

Voorblad

Wijziging Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)

Datum college:	14 november 2023
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	G. Sperber

Toelichting wijziging

Op 26 september 2023 hebben we besloten het raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 12^e herziening aan de raad voor te leggen. Dit raadsvoorstel wordt in de raadsvergadering van 20 november 2023 behandeld.

Op 6 juli 2023 heeft de raad de nota parkeernormen 2023 vastgesteld. Door de onuitvoerbaarheid van een wijziging in de nota, is de nota op dit moment nog niet gepubliceerd. Daarmee is de nota parkeernormen 2023 nog niet in werking getreden. In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein) wordt de ontwikkeling getoetst aan de nota parkeernormen 2023. Daarbij is in het raadsvoorstel een beslispunt opgenomen om op grond van de hardheidsclausule af te wijken van deze nota, in die zin dat voor het gebruik van de restcapaciteit in de parkeergarages geen afkoopsom hoeft te worden betaald. Omdat de nieuwe nota parkeernormen 2023 nog niet in werking is getreden, moet in het bestemmingsplan de regels voor wat betreft parkeren worden gewijzigd, zodat ontwikkelingen worden getoetst aan het huidige beleid. Omdat het bestemmingsplan gecoördineerd wordt met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 130 appartementen aan het Pieter Vreedeplein (Z-HZ_WABO-2023-02473) wordt ook de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het huidige parkeerbeleid, ic nota Parkeernormen Tilburg 2017.

Daarom wordt het raadsvoorstel als volgt gewijzigd:

1. Beslispunt 3 van het raadsvoorstel wordt gewijzigd in: 'af te wijken van de nota parkeernormen Tilburg 2017 conform het collegebesluit van 14 november 2023, waarbij sprake is van een maatwerkoplossing voor het parkeren voor de Woontoren Pieter Vreedeplein;
2. De bij het raadsvoorstel gevoegde Staat van wijzigingen wordt vervangen door de bij dit gewijzigde raadsvoorstel gevoegde Staat van wijzigingen d.d. 2 november 2023, waarin de volgende wijzigingen zijn opgenomen:
 - a. Paragraaf 4.9.7 (Nota 'Parkeernormen Tilburg 2023) en 4.9.8 (analyse plangebied) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, in die zin dat nader in wordt gegaan op de nota parkeernormen 2017 én de nota parkeernormen 2023, conform de tekst zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen d.d. 2 november 2023;
 - b. Artikel 12.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, waarbij verwezen wordt naar de maatwerkoplossing in het collegebesluit van 14 november 2023, conform de tekst zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen;
 - c. Het parkeeronderzoek van Spark d.d. 19 oktober 2023 wordt aangevuld met de parkeernormen zoals deze gelden volgens de nota parkeernormen Tilburg 2017.

De gewijzigde (schone) versie van het raadsvoorstel is hierna opgenomen. Een versie waarin de wijzigingen zijn gemarkeerd, is als separate bijlage toegevoegd.

Collegebesluit

Het college zendt de raad een gewijzigd raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein) toe.

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)

Aanleiding

Op 6 april 2020 heeft de raad het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010, 9e herziening (woongebouw Pieter Vreedeplein)' vastgesteld. Dit plan zag op realisatie van een woontoren aan het Pieter Vreedeplein, met daarin commerciële voorzieningen op de eerste twee verdiepingen en 130 vrije sector huurappartementen in een woontoren van maximaal 63,5m hoog. Op 17 mei 2023 heeft de Raad van State dit bestemmingsplan in de einduitspraak hierover vernietigd. De Raad van State concludeerde dat de gemeenteraad, bij het beoordelen van het aspect 'bezonning', met haar gedragslijn van meten (conform de Haagse *Norm*) structureel af had geweken van de gemeentelijke Handreiking Hoogbouw (mei 2017). Hierin staat namelijk dat gemeten wordt conform de Haagse bezonnings*regel*. Dit gegeven is volgens de Raad van State in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Om de ontwikkeling aan het Pieter Vreedeplein alsnog mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De ontwikkelaar heeft opnieuw een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd, alsook een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woongebouw. Daarbij is verzocht om een gecoördineerde procedure. Dit betekent dat de procedure voor het bestemmingsplan gelijk oploopt met de aanvraag van de omgevingsvergunning: beide ontwerp- en vaststellingsbesluiten moeten gelijktijdig ter visie worden gelegd en eventueel bezwaar en beroep wordt in één gerechtelijke procedure behandeld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 juli 2023 tot en met 4 september 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 5 zienswijzen door 51 bewoners, eigenaren en gebruikers ingediend. In bijgaande 'notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning 'Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)' is een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover opgenomen.

