

Nota van zienswijzen wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t, Vijverlaan 2

Het ontwerpwijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t, Vijverlaan 2', heeft van maandag 9 december 2024 tot en met maandag 20 januari 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder. Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging één pro forma zienswijze ingekomen namens MVG 17 BV. De zienswijze is aangevuld binnen de daarvoor gestelde termijn van twee weken en is zodoende ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke, puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

1. Verloop van zaken

MVG 17 BV wijst erop dat zij de locatie Vijverlaan 2 in 2021 heeft verworven met een positief stuurgroepbesluit voor een woongebouw van 15 lagen, wat vervolgens in de Gebiedsvisie Kenniskwartier is opgenomen. Ondanks intensief overleg en concrete plannen is MVG 17 BV van mening dat de gemeente geen duidelijke kaders heeft gegeven voor de ontwikkelruimte, wat langdurige onzekerheid heeft veroorzaakt.

Vanwege de voortdurende onzekerheid zag MVG 17 BV zich genoodzaakt om in juli 2024 een conceptverzoek in te dienen voor de ontwikkeling van een hotel. Naar aanleiding hiervan zijn volgens MVG 17 BV bestuurlijke afspraken gemaakt over het vervolgproces, maar kort daarna werd het voorbereidingsbesluit genomen waarin gesteld werd dat de ingediende ontwikkeling niet past binnen de grootstedelijke belangen van Tilburg en Gebiedsvisie Kenniskwartier en het Omgevingsprogramma Kenniskwartier. MVG 17 BV stelt dat tegelijkertijd werd benadrukt dat toekomstige ontwikkelingen moeten bijdragen aan de woningbouwambities binnen het gebied.

Vervolgens heeft MVG 17 BV eind 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 300 studentenwoningen en een pannenkoekenherberg, die volgens MVG 17 BV aansluiting zocht bij de voorwaarden en ambities uit het voorbereidingsbesluit. MVG 17 BV stelt dat deze aanvraag niet inhoudelijk is beoordeeld.

Standpunt gemeentebestuur

Hoewel dit deel van de zienswijze geen inhoudelijke grond of bezwaar bevat tegen het ontwerpwijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t, Vijverlaan 2' wordt als volgt gereageerd op bovenstaande procesmatige aspecten.

Datum: 17 december 2025

In de periode voor 2021 heeft een toenmalige initiatiefnemer (niet zijnde MVG 17 BV) een initiatiefaanvraag ingediend voor de locatie Meerkoldreef 4-6 / Vijverlaan 2. Dit plan is ambtelijk beoordeeld, waarna aan initiatiefnemer is medegedeeld dat op dat moment geen medewerking kon worden verleend, maar dat het initiatief in principe onder voorwaarden als wenselijk werd beschouwd en dat een definitief standpunt pas kon worden ingenomen na vaststelling van de Gebiedsvisie Kenniskwartier. Voorgesteld is om de nadere uitwerking in een haalbaarheidsfase te onderzoeken, waarna de uiteindelijke resultaten ter besluitvorming konden worden voorgelegd aan de gemeente. Tevens is nadrukkelijk benoemd dat aan de brief geen rechten kunnen worden ontleend.

In december 2021 is de Gebiedsvisie Kenniskwartier door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de hand van de visie op het gehele gebied is voor het Kenniskwartier een beeld geschetst dat richting geeft voor ontwikkelingen en kansen en mogelijkheden laat zien voor de versterking ervan. Ook worden er uitspraken gedaan over de na te streven langere termijn structuur en prioriteiten op korte termijn. De gebiedsvisie is richtinggevend en conceptueel van karakter en geeft nog geen concreet inzicht in ontwikkelmogelijkheden.

Vervolgens is gestart met de uitwerking van de gebiedsvisie naar het omgevingsprogramma Kenniskwartier. Het omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie, met als doel om van visie naar uitvoerbare plannen te komen. Het is operationeel en uitvoeringsgericht.

Parallel aan het proces van het omgevingsprogramma zijn gesprekken gevoerd met MVG 17 BV over hun positie en ambitie in het gebied en hun wens om duidelijkheid te scheppen over de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie Vijverlaan 2 in relatie tot de bredere belangenafweging van de gemeente. Sinds eind 2024 zijn deze gesprekken geïntensiveerd en hebben partijen meermaals overleg gevoerd en onderzoek gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie.

