

Raadsvoorstel Vaststelling Bestemmingsplan Stappegoor 2013, 1e herz (Uitbreiding Fontys)

Aanleiding

Op 14 december 2015 heeft de gemeenteraad besloten om een grondexploitatie open te stellen voor de ontwikkelingen op de Onderwijs-campus Stappegoor. In dit gebied komt vervangende nieuwbouw voor het Vakcollege, naast het ROC. Als gevolg hiervan dient de gewenste uitbreiding van Fontys aan de zuidzijde van de campus plaats te vinden. Deze uitbreiding past niet in het geldende bestemmingsplan Stappegoor 2013. De uitbreiding vindt namelijk plaats buiten het bouwvlak en deels binnen de bestemming Wonen. De betreffende woningen zijn door Fontys aangekocht en gesloopt. In het raadsvoorstel van 14 december 2015 is al aangegeven dat voor de uitbreiding van Fontys het bestemmingsplan dient te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Fontys mogelijk.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Stappegoor 2013, 1e herz. (Uitbreiding Fontys) gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - b. De wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel behorende "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in het streven naar een aantrekkelijke studentenstad.

Dit plan is opgesteld ter uitvoering van het raadsbesluit om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Fontys. Het initiatief sluit aan op eerdere raadsbesluiten.

1.2 Burgerparticipatie heeft niet geleid tot gewijzigd plan

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan heeft er overleg plaats gevonden met partijen in het gebied Stappegoor te weten Euroscopen en de ondernemersvereniging Nieuw Stappegoor. Door deze partijen zijn met name opmerkingen gemaakt over het parkeren en de verkeersontsluiting. Dat wordt op dit moment soms al als problematisch ervaren. De sportondernemers hebben met name kritiek geuit op het opheffen van de tijdelijke blauwe zone. Het besluit om de tijdelijke blauwe zone op te heffen staat los van dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bepaalt niet de te nemen verkeersmaatregelen.

Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden door Goudappel Coffeng naar de gevolgen van de ontwikkelingen op de onderwijs-campus op de verkeersafwikkeling en het parkeren in het Stappegoorgebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de verkeersontsluiting, met en zonder aanpassing van de rotonde in de Stappegoorweg naar een kruising, geen problemen oplevert. Verder blijkt dat op het piekmoment voor de onderwijsinstellingen (werkdagmiddag) er ook na realisatie van de supermarkt XL en de uitbreidingen op de onderwijs-campus sprake zal zijn van voldoende parkeercapaciteit in het gebied. Door het gebruik van bestaande parkeervoorzieningen (dubbelgebruik) zullen er daarom geen parkeerproblemen ontstaan. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding van Fontys zal dan ook een afwijking van de eis van parkeren op eigen terrein worden verleend. Er heeft ook een algemene inloopavond plaatsgevonden. Hier zijn maar enkele personen geweest en zijn buiten de hiervoor gemaakte opmerkingen geen andere kanttekeningen bij dit plan geplaatst.

1.3 *Er zijn zienswijzen gekomen op het plan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 11 april tot en met maandag 23 mei 2016. Gedurende deze periode is er een gezamenlijke zienswijze door de 3 sportwinkels, die in het gebied Stappegoor gevestigd zijn, ingediend. De zienswijze van de sportwinkels heeft met name betrekking op het parkeren en in de daaropvolgende gesprekken heeft men verzocht om de tijdelijke blauwe zone te handhaven. In het verkeers- en parkeeronderzoek is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid binnen het gebied Stappegoor is om de extra parkeerdruk op te vangen. Het al of niet handhaven van de blauwe zone is geen zaak die geregeld wordt in het bestemmingsplan. In de notitie behandeling zienswijzen is aangegeven dat handhaving van de blauwe zone niet gewenst is vanwege financiën en het beheer. Deze zienswijze is ongegrond.

1.4 *Ambtshalve aanpassingen*

Bij nader inzien dient het bestemmingsplan te worden aangepast voor wat betreft de gehanteerde parkeernormen.

De parkeernormen bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan gaan uit van een berekening van parkeerplaatsen op basis van lokalen/collegezalen. Het verkeersrapport van Goudappel Coffeng rekent op basis van leerlingaantallen. De parkeernormen die gekoppeld zijn aan de regels van het bestemmingsplan dienen overeen te komen met de normen waarmee in het verkeersonderzoek, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, is gerekend. Gelet daarop wordt er een zinsnede aan de betreffende bepaling in de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Om elke onduidelijkheid weg te nemen over de verkeersontsluiting wordt een extra verkeerskundige doorrekening van het aan te leggen kruispunt Stappegoorweg / Prof. Goossenslaan aan het plan toegevoegd. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was het namelijk nog niet bekend dat er ongeveer 200 parkeerplaatsen onder de XL supermarkt zullen komen. Bij de doorrekening van het nieuwe kruispunt (Stappegoorweg / Prof Goossenslaan) was hier dan ook geen rekening mee gehouden. Nu is een doorrekening gemaakt uitgaande van de laatste plannen voor de XL supermarkt. De aanpassing van het parkeren voor de XL supermarkt blijkt een voordelige werking te hebben op het functioneren van het kruispunt. Deze doorrekening zal als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Verder blijkt het verkeersrapport vragen op te roepen. Derhalve is door het adviesbureau een informatieve oplegnotitie gemaakt die aan de toelichting van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