Beoogd effect

De ontwikkeling aan het Pieter Vreedeplein, onderdeel van de herontwikkeling van het kernwinkelgebied, levert een bijdrage aan de stedelijke ontwikkelingsstrategie en de agenda binnenstad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)" dat de realisatie van een woontoren met 130 vrije sector huurappartementen en 350m² aan commerciële voorzieningen mogelijk maakt gewijzigd vaststellen, conform de bij dit gewijzigde voorstel gevoegde staat van wijzigingen d.d. 2 november 2023;
2. De zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Afwijken van de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' conform het collegebesluit van 14 november 2023, waarbij sprake is van een maatwerkoplossing voor het parkeren Woontoren Pieter Vreedeplein;
4. Voor 2 appartementen aan het Pieter Vreedeplein afwijken van de 'Haagse bezonningsnorm', zoals genoemd in de handreiking hoogbouw 2017, reparatie 2023;
5. De crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het plan;
6. De provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
7. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Naar aanleiding van de uitspraak op het voorgaande bestemmingsplan is het hoogbouwbeleid gerepareerd.

Zoals onder de kop 'aanleiding' is beschreven heeft de Raad van State het bestemmingsplan Binnenstad 2010, 9e herziening (woongebouw Pieter Vreedeplein) in de uitspraak van 17 mei 2023 vernietigd (zie [link](#)). Het gewijzigde hoogbouwbeleid (Handreiking Hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023) is op 2 oktober 2023 vastgesteld in de gemeenteraad. Hierin is opgenomen dat beoordeling van bezonning plaatsvindt via de Haagse norm. Daarmee is recht gedaan aan deze uitspraak.

1.2. De ontwikkeling draagt bij aan een leefbare binnenstad en de opgaves uit de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie.

Het toevoegen van woningen in de binnenstad draagt bij aan de gewenste levendigheid, dynamiek, leefbaarheid en sociale veiligheid. Door wonen boven winkels te stimuleren, draagt het plan bij aan de gemeentelijke doelstelling om de binnenstad leefbaar te houden. De ontwikkeling is een eerste belangrijke stap om het Pieter Vreedeplein een 'boost' te geven.

Het woonprogramma omvat 130 vrije sector huurwoningen met een oppervlakte tussen 51m² en 104m².

Naast de versterking van de centrumfunctie, draagt het creëren van een hoog stedelijk woonmilieu bij aan de realisatie van de opgaves uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

1.4. Het woongebouw is passend in het hoogbouwlandschap van de stad.

In 2017 heeft de gemeenteraad de handreiking Hoogbouw vastgesteld. Het gewijzigde hoogbouwbeleid ligt 2 oktober 2023 ter besluitvorming voor in de gemeenteraad. Het hoogbouwbeleid eist een gedegen stedenbouwkundige analyse van het deel van de stad waarin de specifieke hoogbouwbehoefte speelt. De gegroeide opbouw van het hoogbouwlandschap in de omgeving van de binnenstad biedt ruimte voor nieuwe accenten zoals het nieuwe woongebouw. Het woongebouw markeert het noordelijk gedeelte van het kernwinkelgebied en vormt een stedenbouwkundig geheel met de overige torens in de directe omgeving. Daarmee is het woongebouw complementair aan de opbouw van het hoogbouwlandschap van de stad.