Op 24 september 2024 trad het Voorbereidingsbesluit Vijverlaan 2 in werking, nadat de gemeenteraad hiertoe had besloten. Met dit voorbereidingsbesluit is voorkomen dat op korte termijn ontwikkelingen konden plaatsvinden die de bestuurlijke doelen en afspraken in de weg zaten en die niet in lijn waren de uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma Kenniskwartier. De concrete aanleiding hiertoe was de aanvraag die MVG had ingediend voor de ontwikkeling van een hotel op deze locatie.

Eind 2024 is door Magis een aanvraag ingediend voor een 300 studentenwoningen i.c.m. een pannenkoekenherberg. Deze aanvraag is inhoudelijk niet beoordeeld omdat deze is afgewezen op grond van artikel 8.0b, lid 2, onder c Bkl waarin voorgeschreven

Datum: 17 december 2025

wordt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan. De aanvraag bevatte overigens ook geen motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de eerste helft van 2025 heeft gemeente met MVG 17 BV verkenningen uitgevoerd naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie Vijverlaan en de stationsomgeving. Geconstateerd is dat de ambitie voor de toekomstige herontwikkeling van station Universiteit, met inbegrip van de bijbehorende ruimtelijke aanpassingen in het gebied, een mogelijke uitbreiding naar 4 sporen en de ambitie om de noordzijde van het station landschappelijk door te ontwikkelen, momenteel niet te verenigen zijn met concrete uitspraken over de ontwikkelmogelijkheden van de locatie Vijverlaan 2. Deze inzichten zijn op 2 mei 2025 besproken met MVG17 BV. Tevens is toen aangegeven dat de gemeente zich beraadt over het opstarten van een omgevingsplanprocedure i.v.m. de einddatum van het voorbereidingsbesluit in maart 2026 en is voorgesteld om een proces van minnelijke verwerving op te starten om te onderzoeken of de gemeente de locatie van MVG 17 BV kan verwerven.

2. Wijzigingsplan niet in lijn met Gebiedsvisie en Omgevingsprogramma

Het ontwerpwijzigingsbesluit beperkt de bouwmogelijkheden tot bestaande bebouwing en horecafunctie. Volgens MVG 17 BV druist dit in tegen de gebiedsvisie en het omgevingsprogramma en creëert dit een tegenstrijdige koers. Er wordt een afzonderlijke planwijziging gedaan die de bouwmogelijkheden beperkt en ontwikkeling blokkeert, terwijl het beleid integrale ontwikkeling en verdichting voorschrijft.

Standpunt gemeentebestuur

De stelling dat het ontwerpwijzigingsbesluit in strijd is met de Gebiedsvisie en het Omgevingsprogramma berust op een onjuiste interpretatie van deze documenten. Zoals uiteengezet in paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 van de motivering heeft de Gebiedsvisie Kenniskwartier (2021) een hoog abstractieniveau en bevat deze geen concrete ontwikkelmogelijkheden voor specifieke percelen. De visie noemt Boerke Mutsaers expliciet als passende horecavoorziening in deze zone. Het perceel Vijverlaan 2 wordt tot de Stationszone gerekend, waar als doel gesteld was een herkenbare stedelijke én landschappelijke aankomstplaats te creëren met ruimte voor een fietslus. Daarnaast werd in de gebiedsvisie nog wel ruimte gezien voor een torenvolume met een publieke plint.

Het Omgevingsprogramma Kenniskwartier werkt de ambities van de gebiedsvisie verder uit en scherpt deze aan op basis van nieuwe informatie, zoals de reservering voor een 4-sporen spoorbaan, een intercitystation en opschuivende hindercontouren. Er is

gekozen voor een landschappelijke inrichting van de noordelijke stationsomgeving, waarin het Boerke Mutsaerspark een centrale rol speelt. Een torenvolume is daardoor niet meer passend. Een kleinschalig paviljoen is nog wel voorstelbaar.

