bouw is een zaak van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer wil de veiligheid tijdens de bouw van passanten garanderen en het aantal passanten tijdens de bouwfase zo veel mogelijk beperken. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat men afspraken wil maken met alle belanghebbenden rond het Spoorpark over de bereikbaarheid tijdens de bouw.. Met deze ontwikkeling wordt (in overleg met de gemeente en Stichting Spoorpark) het plein aan de westzijde autovrij gemaakt. Dat betekent dat in de toekomst er ook geen verkeer over het plein naar de locatie van BeweegR zal kunnen plaatsvinden. De poort en trap aan de noordzijde kunnen volgens de initiatiefnemer worden ingezet als oplossing voor de bereikbaarheid, waardoor er een veilige toegang te realiseren is voor de bezoekers van BeweegR. Daarnaast stelt de initiatiefnemer dat – op verzoek van BeweegR – het bouwterrein tijdens de bouwfase ook gedeeltelijk beschikbaar wordt gesteld voor openbaar (invalide)parkeren voor bezoekers van BeweegR binnen een afstand van 100 meter.

De parkeerplaatsen (inclusief 2 mindervalide parkeerplaatsen) vóór de locatie van BeweegR zijn niet in eigendom van BeweegR, maar zijn openbaar en voor algemeen gebruik. Deze parkeerplaatsen (inclusief de mindervalide parkeerplaatsen) zullen worden verplaatst als gevolg van de wens om het plein autovrij te maken. Als maat voor de situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van functies dienen de maximaal acceptabele loopafstanden in acht te worden genomen, zoals weergegeven in tabel 5 van de Nota Parkeernormen Tilburg 2017. Voor bezoekersfuncties (aan zorg- en vrijetijdsvoorzieningen) dient buiten de binnenstad een maximale loopafstand van 100 – 250 meter te worden aangehouden, afhankelijk van parkeerduur en motief van het bezoek. De afstand van BeweegR tot aan de nieuwe locatie van de parkeerplaatsen bedraagt circa 40 meter. Hiermee kan worden geconcludeerd dat dit voldoet aan het uitgangspunt van de Nota Parkeernormen Tilburg 2017 met betrekking tot een acceptabele loopafstand.

Een verzoek tot planschade is mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Concurrentie is geen omstandigheid die ruimtelijk relevant is. De Wro ziet dan ook niet op regulering van concurrentieverhoudingen.

1.11. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

In verband met de gewijzigde stikstof jurisprudentie wordt ambtshalve voorgesteld om een wijziging door te voeren in het bestemmingsplan, te weten een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan met de constatering dat voor de bouw- en gebruiksfase geen significante nadelige effecten zijn te verwachten op de Natura 2000-gebieden en het toevoegen van een bijlage.

Sinds 1 juli 2021 bevat de Wet natuurbescherming de bouwvrijstelling stikstof. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 2 november 2022 geconcludeerd dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd (1 juli 2021), blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

Voor onderhavig bestemmingplan is alsnog onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie tijdens de bouwfase. Voor de gebruiksfase (de fase na ingebruikname van de nieuwe woontoren) was dit al onderzocht. Uit het onderzoek naar de bouwfase volgt dat er geen significante nadelige effecten zijn te verwachten op de Natura 2000-gebieden. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast wat betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld volgens de in bijlage 1 gevoegde Staat van wijzigingen.

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 gesloten, o.a. voor het verhaal van de bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen, en er is een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) 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 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 mei 2023 onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone West 2012, 2^e herziening (woontoren)
Link naar [digitaal plan >>](#)
2. Bijlage 1 – Staat van wijzigingen

Tilburg, 17 januari 2023

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



Figuur 1 – voorlopig schetsontwerp juli 2022



Figuur 2 – aanzicht woontoren: gezien vanaf het Spoorpark

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

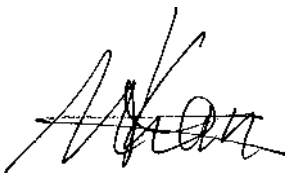
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 2^e herziening (woontoren) gewijzigd vast te stellen, dat de realisatie van een woontoren met 19 startersappartementen, 61 middeldure en 20 dure (senioren)appartementen en ca. 820 m² (gbo) aan verhuurbare ruimtes voor kantoren en dienstverlening gecombineerd met een dubbeldekse parkeervoorziening mogelijk maakt, en daarmee:
 - de niet tijdig ingebrachte zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 1 – 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 6 februari 2023.

de griffier,



voorzitter,

