

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Zuid 2008 6^e herziening (Koningswei)

Aanleiding

Koningsplein groeit, bloeit en bruist! Met de omvorming van het Koningsplein van een stenig plein naar een groen park (Koningswei) ontstaat een centrum stedelijk woongebied in een groene omgeving met een directe verbinding met de Puihaven via de huidige Koopvaardijstraat. Binnen de ontwikkeling Koningswei worden de 2 bestaande complexen aan het Koningsplein gesloopt en worden 2 stadsblokken met woningen, een gastenhuis en horeca, voor respectievelijk TBV Wonen en AEGON/Amvest, aan de Piusstraat en Koningsplein ontwikkeld. Hiermee worden circa 367 woningen, circa 1600 m² maatschappelijke doeleinden (gastenhuis) en circa 500 m² horeca en dienstverlening gerealiseerd. De woningen worden ontworpen door AWG en LEVS architecten en de buitenruimte door ZUS. (Zie afbeeldingen voorlopig ontwerp aan het einde van deze nota). Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei)' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben van maandag 4 juli 2022 tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 7 zienswijzen van 19 omwonenden en eigenaren ingekomen. Door 2 omwonenden zijn tevens zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingediend. Buiten de termijn zijn nog 2 zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De ontwikkeling Koningswei 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 "Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei)" gewijzigd vaststellen conform de bij dit voorstel gevoegde staat van wijzigingen en daarmee:
 - a. afwijken van de richtlijn 'Haagse bezonningsnorm' zoals genoemd in de Handreiking hoogbouw 2017;
 - b. in afwijking van de bomenverordening 2021 instemmen met de kap van 3 bomen in de zone met klimaatwaarde;
 - c. afwijken van de nota parkeernormen 2017 en bij de aanvraag omgevingsvergunning de afspraken met de ontwikkelaars die ten grondslag liggen aan het parkeren in het plangebied als leidraad te gebruiken voor de toets aan de parkeernormen, zoals besloten in het raadsbesluit van 13 december 2021.
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, middeldure en duurdere segment sluit aan op de stedelijke woonopgave en is als waardevol en geschikt voor deze plek beoordeeld. Het programma biedt met name kansen voor de lage en middeninkomens in onze (binnen)stad. In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat minimaal 231 woningen (63%) in de sociale huursector worden uitgevoerd. Voor de overige woningen geldt dat minimaal 14 woningen (10%) als middeldure huur worden uitgevoerd. Op basis van het raadsbesluit Koningswei d.d. 13 december 2021 wordt aangehaakt bij de daarin opgenomen definitie voor middeldure huurwoningen.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, G. Sperber

1.2. Het plan maakt onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling Stadsforum en Koningswei.

Het bestemmingsplan is de uitvoering van het raadsbesluit Koningswei van 13 december 2021, waarbij gelijktijdig de GREX is geopend. Met de ontwikkeling van Koningswei wordt een stenig desolaat plein omgevormd naar een groen park. Dat kan omdat de stedelijke functies zoals weekmarkt, kermis en evenementen verplaatsen naar het Stadsforum. De Koningswei wordt klimaat adaptief vergroend op het dek van de bestaande, te handhaven, parkeergarage Koningsplein. De Koningswei wordt een centrum stedelijk woongebied in een groene omgeving en een visuele, aantrekkelijke verbinding tussen het Kernwinkelgebied en enerzijds de Puihaven als verbinding naar Moerenburg en anderzijds het Stadspark Oude Dijk.

1.3. Uit de bezonningsstudie blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling niet alle bestaande woningen meer voldoen aan de "Haagse norm".

Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij de 'Haagse bezonningsnorm' is toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ter plaatse van de meetpunten op 75 cm vanaf het maaiveld en/of verdiepingsvloer en een minimale zonhoogte van 10 graden. Uit de bezonningsstudie, waarbij de feitelijke situatie is vergeleken met de beoogde nieuwbouw, is gebleken dat enkele woningen nadelige gevolgen hebben van de beoogde ontwikkeling. Bij een aantal woningen is geen sprake meer van voldoende bezonning in het kader van de 'Haagse bezonningsnorm'. Daar staat tegenover dat bij verschillende meetpunten in de nieuwe situatie de bezonning toeneemt.