2. *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

3. *Om de ontwikkeling te versnellen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie*

Fontys wordt geconfronteerd met veranderingen in het onderwijs waardoor de huidige huisvesting verouderd raakt. Om in de komende jaren de uitvoering van haar onderwijs taak te kunnen waarborgen, is het voor Fontys noodzakelijk haar huisvesting te vernieuwen, en nu het planproces voor nieuwbouw op Stappegoor te kunnen starten. Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Met dit plan zijn geen provinciale belangen aan de orde. Bij instemming met vervroegde publicatie kan een tijdwinst van ten minste twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Risico's

Externe veiligheid

Door het opnemen in de regels dat de ontwikkeling niet mag leiden tot overschrijding van de oriëntatiewaarde externe veiligheid is er geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat nieuwe

bouwinitiatieven binnen 200m van de A58 tot op ruime afstand rondom de locatie Fontys in de toekomst zullen gaan leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat bij nieuwe initiatieven een gedegen afweging nodig is over de wenselijkheid van het initiatief en dus tot een verzwaring van de verantwoording. Daarbij kan dit tevens leiden tot aanvullende bouwtechnische maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid, naast de eisen van een goede bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Planschade

Als er een planschadeclaim moet worden toegekend dan zal 1/3 e deel van die vergoeding ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. De kans op een toekenning van planschadevergoeding wordt gering geacht omdat het bestemmingsplan alleen een uitbreiding van het bouwvlak toestaat in een richting waar geen burens zijn.

Kosten en dekking

De ontwikkeling van de nieuwbouw, die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geheel door Fontys bekostigd. Fontys heeft hiervoor de benodigde middelen gereserveerd.

De noodzakelijke investeringen welke door de gemeente moet worden voldaan bestaan uit het dekken van de kosten voor het herzien van het bestemmingsplan, investeringen in het openbaar gebied en dekking van de resterende boekwaarden van de te verkopen gronden. Deze investeringen kunnen gedekt worden door de grondopbrengsten, waardoor er sprake is van een gesloten grondexploitatie. De gemeente heeft namelijk gronden in bezit binnen het gebied van de campus.

Tussen de drie betrokken partijen, gemeente, Fontys en Onderwijsgroep Tilburg is een overeenkomst tegemoetkoming in (plan)schade gesloten, gedateerd 28 november 2015. In de overeenkomst tegemoetkoming in (plan)schade is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden verdeeld over de drie partijen. Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of faseringen het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Indien er geen beroep ingesteld wordt, is het bestemmingsplan eind december 2016 / begin januari 2017 onherroepelijk.

In december 2015 is aan de raad toegezegd om de mogelijkheden voor een onderdoorgang onder de ringbaan zuid ter plaatse van Stappegoor te onderzoeken. Dat onderzoek is inmiddels uitgevoerd en zal via een afzonderlijk raadsbesluit aan de raad worden voorgelegd. Gelijktijdig is ook onderzocht of het mogelijk was het kruispunt Tatrweg-Eiffelweg te verbeteren. Verschillende varianten zijn onderzocht en de variant met enkele minimale ingrepen scoorde het beste. De aanpassing van dit kruispunt wordt opgenomen in het MJP 2018 – 2021. De raad stelt het MJP 2018-2021 medio 2017 vast. Het project zal vervolgens in het UP van het uitvoeringsjaar worden opgenomen.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 3 oktober 2016 en de raadsvergadering van 17 oktober 2016.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Stappegoor 2013,1e herz (Uitbreiding Fontys)
- Link naar digitaal plan: <http://0855.roview.net/?phID=EA88F985-559B-4EB3-BDB4-D3ADBC7B7A4F&key=206030103192160212185204232096133189119217147146074214173067110008055106141075098186007192042216171247214111001228120152079060198089054111174208>
- Notitie behandeling zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Ter inzage gelegde stukken

Ingediende zienswijze

Tilburg, 13 september 2016

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 Stappegoor 2013, 1e herz. (Uitbreiding Fontys) gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. De zienswijzen met volgnummer 1 ongegrond te verklaren
 - b. De wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel behorende "Staat van wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 oktober 2016.

de griffier,

de voorzitter,