1.5. De ontwikkeling wordt niet aangepast op het punt van betaalbaarheid, maar wel worden er regels gesteld aan de minimale oppervlakte van appartementen

Met de Woonagenda 2020-2025 en het recent vastgestelde Addendum op deze Woonagenda wordt stevig ingezet op de betaalbaarheid van Wonen. De voorliggende ontwikkeling is echter al ruim voor de vaststelling van Woonagenda en het Addendum gestart en door college en raad akkoord bevonden. Er zijn geen afspraken gemaakt over een aandeel sociale en/of middeldure huur. Inhoudelijk wordt het plan niet gewijzigd, daarom is er geen concrete aanleiding om het gesprek hierover op dit moment in het planproces te voeren. In de raadsbrief betaalbaar wonen is aangegeven dat we een kritisch, maar ook betrouwbare partner willen zijn wanneer het gaat om eerder gemaakte afspraken. Daarom is wel verkend of het mogelijk is vrijwillig afspraken te maken over toepassing van de verordening middenhuur op 10% van de woningen. Dit is voor ontwikkelaar niet bespreekbaar, noch financieel haalbaar. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de financiële haalbaarheid van het plan op dit moment met de huidige bouwprijzen en verwachte huuropbrengsten reeds onder druk staat.

De te realiseren woningen vallen op basis van het huidige WWS puntenstelsel alle in de vrije sector huur. Dit betekent dat er ook op basis van de kwaliteit van de woningen geen grond is het gesprek te voeren over een aandeel betaalbare huur. Wanneer het WWS puntenstelsel wordt gewijzigd en in de toekomst wordt uitgebreid (deze wijziging is in voorbereiding) dan zijn beleggers uiteraard gehouden aan deze nieuwe landelijke regels.

Op 25 juni 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten beleidsregels met betrekking tot de realisatie van zeer kleine appartementen vast te stellen. Op grond van dit beleid zijn de planregels zo gewijzigd, dat geborgd is dat alle appartementen een minimale oppervlakte van 50m² hebben. Hierdoor is het niet mogelijk de appartementen in een later stadium te splitsen in woningen met een kleinere oppervlakte.

1.6. In het kader van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen worden een aantal maatregelen getroffen;

De afspraken met de ontwikkelaar over waterberging en duurzaamheidsmaatregelen dateren van voor het Programma Water en Riolering 2020 – 2023 en de uitvoeringsagenda klimaatadaptatie. Destijds was er geen waterbergingseis als het verhard oppervlak ongewijzigd bleef. In de anterieure overeenkomst is opgenomen, dat de initiatiefnemer bij het opstellen van het bouwplan rekening zou houden met de nadrukkelijke wens van de gemeenteraad tot vergroening van de binnenstad en dus ook in het kernwinkelgebied. De ontwikkelaar geeft aan bij de zuidelijke ontwikkeling (De Weverij) klimaatadaptatieve maatregelen te hebben genomen, zoals een groen dak op het pand van de HEMA. In het vernietigde bestemmingsplan voor het woongebouw werden maatregelen wel in de toelichting benoemd, maar was niets via de planregels en -verbeelding geborgd. De ontwikkelaar heeft desgevraagd onderzocht welke stappen door hem te nemen zijn. Gezien de voorgeschiedenis is de ontwikkeling niet getoetst aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen, maar de ontwikkelaar geeft aan gierzwaluw- en vleermuiskasten te plaatsen op voldoende hoogte en in verschillende windrichtingen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning. Op de lagere delen van het woongebouw zullen sedumdaken worden aangebracht. Door gebruik te maken van de maatwerkregeling in het bestemmingsplan voor wat betreft waterberging kan aan de kaders van het PWR (Programma Water en Riolering) worden voldaan. Hieraan wordt toepassing gegeven in de ontwerp-omgevingsvergunning.

1.7. Energieneutraal bouwen is voor deze ontwikkeling niet mogelijk. Wel voldoen de woningen aan de BENG eisen.

In het college van 9 mei 2023 is het implementatieplan Duurzaamheid vastgesteld, waarbij is aangegeven dat het beleid voor het onderdeel energie op 1 juli 2023 van kracht wordt. Voor wat betreft dit energiebeleid is de verwachting dat alleen bij lopende initiatieven, vroeg in het traject, in het schetsontwerp, nog de ambitie om energieneutraliteit te bereiken gehaald kan worden. Gezien de fase waarin het voorliggend bestemmingsplan zich bevindt (in de fase van definitief ontwerp waarbij de omgevingsvergunning reeds is aangevraagd) is het niet reëel er hier vanuit te gaan dat het ontwerp nog zo kan worden gewijzigd, dat een energieneutraal gebouw kan worden bereikt. Juridisch kan dit ook niet worden afgedwongen. Wel voldoet de ontwikkeling aan de BENG-normen, zoals genoemd in het Bouwbesluit.

