

Raadsvoorstel Reeshof Stationsgebied 2013, 1e herziening (Kronenbergstraat)

Aanleiding

Door TBV Wonen is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 78 sociale huurwoningen (appartementen) aan de Kronenbergstraat. Op dit moment zijn de gronden nog in eigendom van de gemeente. Met TBV Wonen is een intentieovereenkomst afgesloten dat zij de gronden verwerven en de appartementen gaan realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 23 oktober tot en met maandag 4 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er tien schriftelijke zienswijzen ingediend.



Situatie plangebied

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2015 de 'Woonvisie Tilburg 2015' vastgesteld en het college heeft op 16 juni 2015 besloten om het 'Convenant Wonen 2015-2020' aan te gaan met de corporaties in Tilburg. Hierin is de ambitie uitgesproken om samen met de corporaties 800 woningen in het betaalbare segment aan de woningvoorraad toe te voegen. Met de herziening van dit bestemmingsplan worden 78 woningen (appartementen) toegevoegd in het betaalbare segment. Hiermee wordt voldaan aan de Taskforce betaalbaar wonen dat als bestuurlijk doel is aangemerkt.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat) vast te stellen en daarmee:
 - a. de zienswijze 6 gegrond te verklaren,
 - b. de zienswijzen 1 tot en met 5 en zienswijzen 7 tot en met 10 ongegrond te verklaren;
2. de wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)';
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Ruud van Groenendaal, telefoon 013 542 94 33

Argumenten

1.1 Het bouwen van de appartementen past binnen het Convenant wonen 2015 - 2020 en komt voort uit de Taskforce Betaalbaar Wonen dat als bestuurlijk doel is aangemerkt

In de Woonvisie staat dat de gemeente geconfronteerd wordt met een groeiend tekort aan betaalbare woningen, daarom wil de gemeente een voldoende grote voorraad sociale huurwoningen aanhouden. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om dit thema uit te werken met de corporaties in een Convenant Wonen. In dit Convenant is de ambitie uitgesproken om 800 betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Met dit bestemmingsplan worden 78 sociale huurwoningen (appartementen) toegevoegd aan de bestaande voorraad.

1.2 Gestapelde woningen zijn passend in de omgeving

Het plangebied ligt in het Stationsgebied van stadsdeel Reeshof, in het deelgebied Knoop Campenhoef. Het Stationsgebied Reeshof is bedoeld voor onder andere stedelijke woningtypes (gestapelde woningen) en andere voorzieningen, aanvullend op de woonwijk Reeshof dat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen bestaat. Binnen het plangebied is meer stedelijke bebouwing in een hogere bebouwingsdichtheid en met een hogere bebouwing dan in de rest van Reeshof stedenbouwkundig gewenst.

1.3 Alle benodigde parkeerplaatsen worden in het plangebied aangelegd

Voor de toevoeging van het programma zijn de meest recent vastgestelde parkeernormen voor zone B van toepassing. Volgens deze normen moeten er voor sociale woningbouw (appartementen sociale huur) 63 parkeerplaatsen worden aangelegd (78 x 0,8). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van 1 parkeerplaats per appartement hetgeen neerkomt op 78 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het op 8 november 2017 vastgestelde parkeerbeleid.

1.4 Omgevingsdialoog heeft geleid tot een extra groenbestemming

In mei 2017 hebben in het kader van de omgevingsdialoog gesprekken plaats gevonden met diverse partijen in de omgeving waaronder SV Reeshof, Wijkraad en Ondernemersvereniging Forum. Daarnaast zijn op 22 mei 2017 en op 10 juli 2017 inloop-/bewonersavonden gehouden. De uitgangspunten van het plan zijn naar aanleiding van de eerste reacties nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het conceptplan waarbij de zones aan weerszijden van het bouwplan bestemd worden als 'Groen' in plaats van 'Gemengde doeleinden'. Hiermee worden de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt en ontstaat planologisch meer ruimte voor een landschappelijk kwalitatieve invulling. De woongebouwen worden aan beide uiteinden ingeklemd in het groen die fungeren als 'schakelparken'. Tussen de twee bouwblokken wordt een kleiner plantsoen gerealiseerd (zie bovenstaande situatietekening). Bijkomend voordeel is dat er zo een open bebouwingsstructuur gerealiseerd wordt in plaats van een lange wand waarbij de appartementen in het groen zijn gesitueerd. Verder is tijdens de 2e bewonersavond een nadere onderbouwing gegeven op de uitgangspunten en is ingegaan op de reacties. Hierbij is aangegeven dat een verdere aanpassing van de uitgangspunten voor het plan niet gewenst is en in sommige gevallen tot een verslechtering leidt. Met name de ontsluiting van het project via de Ketelhavenstraat en parkeerterrein station NS of Klarenbeekstraat is verkeerstechnisch ongunstiger en onveilig. Ook zal het aan te leggen 'schakelpark' doorkruist moeten worden hetgeen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het volledige verslag van de bewonersavonden is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