Het omgevingsprogramma sluit hiermee aan op de ambities van de gebiedsvisie, maar is veel scherper over de bouwmogelijkheden op de locatie. Waar de gebiedsvisie nog ruimte bood aan uiteenlopende studiemodellen, brengt het omgevingsprogramma de variatie in uitwerkingsmogelijkheden sterk terug. Omdat de (her)ontwikkeling van de locatie Vijverlaan 2 van grote invloed kan zijn op de toekomstige ontwikkeling van de nieuwe stationslocatie, de groene verbindingen tussen het Stadsbos en de binnenstad, en andere hiervoor genoemde ambities worden de planologische mogelijkheden voor het perceel, in navolging op het voorbereidingsbesluit, met dit wijzigingsbesluit definitief aangepast.

Zoals reeds toegelicht in de motivering van het ontwerpwijzigingsbesluit, bood het geldende bestemmingsplan nog ontwikkelruimte die niet in lijn was met de actuele beleidsambities zoals vastgelegd in de gebiedsvisie en het omgevingsprogramma. Op het moment dat de gemeente een conceptverzoek ontving van de ontwikkelaar, dat ondanks frequent overleg tussen ontwikkelaar en gemeente haaks stond op de beleidsambities, heeft de gemeenteraad besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen specifiek voor deze locatie. Deze handelwijze is gebruikelijk en rechtmatig: het voorkomt dat verouderde planologische mogelijkheden leiden tot een ruimtelijke situatie die niet aansluit bij de actuele beleidsdoelen, zoals het realiseren van een landschappelijke entree, reservering voor spooruitbreiding en de toekomstige opwaardering van het NS station. De planwijziging is daarmee een instrument om consistentie tussen beleid en uitvoering te waarborgen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een tegenstrijdige koers, maar van een nadere concretisering van eerder vastgestelde ambities: een landschappelijke entree met een passende horecafunctie en ruimte voor de toekomstige opwaardering van het NS station.

3. Gebrek aan participatie en negeren van concrete initiatieven

MVG 17 BV is niet betrokken bij de planvorming en pas bij publicatie geconfronteerd met het ontwerp. Dit is volgens MVG 17 BV in strijd met uitgangspunten van de Omgevingswet en gemeentelijk beleid (vroegtijdige participatie). Verder zijn de concrete plannen van MVG 17 BV (2024) niet meegenomen in het wijzigingsbesluit, terwijl jurisprudentie vereist dat deze worden betrokken.

Standpunt gemeentebestuur

Datum: 17 december 2025

In het kader van het omgevingsprogramma Kenniskwartier heeft een brede participatie plaatsgevonden. Tijdens bewonersbijeenkomsten, het inloopspreekuur op de Westermarkt en in de planteam voor twee van de deelgebieden is met bewoners en iedereen die zich betrokken toonde of betrokkenheid had bij het plangebied, gesproken over de beoogde ontwikkelingen en verschillende thema's zoals wonen, ontmoeten, groen en verkeer. Via deze weg zijn zij betrokken bij de planvorming voor onder meer de nieuwe stationslocatie, de Meerkoldreef en het Boerke Mutsaerspark als onderdeel van de groene verbindingen door het Kenniskwartier. Ook andere partners in de stad zijn betrokken in het participatieproces. Gedurende de totstandkoming van het omgevingsprogramma heeft zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau doorlopend afstemming plaatsgevonden met MVG 17 BV over het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie en de belangenafwegingen die de gemeente maakt. Tijdens deze gesprekken is ook medegedeeld dat de gemeente zich beraadt over het opstarten van een omgevingsplanprocedure. MVG 17 BV is dus voldoende betrokken bij de voorbereiding van dit besluit.

Verder verwijst MVG 17 BV naar vaste jurisprudentie (onder de Wro) dat een gemeente bij vaststelling van een plan rekening moet houden met een particulier initiatief, voor zover dat initiatief (i) voldoende concreet is, (ii) tijdig kenbaar is gemaakt, en (iii) op basis van de op dat moment bekende gegevens ruimtelijk kan worden beoordeeld. Die lijn is inderdaad bestendig (o.a. AbRvS 15 juli 2015, nr. 201500191/1/R1), maar die jurisprudentie verplicht niet om elk concreet verzoek inhoudelijk te honoreren.

Een wijziging van het omgevingsplan moet berusten op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte, mits belangen zijn afgewogen en de keuze deugdelijk is gemotiveerd. In de motivering bij het wijzigingsbesluit is, gebaseerd op het omgevingsprogramma Kenniskwartier, uiteengezet waarom op deze locatie prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van de stationslocatie en het Boerke Mutsaerspark.