1.8. Extra aandacht gaat uit naar de bouwfase.

Het plein is een prominente plek in de binnenstad voor inwoners en ondernemers. Bij de inrichting van de bouwplaats wordt hier rekening mee gehouden door de bouwplaats af te zetten met hoogwaardige materialen, bijvoorbeeld bouwhekken bekleed met bouwhekdoek of plaatmateriaal. Na de bouwfase zal het Pieter Vreedeplein worden vergroend en heringericht.

1.9. De bouwplaats inrichting moet plaatsvinden op het Pieter Vreedeplein, waardoor wellicht enkele bomen moeten worden gekapt.

Voor de ontwikkeling zelf worden geen bomen gekapt. De bouwplaats inrichting moet echter plaats vinden op het Pieter Vreedeplein. De definitieve bouwplaats inrichting is nu nog niet bekend. Indien er voor de bouwplaats inrichting bomen moeten worden gekapt, zullen deze na de bouwfase herplant worden. Het gaat om maximaal 8 bomen. Voor de kap van de bomen is een kapvergunning nodig. De bomenverordening verlangt voor de kap van deze bomen, dat een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang wordt aangetoond én alle alternatieven met behoud van de bomen worden overwogen, maar niet redelijkerwijs uitvoerbaar zijn. Gezien de grote woningbouwopgave, zoals ook vermeld in de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie, weegt in dit geval de bouw van 130 woningen zwaarder dan behoud van deze bomen. Daarbij maakt het Pieter Vreedeplein onderdeel uit van het O13Parken plan en zal het plein na realisatie van de woontoren verder worden vergroend. Alternatieven voor de realisatie met behoud en/of verplanten van de bomen worden nog onderzocht. Mocht dit niet redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, dan zullen, na oplevering van de woontoren, nieuwe bomen in een grote aanplantmaat worden teruggeplant. Dit zal worden geborgd in de nog te verlenen kapvergunning.

1.10. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd met een bewonersavond.

Op 24 augustus 2023 heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente een inloopavond georganiseerd, waarvoor 1100 omwonenden uit de directe omgeving van de ontwikkeling waren uitgenodigd. De avond is

bezoekt door ca. 25 geïnteresseerde omwonenden, voornamelijk vanuit de woontoren Pieter Vreedeplein. De bewoners zijn door de aanwezige ambtenaren en medewerkers in groepen te woord gestaan, waarbij vragen zijn beantwoord en informatie is gegeven over de nieuwe procedure.

1.11. 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 ligt op een afstand van 3,7km het plangebied. Voor de ontwikkeling is een Aeriusberekening voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase uitgevoerd. Hieruit blijkt dat negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Hiermee vormt stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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

Het plan bevat geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en het plangebied ligt op grond van de Wet geluidhinder in de zone van de Spoorlaan, Heuvelring, NS-plein en het spoor. Voor de woningen zijn akoestische berekeningen gemaakt, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai uit de Wet geluidhinder (55 dB) wordt overschreden. Geluidreducerende maatregelen aan de bron en/of in de overdracht (geluidwal/-schermen, raildempers) zijn hier niet doelmatig en stuiten op stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële bezwaren. Omdat dergelijke geluidreducerende maatregelen hier niet mogelijk zijn is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is hier mogelijk omdat voldaan wordt aan het hogere waardenbeleid. De maximaal toelaatbare grenswaarden voor een binnenstedelijke situatie worden niet overschreden. Op 18 februari 2020 is het hogere grenswaardenbesluit in mandaat vastgesteld.

1.13. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg en Rijksweg A58. Het plan is gelegen op een dusdanig grote afstand dat een eventuele toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Omdat het plangebied wel binnen het invloedsgebied van het spoor is gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Beleidsvisie externe veiligheid Tilburg. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan het planvoornemen. De gemeenteraad accepteert de veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico

1.14. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Ambtelijk zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. In de regels wordt de maximale oppervlakte van de commerciële ruimte gewijzigd van 301m² naar 350m². Bij de toelichting wordt het geactualiseerde parkeeronderzoek en de notitie 'Pieter Vreedeplein Onderzoek Windhinder' van 23 december 2021 toegevoegd. Het rapport 'AERIUS-berekening' wordt geactualiseerd op de nieuwe Aeriusscalculator van 5 oktober 2023.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen door 51 bewoners ingediend. Deze leiden niet tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 juli 2023 tot en met 4 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn 5 zienswijzen van 51 omwonenden en eigenaren zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan over voornamelijk over bezonning, parkeren, de hoogte en situering van de toren, hittestress en overlast tijdens de bouw. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal een separaat collegebesluit worden genomen ten aanzien van de uitgifte van parkeerabonnementen in de parkeergarages 'Emmapassage' en '013/Tivoli'. Voor de behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)'.

