

Voorblad

Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Vijverlaan 2 (Boerke Mutsaers)

Datum college:	22 september 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	R. Bleijenberg en R. van Opdorp
Geheim:	Geheimhouding opgelegd o.g.v. artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid

Samenvatting

De gebiedsontwikkeling Kenniskwartier geeft invulling aan de opgaven die onder andere zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Kenniskwartier. Ook is het Kenniskwartier door het Rijk aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie en hierover zijn afspraken gemaakt en middelen beschikbaar gesteld. Het is voor de uitvoering van de opgaven van belang dat de gemeente regie houdt op locaties in het gebied.

Daarnaast worden in het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma voor het gebied uitgangspunten opgenomen waarmee kan worden gestuurd op kwaliteit en waarmee afzonderlijke (ontwikkel)locaties en opgaven optimaal en in samenhang de komende jaren kunnen worden ingevuld.

De eigenaar van de locatie Vijverlaan 2 heeft aangekondigd op korte termijn binnen de kaders van het huidige omgevingsplan een zelfstandige ontwikkeling op deze locatie te willen initiëren. Concreet gaat het daarbij om een hotel met restaurantfunctie, specifiek gericht op short-stay functie voor studenten, expats of andere kenniswerkers.

De locatie Vijverlaan 2 is van belang vanwege de ligging direct naast (een in de toekomst nieuw te ontwikkelen) station Tilburg Universiteit en de ontwikkellocatie Meerkoldreef/Statenlaan. Een vernieuwing van het station is voor de gebiedsontwikkeling op termijn gewenst en mogelijk ook noodzakelijk. Ook zal het spoor in de toekomst mogelijk worden verbreed. Verder vormt de locatie Boerke Mutsaers een belangrijke schakel in de groene verbinding tussen het Stadsbos en de binnenstad, zoals beschreven in de Stadsnatuurkaart.

Om te voorkomen dat er op korte termijn ongewenste zelfstandige ontwikkelingen plaatsvinden die niet in lijn zijn met de bestuurlijke doelen en uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma wordt een voorbereidingsbesluit genomen.

Dit voorbereidingsbesluit, waarin voorbeschermingsregels worden opgenomen die onderdeel zullen uitmaken van het omgevingsplan, zal binnen 1,5 jaar moeten worden opgevolgd door de formele bekendmaking van een wijziging/vaststelling van het omgevingsplan. Dit is in lijn met onze wensen voor deze locatie. Wij vervolgen graag met de eigenaar c.q. initiatiefnemer het gesprek over deze locatie, maar zien een aanzienlijk risico in het openhouden van de ongewenste scenario's.

Collegebesluit

A. Het college legt geheimhouding op, op dit raadsvoorstel en de bij dit raadsvoorstel behorende bijlagen op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid.

B. Het college stelt de raad voor:

- 1) met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie AC, nrs. 3424 en 3425 een voorbereidingsbesluit te nemen zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet. De gronden zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0855.VBTAM-2024003-e001 die het werkingsgebied van de voorbeschermingsregels vormen;
- 2) bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen:
 - a. het is verboden gebruiksactiviteiten te verrichten die ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden;
 - b. het is verboden bouwactiviteiten te verrichten die leiden tot een groter bebouwd oppervlak, een groter bouwvolume of een andere situering van bebouwing dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit;
 - c. de overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing.
- 3) dit besluit in werking te laten treden op de dag waarop het is bekendgemaakt.

Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Vijverlaan 2 (Boerke Mutsaers)

Aanleiding

De gebiedsontwikkeling Kenniskwartier geeft invulling aan de opgaven die onder andere zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Kenniskwartier. Ook is het Kenniskwartier door het Rijk aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie en hierover zijn afspraken gemaakt en middelen beschikbaar gesteld. Het is voor de uitvoering van de opgaven van belang dat de gemeente regie houdt op locaties in het gebied.

Daarnaast worden in het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma voor het gebied uitgangspunten opgenomen waarmee kan worden gestuurd op kwaliteit en waarmee afzonderlijke (ontwikkel)locaties en opgaven optimaal en in samenhang de komende jaren kunnen worden ingevuld.

De eigenaar van de locatie Vijverlaan 2 heeft aangekondigd op korte termijn binnen de kaders van het huidige omgevingsplan een zelfstandige ontwikkeling op deze locatie te willen initiëren. Concreet gaat het daarbij om een hotel met restaurantfunctie, specifiek gericht op short-stay-functie voor studenten, expats of andere kenniswerkers.