1.5 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn tien schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze nummer 6 van ProRail is gegrond voor wat betreft het toevoegen van een onderzoek naar trillinghinder ten gevolge van het spoor. Deze zienswijze heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan (zie argument 2). De

overige zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen en het standpunt van de gemeente op de zienswijzen kunnen als volgt kort worden samengevat:

- *privacy*. De appartementen zijn oost en west georiënteerd in plaats van noord- zuid. Vanuit de loggia's is geen direct zicht op de bestaande woningen aan de noordzijde.
- *Parkeergelegenheid voor voetbalvelden moet intact blijven*. De herziening van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de aanwezige voetbalvelden. De bestaande voetbalvelden blijven intact inclusief de bestaande parkeergelegenheid.
- *sociale woningbouw is ongewenst en levert overlast op voor de omgeving*. Het bouwen van sociale huurwoningen is een bestuurlijke opgave en is een uitwerking van de 'Woonvisie 2015' waarin is opgenomen om de voorraad betaalbare sociale huurwoningen op peil te brengen. In het 'Convenant Wonen 2015 - 2020' is de ambitie uitgesproken om in totaal 800 betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. De Kronenbergstraat is één van de locaties die hiervoor in aanmerking komt.
- *veiligheids- en geluidsaspecten met betrekking tot het spoor*. Om te voldoen aan externe veiligheid zijn de normen uit het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) van toepassing. TBV Wonen heeft onderzoek laten doen naar externe veiligheid. Het onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast is de Brandweer Midden- en West Brabant om advies gevraagd. De Brandweer Midden- en West Brabant stemt in met het initiatief onder de voorwaarden zoals aangegeven in haar advies van 25 april 2017. De verantwoordingsplicht is opgenomen in paragraaf 5.3 in de toelichting van het bestemmingsplan.
Om te voldoen aan de Wet geluidhinder zijn de normen uit de wet van toepassing. Akoestisch onderzoek is verricht. Met het treffen van maatregelen aan het gebouw (toepassen 'dove gevel' aan de zuidzijde, afsluitbare loggia onder buitenluchtcondities) wordt voldaan aan Wgh en is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Door het college van burgemeester en wethouders is het Besluit hogere waarde vastgesteld.
- *De cijfermatige afweging op basis van kencijfers van het CROW worden in twijfel getrokken*. Omdat telgegevens ontbreken is voor de huidige verkeersbewegingen in de woonwijk (7 straten) daarom gebruik gemaakt van de rekentool van het CROW. Deze rekentool maakt gebruik van landelijk geaccepteerde ervaringscijfers met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen per dag per woning. Deze rekentool wordt ook gebruikt bij het bepalen van de te verwachten verkeersstromen bij nieuwe ontwikkelingen.
- *In voorgaande bestemmingsplannen is nooit gesproken over sociale woningbouw*. In het huidige bestemmingsplan zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan voor zover gelegen langs de Kronenbergstraat. Hierbij wordt niet gesproken over het soort woningen. Volgens het huidige bestemmingsplan kunnen daarom zowel woningen in de vrije sector als ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- *verkeersontsluiting en parkeeroverlast ten gevolge van de bouw van de appartementen*. Tijdens de inloop-/bewonersavonden en vanuit de klankbordgroep is door de bewoners er op aangedrongen om het plangebied/appartementen via de Ketelhavenstraat en het parkeerterrein station NS of via de Klarenbeekstraat te ontsluiten. Het idee is daarom diverse malen zeer zorgvuldig bekeken. Uiteindelijk wordt geconcludeerd dat het uitgangspunt gehandhaafd blijft en dat de ontsluiting van het plangebied/appartementen via de woonwijk (7 straten) plaats dient te vinden. In de bijgevoegde 'Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)' wordt nader ingegaan op de zienswijze en zijn de voor en tegens van een ontsluiting via de woonwijk (7 straten) en via de Ketelhavenstraat/parkeerterrein station NS of de Klarenbeekstraat in beeld gebracht.
- *Trillinghinder ten gevolge van het railverkeer is niet onderzocht*. Naar aanleiding van de zienswijze wordt alsnog onderzoek gedaan naar trillinghinder ten gevolge van het railverkeer. Het onderzoek zal als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het plan.

Consequentie bij ontsluiting via Ketelhavenstraat/parkeerterrein of Klarenbeekstraat.