3.1. Er wordt afgeweken van de nota parkeernormen Tilburg 2017, omdat er voor deze ontwikkeling voor een maatwerkoplossing is gekozen

Op grond van de normen, zoals genoemd in de nota Parkeernormen Tilburg 2017 zijn op het maatgevende moment 88 parkeerplaatsen benodigd (zonder reductiefactor deelmobiliteit) voor bewoners voor de bouw van 130 appartementen en 350m² commerciële ruimte aan het Pieter Vreedeplein. In de binnenstad is het parkeren voor bezoekers vrijgesteld, vanwege het ruime aanbod aan collectieve gemeentelijke en private parkeergarages (mits hier nog restcapaciteit aanwezig is).

Op 20 juni 2017 heeft het college besloten de toename van de parkeerdruk ten gevolge van de ontwikkeling Kernwinkelgebied, waaronder de woontoren Pieter Vreedeplein valt, te faciliteren binnen de huidige gemeentelijke parkeervoorzieningen.

Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. Op grond van de nota parkeernormen 2017 is het benutten van restcapaciteit in de directe omgeving mogelijk, wanneer de parkeerdruk, met toevoeging van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, onder de 85% blijft. Uit door Spark uitgevoerd onderzoek d.d. 19 oktober 2023 blijkt dat er voldoende restcapaciteit is in de parkeergarages in de binnenstad, evenwel zonder toepassing van 85% van de capaciteit. Dit is acceptabel, omdat restcapaciteit in parkeergarages beter te verdelen is dan restcapaciteit op straat. Door verwijzingen op straat naar beschikbare garages (PRIS) en de routing in de garages, kan bijna 100% van de beschikbare capaciteit worden benut.

Omdat de ontwikkeling niet geheel in zowel de nota Parkeernormen Tilburg 2017 als de nota Parkeernormen Tilburg 2023 past, is gekozen voor een maatwerkoplossing voor de wijze waarop het parkeren wordt ingevuld. Deze maatwerkoplossing is gebaseerd op het parkeerbeleid zoals dit is verwoord in de nieuwe nota Parkeernormen Tilburg 2023.

Voor de bewoners van de Woontoren Pieter Vreedeplein wordt een overeenkomst aangegaan met Pieter Vreedeplein Tilburg B.V inzake parkeerabonnementen. Voor de bewoners worden 73 7-daagse parkeerabonnementen uitgegeven, te verdelen over parkeergarages 013/Tivoli en parkeergarage Emmapassage. Hier is een reductiefactor vanwege deelmobiliteit toegepast. In de binnenstad is sprake van algemene beschikbaarheid van deelmobiliteit. Voor de andere 57 appartementen krijgen bewoners de mogelijkheid zich in te schrijven voor een parkeerabonnement. Bewoners komen niet in aanmerking voor andere gemeentelijke parkeerproducten, zoals een vergunning voor het parkeren op straat. Op 14 november 2023 heeft het college besloten tot deze parkeeroplossing Pieter Vreedeplein.

De afgelopen jaren zijn verschillende bestuurlijke besluiten genomen, die van invloed zijn op deze ontwikkeling, waar bij de toetsing rekening mee gehouden wordt. Uitgangspunt is dat onderbouwd wordt dat de omgeving geen parkeeroverlast ervaart door deze nieuwe ontwikkeling.

Op 14 november 2016 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein vastgesteld. Hierin is benoemd dat voor de nieuw te realiseren woningen binnen het reeds bestaande parkeerareaal een oplossing wordt gezocht. Op 21 februari 2017 heeft het college een besluit genomen met betrekking tot de realisatie van twee wooncomplexen in het Kernwinkelgebied (de Weverij en de woontoren op het Pieter Vreedeplein), waarbij benoemd is dat het vanwege verkeersbewegingen niet wenselijk was parkeren op het eigen perceel op te lossen. Toen onderzoek in de eerste helft van 2017 aantoonde dat er in de gemeentelijke garages nog voldoende restcapaciteit aanwezig was, is besloten dat hier gebruik van gemaakt kon worden en dat bewoners in aanmerking konden komen voor een bewonersabonnement. Ook het parkeeronderzoek bij het vernietigde bestemmingsplan toonde in 2017 aan dat er voldoende restcapaciteit in de parkeergarages aanwezig was.