De locatie Vijverlaan 2 is van belang vanwege de ligging direct naast (een in de toekomst nieuw te ontwikkelen) station Tilburg Universiteit en de ontwikkellocatie Meerkoldreef/Statenlaan. Een vernieuwing van het station is voor de gebiedsontwikkeling op termijn gewenst en mogelijk ook noodzakelijk. Ook zal het spoor in de toekomst mogelijk worden verbreed. Verder vormt de locatie Boerke Mutsaers een belangrijke schakel in de groene verbinding tussen het Stadsbos en de binnenstad, zoals beschreven in de Stadsnatuurkaart.

Om te voorkomen dat er op korte termijn ongewenste zelfstandige ontwikkelingen plaatsvinden die niet in lijn zijn met de bestuurlijke doelen en uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma wordt een voorbereidingsbesluit genomen.

Dit voorbereidingsbesluit, waarin voorbeschermingsregels worden opgenomen die onderdeel zullen uitmaken van het omgevingsplan, zal binnen 1,5 jaar moeten worden opgevolgd door de formele bekendmaking van een wijziging/vaststelling van het omgevingsplan. Dit is in lijn met onze wensen voor deze locatie. Wij vervolgen graag met de eigenaar c.q. initiatiefnemer het gesprek over deze locatie, maar zien een aanzienlijk risico in het openhouden van de ongewenste scenario's.

Beoogd effect

Met dit voorbereidingsbesluit voorkomen we dat er op korte termijn ontwikkelingen plaatsvinden op de locatie Vijverlaan 2 die bestuurlijke doelen en afspraken in de weg zitten en die niet in lijn zijn met de uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma Kenniskwartier.

Voorstel

- 1) met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie AC, nrs. 3424 en 3425 een voorbereidingsbesluit nemen zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet. De gronden zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0855.VBTAM-2024003-e001 die het werkingsgebied van de voorbeschermingsregels vormen;
- 2) bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan opnemen:
 - a. het is verboden gebruiksactiviteiten te verrichten die ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden;

- b. het is verboden bouwactiviteiten te verrichten die leiden tot een groter bebouwd oppervlak, een groter bouwvolume, of een andere situering van bebouwing dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit,
 - c. de overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing
- 3) dit besluit in werking laten treden op de dag waarop het is bekendgemaakt

Argumenten

1.1 We willen voorkomen dat op de locatie Vijverlaan 2 ontwikkelingen worden geïnitieerd die uitvoering van bestuurlijke doelen en afspraken m.b.t. de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier in de weg zitten.

De locatie Vijverlaan 2 maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier. Voor dit gebied is in december 2021 de Gebiedsvisie Kenniskwartier unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie beschrijft de ambities voor het Kenniskwartier, biedt kaders en laat zien hoe het gebied zich in de periode tot 2040 kan ontwikkelen. Tegelijkertijd met de gebiedsvisie is de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is aangegeven hoe, binnen de bestaande stad, voor iedere Tilburger een passende woning kan worden geboden.

Tussentijds is het Kenniskwartier door het Rijk aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie en zijn er middelen beschikbaar gesteld om invulling te geven aan de woningbouwopgave en mobiliteitstransitie in het gebied. Hierover zijn concrete afspraken met het Rijk gemaakt, waaronder start bouw van 5.000 woningen voor 2030 inclusief een pakket aan mobiliteits- en inframaatregelen. Samen met het Rijk verkennen we de vernieuwing van station Tilburg Universiteit.

Deze afspraken zijn niet vrijblijvend en brengen verplichtingen met zich mee. Om hier grip en regie op te krijgen heeft de raad eerder Wet voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen, waaronder de locatie Vijverlaan 2. De locatie is van belang voor uitvoering van de opgaven in de gebiedsontwikkeling vanwege de ligging direct naast (een in de toekomst nieuw te ontwikkelen) station Tilburg Universiteit en de andere percelen aan de Meerkoldreef/Statenlaan. Een vernieuwing van het station is voor de gebiedsontwikkeling op termijn gewenst en mogelijk ook noodzakelijk. Ook zal het spoor in de toekomst mogelijk worden verbreed. Verder vormt de locatie Boerke Mutsaers een belangrijke schakel in de groene verbinding tussen het Stadsbos en de binnenstad, zoals beschreven in de Stadsnatuurkaart. We willen voorkomen dat deze locatie Vijverlaan 2 separaat en suboptimaal wordt ontwikkeld.

1.2 We willen voorkomen dat er op de locatie ontwikkelingen plaatsvinden die niet in lijn zijn met de uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde Omgevingsprogramma Kenniskwartier.