In het kader van de ingekomen zienswijzen is een detailbezonningsonderzoek uitgevoerd voor onder andere een gedeelte van de woningen van het complex Stadswachter (huisnummers 300 t/m 329). Daaruit is gebleken dat de vermindering van bezonning voor de huisnummers Koningsplein 305, 311, 317, 323 en 329 het grootst is. Deze woningen hebben een woonkamer die aan voor- en achtergevel voorzien is van ramen. Daardoor mag volgens de 'Haagse norm' het aantal uren bezonning van beide gevels bij elkaar op worden geteld. Dit geeft een acceptabel resultaat, maar er wordt niet aan de 'Haagse norm' voldaan. Voor de overige woningen in het blok geldt, dat ter plaatse van de gevel, waar achteruitgang van bezonning wordt verwacht, de slaapkamer is gelegen. Ter plaatse van de woonkamers van deze woningen kan worden gesteld dat er geen tot minimaal invloed vanuit de nieuwbouw is.

Naar aanleiding van een gesprek met bewoners van het complex Stadswachter (Koningsplein 300 t/m 329) is het plan aangepast (zie ook argument 2.1 en 3.1 van deze nota). In de noordwesthoek van het plan wordt het bouwvlak met circa 7 meter ingekort, waardoor de afstand van het gebouw tot de bestaande woningen van het complex Stadswachter groter wordt. Hierdoor is naast een betere bezonning van deze woningen, ook sprake van verbetering van het uitzicht en privacy. Het resultaat van de aanpassing van het plan is dat deze woningen blijven voldoen aan de 'Haagse norm' en/of geen onacceptabele nadelige invloed van het nieuwbouwplan ondervinden.

Het belang van het nieuwbouwplan is in dit geval groter dan het belang van de bezonning van de bestaande woningen. Hierbij wordt in overweging genomen dat er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij draagt de inrichting van Koningswei bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in zijn algemeenheid. Slechts bij een beperkt aantal woningen vindt een afname van bezonning plaats vindt en bij alle woningen is wel sprake is van voldoende lichtinval. Bezonning is geen noodzakelijke randvoorwaarde voor een goede woonkwaliteit. Dat is ook de reden dat bezonning niet is opgenomen in enige nationale of gemeentelijke wet- of regelgevingen. Indien de totale belangenafweging daarom vraagt, kan dan ook af worden geweken van de bezonningsnorm.

De woningen zijn gelegen in een centrum stedelijke verdichtingslocatie, waarbij wordt gestreefd naar intensivering van het ruimtegebruik. In een stedelijke omgeving kunnen andere eisen worden gesteld aan bezonning en lichtinval dan in een omgeving met een ruime opzet. De toegenomen gebruikswaarde en kwaliteit van de openbare ruimte in het plan Koningswei is een goed alternatief voor bezonning van individuele woningen. Daarbij levert het plan een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave, na sloop van de bestaande complexen is er per saldo een toename van ca. 208 woningen, waarvan 2/3 in de sociale en middel dure huursector worden uitgevoerd. Om deze woningen stedenbouwkundig en financieel haalbaar te maken is gestapeld wonen noodzakelijk.

1.4. De klimaatwaarde van de te kappen bomen staat niet in verhouding tot de groene buitenruimte die Koningswei wordt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moeten er in de openbare ruimte ten behoeve van de bouw van het zuidelijke bouwblok een drietal bomen (platanen, 1994) worden gekapt. De locatie van de nieuwe bouwblokken hangt samen met de begrenzing van de ondergrondse parkeergarage. Een andere positionering van de bouwblokken is daarom niet mogelijk. Er is geen alternatief waarin boombehoud mogelijk is. De bomen staan volgens de boomwaardezoneringskaart in de zone met klimaatwaarde. Dit houdt in dat de bomen slechts gekapt kunnen worden als er maatschappelijk zwaarwegende redenen voor zijn en tevens alternatieven redelijkerwijs niet uitvoerbaar zijn.

Het plan is in totaliteit een grote gewenste integrale ontwikkeling in de binnenstad. Naast een grote woningbouwtransformatie, zal ook het Koningsplein worden getransformeerd naar een groene buitenruimte, de Koningswei. In het plan Koningswei is plaats voor 55 nieuwe bomen van verschillende soorten en groottes. Het plan Koningswei is hiermee een plan van zwaarwegend maatschappelijk belang, waarbij de kap van 3 bomen gerechtvaardigd is.

1.5. Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan beperkt worden door gelijktijdig te zorgen voor voldoende alternatief in de vorm van deelmobiliteit.