Op grond van de nota Parkeernormen 2023 zijn 104 parkeerplaatsen (zonder reductiefactor deelmobiliteit) benodigd. Ook bij een toets aan de Parkeernota 2023 kan van het uitgangspunt (parkeren op eigen terrein) worden afgeweken, op basis van bovengenoemde uitgangspunten en de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het vernietigde bestemmingsplan. Dat wordt ook mogelijk gemaakt via de hardheidsclausule in de Parkeernota 2023: van de restcapaciteit kan gebruik gemaakt worden als hiervan op loopafstand voldoende aanwezig is. Actueel onderzoek d.d. 6 juli 2023 (aangepast oktober 2023) toont aan dat er nog steeds voldoende restcapaciteit is voor de extra parkeervraag van 73 parkeerplaatsen, op een loopafstand van maximaal 300m. Om aan de parkeervraag te voldoen, zullen door de gemeente 73 parkeerabonnementen worden uitgegeven in de parkeergarages '013/Tivoli' en 'Emmapassage'.

De extra parkeervraag van 73 plaatsen is berekend met een reductie van 30% op de parkeerbehoefte. Ook deze reductie is benoemd in eerdere bestuurlijke besluitvorming over parkeerabonnementen voor de Weverij en de woontoren Pieter Vreedeplein. Deze reductie past echter óók in de Nota Parkeernormen 2023: de reductie mag worden toegepast als er sprake is van realiseren van deelmobiliteit. De gemeente werkt aan de realisatie

van deelmobiliteit. Om de beschikbaarheid daarvan te waarborgen worden binnenkort de Beleidsregels Deelauto's vastgesteld met als doel het aantal deelauto's uit te breiden. Voor nu is er voldoende aanbod van deelmobiliteit in de binnenstad aanwezig.

De extra parkeervraag van 73 bewonersabonnementen, dekt mogelijk niet de volledige vraag naar parkeerplaatsen van bewoners. Als de vraag groter is dan het aantal beschikbare abonnementen, wordt er geloot en komen uitgelote aanvragers op een wachtlijst te staan, die specifiek gekoppeld is aan de voor het woongebouw Pieter Vreedeplein beschikbare plaatsen in genoemde omliggende parkeergarages.

Over de afspraken voor het uitgeven van parkeerabonnementen in de parkeergarages 013/Tivoli en Emmapassage en de deelmobiliteit Pieter Vreedeplein wordt separaat een collegebesluit genomen, alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bezoek van bewoners en werknemers van de commerciële voorzieningen (op dit moment wordt horeca beoogd) kunnen in één van de omliggende parkeergarages parkeren, waarbij ook van de restcapaciteit gebruik wordt gemaakt. Daartoe kan bij de Parkeernota 2023 worden aangesloten, door voor dit gebruik een afkoopsom te betalen, of door gebruik te maken van de hardheidsclausule. Vanwege de bovengenoemde besluitvorming en de daarop gebaseerde afspraken die in het verleden voor de betreffende ontwikkeling zijn vastgelegd wordt voorgesteld gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Bezoekers van de commerciële voorzieningen (horeca) kunnen in één van de omliggende parkeergarages parkeren. Hierbij is een vrijstellingsregel in de parkeernota 2023 van toepassing voor bezoekersparkeren binnen de invloedssfeer van de parkeergarages, omdat hier nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is.

4.1. Voor twee van de appartementen aan het Pieter Vreedeplein wordt in het kader van bezonning afgeweken van de Haagse norm, zoals genoemd in de Handreiking hoogbouw.

Zoals onder de kop 'aanleiding' en bij argument 1.1 is beschreven, heeft uw raad op 2 oktober 2023 het gewijzigde hoogbouwbeleid (Handreiking Hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat beoordeling van bezonning plaatsvindt via de Haagse norm. In dit beleid is tevens een mogelijkheid tot afwijking opgenomen. Daarvan kan gebruik gemaakt worden als de ontwikkeling kwalitatief en/of kwantitatief bijdraagt aan de verdichtingsopgave voor woningen binnen de bestaande stedelijke contouren én er tevens sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de directe omgeving.