Om concreet invulling te geven aan de in de gebiedsvisie genoemde ambities en afspraken met het Rijk wordt er momenteel gewerkt aan een Omgevingsprogramma Kenniskwartier. Met het omgevingsprogramma wordt de integrale haalbaarheid van de totale gebiedsontwikkeling Kenniskwartier getoetst. Integraal en vanuit het perspectief van brede welvaart, zodat de diverse ambities en eisen (o.a. sociaal, programma, mobiliteit, gezondheid, duurzaamheid, circulariteit) in samenhang een plek krijgen. Daarnaast wordt in beeld gebracht wat in kwalitatieve en kwantitatieve zin aan wonen en aan economisch en maatschappelijk programma gewenst is.

Met het omgevingsprogramma zijn we in staat om uitgangspunten in brede ruimtelijke zin te formuleren, op basis waarvan stedenbouwkundige plannen voor afzonderlijke deelgebieden kunnen worden ontwikkeld en waarvoor vervolgens in het omgevingsplan regels worden vastgesteld (door de gemeenteraad). Op deze manier houden we regie op de gebiedsontwikkeling en sturen we op kwaliteit. De afzonderlijke (ontwikkel)locaties en opgaven kunnen optimaal en in samenhang worden ingevuld.

2.1. Het voorbereidingsbesluit moet worden gezien als instrument om tot sturing te komen ten aanzien van de invulling van de locatie Vijverlaan 2.

Onder de Omgevingswet moeten wij komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met als uitgangspunt het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het instrument van het voorbereidingsbesluit wordt in dit kader beschouwd als middel om sturing te geven.

aan deze doelen. Zoals in de argumentatie onder 1 aangegeven is een ontwikkeling van de locatie enkel mogelijk indien dit in lijn is met de overkoepelende afspraken en uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma.

Het omgevingsprogramma is nog in voorbereiding en de gebiedsvisie Kenniskwartier is te weinig concreet om op de locatie toegesneden randvoorwaarden te kunnen stellen die een integrale en samenhangende ontwikkeling waarborgen. Om die reden stellen wij voorbeschermingsregels vast die de bestaande situatie als het ware 'bevroren'. Er mag geen gebruik meer worden gemaakt van de andere gebruiksmogelijkheden die het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt en er mag ook geen gebruik meer worden gemaakt van de onbenutte bouw mogelijkheden. De bestaande exploitatie mag wel worden voortgezet en de bestaande bebouwing mag in stand blijven op de huidige plek op het bouwvlak. Op grond van de Omgevingswet moet een voorbereidingsbesluit bestaand gebruik en bestaande bouwwerken eerbiedigen. Zodra er meer zicht komt op de randvoorwaarden kan het voorbereidingsbesluit worden gewijzigd, bijvoorbeeld in die zin dat er alsnog een vergunningplicht wordt opgenomen op basis waarvan het college medewerking kan verlenen voor een horeca-activiteit ter plaatse, uiteraard met bijbehorende beoordelingsregels. Wijziging van de voorbeschermingsregels heeft geen effect op de geldigheidsduur.

3.1. Door het van kracht laten worden op de dag van publicatie voorkomen wij dat nieuwe initiatieven getoetst moeten worden aan de huidige planologische regelingen.

Het voorbereidingsbesluit wordt genomen met het doel om per direct te voorkomen dat op de locatie Vijverlaan 2 in Tilburg ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Daarom bepalen we dat het besluit in werking treedt op de dag van publicatie, met ingang van 00:00 uur op diezelfde dag.

3.2. Het is niet verstandig dat het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen eerder bekend wordt.

Als het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen bekend wordt voordat het besluit in werking is getreden, bestaat de mogelijkheid dat er tussentijds een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan met een ongewenste ontwikkeling als gevolg. Om onze economische en/of financiële belangen en het functioneren van de gemeente te beschermen is daarom geheimhouding opgelegd. De geheimhouding kan komen te vervallen op het moment dat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

1.1. Geen voorbereidingsbesluit nemen levert het risico op dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden.

Het bestemmingsplan (nu onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan Tilburg) laat op de locatie een café/restaurant toe en functies binnen de begripsbepaling Horeca 3. Dit houdt onder andere in een discotheek/bardancing, (nacht)bar en hotel. We willen sturing houden op deze mogelijkheden.

1.2. Het is niet uitgesloten dat een bij een toekomstige (her)ontwikkeling een vorm van horeca is toegestaan.

Het is nog niet duidelijk wat het ontwikkelperspectief op de locatie is. Dit wordt mede bepaald op basis van de uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma. Het is niet uitgesloten dat er in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt met hierin een vorm van horeca. De wenselijkheid hiervan zal echter altijd in samenhang met de omliggende locaties moeten worden bepaald en ruimtelijk passend voor de locatie moeten zijn.

1.3. Het nemen van een voorbereidingsbesluit betekent dat binnen 1,5 jaar na vaststelling een wijziging van het omgevingsplan in werking moet zijn.