Op basis van de huidige Nota Parkeernormen 2017 worden ontwikkelaars geacht de parkeerbehoefte behorende bij een ontwikkeling volledig op eigen terrein op te lossen. Tegelijkertijd wil Tilburg haar inwoners (en bezoekers) een leefbare stad bieden met veel ruimte voor verblijven en ontmoeten. De totale parkeerbehoefte is gebaseerd op het sterk binnenstedelijk karakter van de bouwlocatie, met goede OV ontsluiting, beschikbaarheid en deelmobiliteit en grote aanbod aan voorzieningen op loopafstand.

Ten behoeve van het bewonersparkeren zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaars. De nieuwe bewoners krijgen geen parkeervergunningen op straat. Vergroten van de parkeerdruk op straat is daarmee uitgesloten. In de openbare parkeergarage Koningsplein worden maximaal 125 abonnementen uitgegeven, waarvan maximaal 50% 7-daagse abonnementen zijn. De overige abonnementen zijn zogenoemde 5+2 abonnementen, waarbij in het weekend elders moet worden geparkeerd. Daarnaast wordt ingezet op deelmobiliteit, door het beschikbaar stellen van 10 deelvoertuigen in de parkeergarage en 10 deelvoertuigen op max. 250 meter loopafstand van het plangebied.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt hiermee niet getoetst aan de Nota Parkeernormen 2017, maar aan de afspraken die hierover met de ontwikkelaars zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Deze zijn gebaseerd op het raadsbesluit van 18 november 2021 'Actualisatie Beleid Parkeren en Deelmobiliteit' welke in de aangepaste Nota Parkeernormen, die naar alle waarschijnlijkheid in Q1 van 2023 in de raad zal worden behandeld, worden uitgewerkt.

1.6. De omgevingsdialoog is goed uitgevoerd.

In het kader van de omgevingsdialoog is op 29 april 2021 een digitale informatieavond gehouden. Op deze avond zijn de uitgangspunten voor de nieuwbouw en volume impressies gepresenteerd en is het programma en parkeren toegelicht. Na deze avond is een planteam geformeerd met een vertegenwoordiging van bewoners en ondernemers uit de buurt en stad. In juni 2021 zijn de plannen besproken met het planteam. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt naar een definitief stedenbouwkundig plan. In augustus 2021 heeft het planteam een advies uitgebracht. Het college heeft hier op 12 oktober 2021 op gereageerd (bijlage 19) waarna de raad op 13 december 2021 (unaniem) besloten heeft. Voor wat betreft de ontwikkeling van de woonblokken is gewezen op de afstand tussen het noordelijk woonblok en het bestaande appartementencomplex Stadswachter. Als reactie hierop is aangegeven dat het uitzicht inderdaad zal veranderen, maar dat daar een aantrekkelijk woon- en leefmilieu als toevoeging tegenover staat. Het planteam is op 20 april 2022 over de stand van zaken van de ontwerpen van de gebouwen en de openbare ruimte geïnformeerd en bracht op 20 mei 2022 opnieuw haar advies uit. In de bijlage bij deze collegenota is de reactie op het advies van het planteam Koningswei opgenomen.



Op 1 juni 2022 is een nieuwe (digitale) informatieavond gehouden, waarbij de voorlopige ontwerpen van de bouwontwikkeling en de openbare ruimte zijn gepresenteerd. De vragen en opmerkingen op deze avond gingen voornamelijk over het verdwijnen van de bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied Koningsplein, de schaduwwerking van de ontwikkeling op de bestaande woningen en de afstand van nieuwbouwplan tot het appartementencomplex Stadswachter. De vragen zijn door de gemeentelijk projectleider, verkeerskundige en ontwikkelaars/ontwerpers beantwoord. De vragen en opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van het voorlopig ontwerp of het bestemmingsplan.

1.7. 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 2,8 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

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

Vanwege de Piusstraat en de Koopvaardijstraat wordt op een aantal appartementen wel de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 60 dB als gevolg van de Piusstraat en 50 dB als gevolg van de Koopvaardijstraat. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor wegverkeer wordt daarmee niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is (in mandaat) een hogere waardebesluit genomen. Er dient voldaan te worden aan de aanvullende eisen ten aanzien van geluidluwe gevels of geveldelen en geluidluwe buitenruimte, zoals vastgelegd in het Hogere waardenbeleid van de gemeente Tilburg. Het hogere waardebesluit wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter inzage gelegd.