Ten overvloede wordt hierover opgemerkt dat de aanvraag omgevingsvergunning die MVG 17 BV indiende op 27 december 2024 voor een woongebouw met pannenkoekenherberg ook niet ruimtelijk kon worden beoordeeld, omdat een motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ontbrak.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. MVG 17 BV is voldoende betrokken bij de planvorming. De jurisprudentie over het betrekken van particuliere initiatieven verplicht niet om elk concreet verzoek te honoreren. Op basis van een zorgvuldige belangenafweging is er gemotiveerd voor gekozen om ruimte te maken voor de stationslocatie en het Boerke Mutsaerspark, die van belang zijn voor de gehele gebiedsontwikkeling Kenniskwartier.

4. (Voorkomen) schade

De beperking van het bouwvolume wijkt volgens MVG 17 BV af van de vastgestelde kaders en leidt tot aanzienlijke schade. Het voorgestelde bouwvlak maakt efficiënte nieuwbouw onmogelijk. Indien het wijzigingsbesluit ongewijzigd wordt vastgesteld, zal MVG 17 BV de schade verhalen op de gemeente.

Ter beperking van de schade stelt MVG 17 BV voor om de maximale bouwhoogte te verruimen tot 24 meter (de Tilburgse laag). Dit sluit aan bij de verdichtingsambitie van het Kenniskwartier. Daarnaast stelt MVG 17 BV voor om de toegestane functie uit te breiden met wonen, overeenkomstig het Omgevingsprogramma Kenniskwartier waarin een andere functie voor de locatie als voorstelbaar wordt gezien.

Standpunt gemeentebestuur

Dat er mogelijk nadeelcompensatie verschuldigd is, doet niet af aan die rechtmatigheid van de wijziging van het omgevingsplan. Voor nadeelcompensatie bestaat een afzonderlijke regeling voor schadevergoeding bij rechtmatig overheidshandelen en dit vormt geen belemmering voor besluitvorming.

De wijziging van het omgevingsplan dient een algemeen belang. Voor de ontwikkeling van woningbouw in het Kenniskwartier dient de stationslocatie te worden opgewaardeerd en wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de leefomgeving in de vorm van het Boerke Mutsaerspark. Het is dan ook niet in het algemeen maatschappelijk belang om de maximale bouwhoogte te verruimen naar 24 meter en de toegestane functies uit te breiden met de functie wonen. In het Omgevingsprogramma Kenniskwartier is opgenomen dat Boerke Mutsaers bewaard blijft als bijzondere publieke pleisterplaats in het park. Daarbij is een verandering van het gebouw in vorm en functie voorstelbaar, maar ook is vermeld dat deze functie vooral onderdeel moet uitmaken van het park en veel minder gericht zal zijn op de Statenlaan. Het volume is daarbij volgend en zal vergelijkbaar zijn met het huidige volume.

MVG 17 BV heeft de mogelijkheid om een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan. Hiertoe wordt een afzonderlijke procedure gevoerd om vast te stellen wat de hoogte zou zijn en hiervoor wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijk adviesbureau.

Tot slot: er is een proces gestart waarbij onderzocht wordt of de gemeente de locatie minnelijk van MVG 17 BV zou kunnen verwerven.

Conclusie

Datum: 17 december 2025

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dat er mogelijk nadeelcompensatie verschuldigd is, doet niet af aan die rechtmatigheid van de wijziging van het omgevingsplan.

5. Verzoek om overleg

MVG 17 BV verzoekt om in overleg te treden om (1) afspraken te maken die zowel de ruimtelijke kwaliteit waarborgen als verloedering voorkomen, nu het gebouw van Boerke Mutsaers onveilig is verklaard en publiekelijk als zodanig bekendgemaakt en (2) tot een herzien plan te komen dat aansluit bij gemeentelijke ambities, recht doet aan het eigendoms- en ontwikkelbelang en toekomstbestendig is met het oog op de stationsontwikkeling.

Standpunt gemeentebestuur

Dit punt bevat geen inhoudelijke grond of bezwaar tegen het ontwerpwijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t, Vijverlaan 2'. Er vinden gesprekken plaats met MVG 17 BV waarin het eerste punt aan de orde kan komen. Voor punt 2 wordt geen ruimte gezien gelet op de ambities voor het stationsgebied en het Boerke Mutsaerspark, zoals uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Kenniskwartier.