Onder de Omgevingswet bestaat geen aanhoudingsplicht meer. De voorbeschermingsregels gelden voor een maximale periode van één jaar en zes maanden. Om te voorkomen dat na afloop van deze termijn ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden, dient dit voorbereidingsbesluit binnen die termijn te worden opgevolgd door de formele bekendmaking van een wijziging of vaststelling van het omgevingsplan. Het is een grote uitdaging om binnen 1,5 jaar een wijziging/vaststelling van het omgevingsplan in werking te krijgen. Hiervoor dienen namelijk alle noodzakelijke onderzoeken afgerond te zijn en dient de economische uitvoerbaarheid vast te staan.

1.4 Gesprekken met de eigenaar over planvorming op de locatie hebben nog niet geleid tot een gezamenlijke koers

De afgelopen jaren zijn er diverse gesprekken geweest met de eigenaar van de locatie over mogelijke planvorming en welke randvoorwaarden hiermee gemoeid zijn. Dit heeft tot op heden nog niet geleid tot een eenduidige en gezamenlijk gedragen koers. Waar de eigenaar wenst zo snel mogelijk te ontwikkelen, heeft de gemeente steeds aangegeven eerst duidelijke uitgangspunten op te willen stellen hiervoor ten gunste van de gebiedsontwikkeling. Wij wensen het gesprek met de eigenaar op constructieve wijze voort te zetten en binnen afzienbare termijn te komen tot scenario's voor de ontwikkeling van deze locatie en afspraken daarover. Wij wensen deze gesprekken echter niet te belasten met het risico op een ongewenste ontwikkeling en wij wensen daarbij ook de integrale besluitvorming over het omgevingsprogramma te bewaken.

Niet beïnvloedbare risico's

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft een negatieve invloed op de lopende gesprekken met de eigenaar van de locatie. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat nadeelcompensatie (voorheen planschade) aan de orde zal zijn. Zie daarvoor verder onder Kosten en dekking.

Daarnaast heeft de eigenaar eerder een sloopmelding gedaan voor het pand op de locatie. Het is dus mogelijk dat de eigenaar, vooruitlopend op een toekomstige herontwikkeling, het huidige gebruik van het pand als horecagelegenheid beëindigt en het pand sloopt. Het terrein is dan voorlopig onbenut en kan in uitstraling achteruitgaan.

Kosten en dekking

Het nemen van een voorbereidingsbesluit betreft een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden.

Onder de Omgevingswet is de systematiek van het aanhouden van een aanvraag omgevingsvergunning vervangen door de systematiek van voorbeschermingsregels. Deze regels kunnen een verbod inhouden om bepaalde activiteiten te ontplooiën en maken vanaf het moment dat ze worden vastgesteld per direct deel uit van het omgevingsplan. Het gevolg hiervan zou kunnen zijn (dat is niet op voorhand volledig uit te sluiten), dat voorbeschermingsregels een grondslag zouden bieden voor een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen planschade) op grond van artikel 15.1 Omgevingswet. Het (met succes) kunnen claimen van directe schade wordt daarmee naar voren gehaald. De hoogte van een mogelijke schade zal door een onafhankelijk adviesbureau worden vastgesteld indien een verzoek om nadeelcompensatie wordt ingediend.

Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit wordt daags na het besluit kenbaar gemaakt en treedt diezelfde dag in werking. Het voorbereidingsbesluit dient binnen één jaar en zes maanden na publicatie opgevolgd te zijn door een bekendmaking van een (wijziging van het) omgevingsplan. Dit is nieuw in vergelijking met het oude recht. Onder het oude recht was het voldoende als er binnen één jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Participatie

Gezien de strekking van het besluit is participatie niet aan de orde.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt op 24 september 2024 bekendgemaakt en treedt die dag in werking. Wij zullen naar aanleiding hiervan actief contact zoeken met de eigenaar en het genomen besluit nader toelichten.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Link naar werkingsgebied

Ter inzage gelegde stukken

Niet van toepassing

Tilburg, 22 september 2024

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) met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie AC, nrs. 3424 en 3425 een voorbereidingsbesluit te nemen zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet. De gronden zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0855.VBTAM-2024003-e001 die het werkingsgebied van de voorbeschermingsregels vormen;
- 2) bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen:
 - a. het is verboden gebruiksactiviteiten te verrichten die ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden;
 - b. het is verboden bouwactiviteiten te verrichten die leiden tot een groter bebouwd oppervlak, een groter bouwvolume, of een andere situering van bebouwing dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit;
 - c. de overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing.
- 3) dit besluit in werking te laten treden op de dag waarop het is bekendgemaakt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van maandag 23 september 2024,

de griffier,

de voorzitter,