1.9. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

De zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de noordwesthoek van het plan wordt het bouwvlak met circa 7 meter ingekort. Hierdoor wordt de afstand van het gebouw tot de bestaande woningen van het complex Stadswachter groter, waardoor de bewoners beter zicht houden op het Koningsplein, minder verlies van privacy ondervinden en een betere bezonning van de woningen behouden. Door deze aanpassing in het plan worden (ten opzicht van de Samenwerkingsovereenkomst tussen partijen) per saldo 3 sociale huurwoningen minder gerealiseerd. Daarnaast is de bestemming 'verkeer/verblijf' tussen de twee gebouwen gewijzigd in de bestemming 'groen' om een groene invulling van dit gebied te waarborgen.

Ambtelijk zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan, zoals de mogelijkheid tot het realiseren van galerijen en noodtrappen buiten het bouwvlak, de mogelijkheid tot het aanbrengen van voorzieningen ter verbetering van het windklimaat, en een uitbreiding van het bouwvlak van ca. 0,5 meter, om de gewenste flexibiliteit in het definitief ontwerp mogelijk te maken.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Gedeeltelijk leiden deze tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 4 juli 2022 tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 7 zienswijzen van 19 omwonenden en eigenaren ingekomen. Door 2 omwonenden zijn tevens zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Buiten de termijn zijn nog 2 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn niet ontvankelijk, maar zijn in de notitie behandeling zienswijzen wel inhoudelijk behandeld.

Op 21 september 2022 is door de gemeente en ontwikkelaar met een afvaardiging van omwonenden van het complex Stadswachter (huisnummers 300 t/m 329) mondeling een zienswijzengesprek gevoerd. In dit gesprek zijn voornamelijk het verminderde uitzicht en privacy, vermindering van zonlicht, het gevoel van sociale onveiligheid en het parkeren aan de orde geweest. In het gesprek is een alternatief door omwonenden

aangedragen, dat voor hen tot een aanvaardbare oplossing zou leiden. Naar aanleiding van het zienswijzengesprek is het plan aangepast (zie ook argument 1.9).

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarden "Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei)" 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

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een uitgebreider bouwprogramma op deze locatie mogelijk. De gemeente heeft afspraken met de twee grondeigenaren over de verwerving van de grondposities die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het beoogde bouwplan. Er worden totaal circa 364 nieuwe woningen gebouwd. Daarvan zijn er circa 231 sociale huurappartementen en circa 14 middeldure huurappartementen (samen 2/3 deel betaalbaar). De overige woningen zijn circa 57 appartementen in de vrije sector huur en circa 62 appartementen in de vrije sector koop.

Financiële uitvoerbaarheid

De gemeenteraad Tilburg heeft in december 2021 een grondexploitatie vastgesteld. Hiermee zijn de financiële middelen beschikbaar gesteld om de benodigde publieke werken in dit plan te kunnen realiseren. Daarnaast houdt de gemeente ook rekening met de financiële risico's die bij dit project kunnen optreden.

Kostenverhaal

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd via uitgifte van de gronden en aanvullende afspraken die in de samenwerkingsovereenkomst gemaakt zijn met de twee partijen die voornemens zijn het bouwplan te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de in artikel 6.12 lid 2 Wro genoemde omstandigheden waardoor er naast dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld wordt.

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 en besluit hogere grenswaarden “Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei);
- Staat van wijzigingen “Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei)”
- Ontwerp bestemmingsplan “Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei) bestaande uit analoge verbeelding, regels en toelichting;
[Link naar digitale plan >>](#)

Ter inzage gelegde stukken

- Zienswijzen (niet geanonimiseerd)

Tilburg, 18 oktober 2022

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

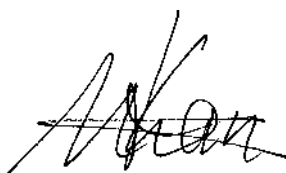
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan “Centrum Zuid 2008, 6^e herziening (Koningswei)” gewijzigd vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde staat van wijzigingen en daarmee:
 - a. af te wijken van de richtlijn ‘Haagse bezonningsnorm’ zoals genoemd in de Handreiking hoogbouw 2017;
 - b. in afwijking van de bomenverordening 2021 in te stemmen met de kap van 3 bomen in de zone met klimaatwaarde;
 - c. af te wijken van de nota parkeernormen 2017 en bij de aanvraag omgevingsvergunning de afspraken met de ontwikkelaars die ten grondslag liggen aan het parkeren in het plangebied als leidraad te gebruiken voor de toets aan de parkeernormen, zoals besloten in het raadsbesluit van 13 december 2021.
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 19 december 2022.

de griffier,



voorzitter,