Uit de bezonningsstudie die in de bijlagen van de plantoelichting is toegevoegd, blijkt dat bij 2 appartementen op de 2^{de} woonlaag van het bestaande wooncomplex (laagbouw) aan het Pieter Vreedeplein de bezonning op 19 februari terugloopt tot 1:35 minuten. Hiermee wordt niet voldaan aan de Haagse norm.

Afwijking van de norm is aanvaardbaar omdat het plan in kwalitatieve zin in grote mate bijdraagt aan de woningbouwopgave: er worden 130 woningen toegevoegd. Daarbij is de nieuwe ontwikkeling gelegen in een centrumstedelijke verdichtingslocatie, waarbij wordt gestreefd naar intensivering van het ruimtegebruik. In een dynamische, intensief bebouwde omgeving kan niet altijd worden voldaan aan de bezonningsnorm. In een stedelijke omgeving kunnen andere eisen worden gesteld aan bezonning en lichtinval dan in een omgeving met een ruime opzet. Daarnaast is de waardering van de openbare ruimte een steeds belangrijker onderwerp bij de ontwikkeling van de stad. De vergroening, verduurzaming en hoogwaardige materialisering, alsmede het terugdringen van de automobiliteit getuigen daarvan. De toegenomen gebruikswaarde en kwaliteit van de openbare ruimte kan, met name in de intensief bebouwde delen van de stad, een goede aanvulling vormen op bezonning van individuele woningen. In dit geval liggen de woningen aan het Pieter Vreedeplein, dat op termijn zal worden vergroend, met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie en voorkoming van hittestress, waardoor een prettige openbare verblijfsruimte ontstaat. De vergroening van het Pieter Vreedeplein maakt onderdeel uit van 013Parken plan.

De periode waarin de bezonning onder de norm valt, is relatief beperkt. Vanaf 21 maart is er minimaal 2 uur zon aanwezig, waarmee de grens die in de norm wordt benoemd op dat moment weer wordt gehaald. Daarbij liggen de woningen enkel in de ochtenduren voor maximaal 2-3 uur in de schaduw van de woontoren en vanaf ongeveer 14.00 uur in de schaduw van het eigen gebouw. Om bovenstaande redenen is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.1. 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.

6.1. 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.

7.1. 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.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen en commerciële ruimten is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst is ook het verhaal van de kosten voor de afdracht Bovenwijkse Voorzieningen opgenomen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Nu het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010 9e herz. (woongebouw Pieter Vreedeplein) in zijn geheel is vernietigd, herleeft de op 4 oktober 2018 ingediende aanvraag om bestemmingsplanherziening opnieuw. Voor deze aanvraag zijn reeds leges in rekening gebracht en betaald. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen andere redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

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

Bijlagen

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning 'Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)';
- Staat van wijzigingen "Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)" d.d. 2 november 2023;
- Ontwerp bestemmingsplan "Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)" bestaande uit analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar [digitaal plan >>](#)
- Collegenota parkeeroplossing Pieter Vreedeplein (wordt na publicatie toegevoegd).

Ter inzage gelegde stukken

- Zienswijzen (niet geanonimiseerd).

Tilburg, 14 november 2023

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 “Binnenstad 2010, 12^e herziening (Pieter Vreedeplein)” dat de realisatie van een woontoren met 130 vrije sector huurappartementen en 350m² aan commerciële voorzieningen mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen, conform de bij dit gewijzigde voorstel gevoegde staat van wijzigingen d.d. 2 november 2023;
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Af te wijken van de nota ‘Parkeernormen Tilburg 2017’ conform het collegebesluit van 14 november 2023, waarbij sprake is van een maatwerkoplossing voor het parkeren voor de Woontoren Pieter Vreedeplein;
4. Voor 2 appartementen aan het Pieter Vreedeplein af te wijken van de ‘Haagse bezonningsnorm’, zoals genoemd in de handreiking hoogbouw 2017, reparatie 2023;
5. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan;
6. De provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 november 2023,

de griffier,



voorzitter,