Indien de ontsluiting plaats vindt via Ketelhavenstraat/parkeerterrein station NS of Klarenbeekstraat moet met het volgende rekening worden gehouden:



- de indeling van het parkeerterrein moet worden aangepast zodat er een rijbaan met langsparkeren ontstaat. Het gebied langs het spoor is nu ingericht als parkeerterrein voor station NS en is verkeerskundig niet geschikt als ontsluiting voor de appartementen. Dit zijn extra kosten die geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. Daarnaast levert ontsluiting via parkeerterrein onveilige situaties op vanwege groot aantal gaande en komende treinreizigers.
- De bestaande parkeerplaatsen voor het station NS moeten worden teruggebracht in het gebied. Dit gaat ten koste van de nog uit te geven onbebouwde gronden en de inrichting van dit gebied. Ook brengt dit extra kosten met zich mee die geen deel uitmaken van de grondexploitatie.
- De Ketelhavenstraat bestaat nu uit twee rijbanen gescheiden door een berm. Op dit moment wordt er veelal op de rijbaan geladen en gelost voor de diverse functies in het Forum. Daarnaast wordt er op de openbare weg geparkeerd/gestopt met personenbusjes vanwege het halen en brengen van bewoners van Amarant die gehuisvest zijn in het Forum. Dit levert voor de doorstroming van het verkeer problemen op. Bij ontsluiting via de Ketelhavenstraat zou ons advies dan ook zijn om dit aan te passen. Ook dit brengt extra kosten met zich mee die geen deel uitmaken van de grondexploitatie.
- Ontsluiting via de Klarenbeekstraat houdt in dat het aan te leggen 'schakelpark' doorsneden wordt door de ontsluitingsweg. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van het plan en de omgeving.
- Het bestemmingsplan dient gewijzigd (vastgesteld) te worden met de mogelijkheid voor eenieder om beroep in te stellen tegen de wijziging.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)'.

Tijdens de informele commissievergadering op 8 januari 2018 is geopperd om als experiment eerst de ontsluiting via de Ketelhavenstraat/parkeerterrein station NS of Klarenbeekstraat uit te proberen. Wij zijn hiervan echter geen voorstander om in dit geval als experiment de ontsluiting via de Ketelhavenstraat/Klarenbeekstraat te laten lopen. Deze optie is meerdere keren onderzocht en de voor en tegens zijn bij de behandeling van de zienswijzen aangegeven (zie bijgaande notitie). Ook onder het 'kopje' consequenties is ingegaan op de ontsluiting via de Ketelhavenstraat/parkeerterrein of Klarenbeekstraat. Verder lijkt het ons niet raadzaam om verwachtingen te scheppen die wellicht achteraf niet waar gemaakt kunnen worden, niet binnen de grondexploitatie vallen en een versnippering vormen van het nog uit te geven grondgebied.

1.6 *Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld*

Vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn Tilburg - Breda wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB overschreden. Volgens het Besluit geluidhinder is het mogelijk een hogere waarde vast te stellen voor railverkeer tot maximaal 68dB. Uit de berekeningen blijkt dat de maximaal optredende geluidbelasting maximaal 74 dB bedraagt. Door het treffen van aanpassingen aan de gebouwen zoals het aanbrengen van 'dove gevels' en geluidwerende voorzieningen kan voldaan worden aan de Wgh. Door het college van burgemeester en wethouders een besluit hogere grenswaarden genomen. In dit besluit, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Via de regels van het bestemmingsplan is de nakoming daarvan verzekerd.

1.7 *Het groepsrisico kan worden verantwoord*

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van de inrichting Versteijnen's Internationaal Transportbedrijf en twee transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, te weten de spoorlijn Breda - Tilburg en de A58. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Bij het opstellen van de verantwoording is gebruik gemaakt van het advies van de Brandweer Midden -en West Brabant. De verantwoording is als bijlage bij het plan gevoegd. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

2 *Ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan is nodig vanwege toevoeging onderzoek naar trillinghinder*

Zienswijze 6 is gegrond en leidt tot aanpassing van de toelichting waarbij het onderzoeksrapport naar trillinghinder ten gevolge van het railverkeer als bijlage 7 zal worden toegevoegd. Ook wordt bijlage 1 'ontwerpbesluit hogere grenswaarden' vervangen door het 'besluit hogere grenswaarden'.

De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard. Hierdoor leiden deze aanpassingen niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in bijgevoegde 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)'.

3 *Het plan is financieel- economisch uitvoerbaar*

Uit de 'Woonvisie Tilburg 2015' blijkt dat er behoefte is naar woningen in het betaalbare segment. Met TBV Wonen is een intentieovereenkomst afgesloten om de appartementen te realiseren. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar. Daarnaast is het plan ook financieel uitvoerbaar, zie hiervoor de paragraaf 'kosten en dekking'.

Kosten en dekking

De gronden zijn eigendom van de gemeente en de infrastructuur om het perceel te ontsluiten is reeds aanwezig. Op deze locatie is een gemeentelijke grondexploitatie van toepassing. Alle nog te maken kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, geluidwering alsmede de plankosten (inclusief de legeskosten voor de onderhavige bestemmingsplanherziening) komen voor rekening van de gemeente. De gemeente ontvangt de grondopbrengsten van de uit te geven gronden. De raad heeft voor dit project op 7 maart 2017 een grondexploitatie geopend waarbij sprake is van een exploitatietekort. Het gehele exploitatietekort van € 834.000 wordt gedekt uit de beschikbaar gestelde herstructureringsmiddelen voor de taskforce betaalbaar wonen (reserve herstructurering). Het plan is om deze redenen economisch uitvoerbaar. Eventuele planschadeclaims worden ten laste gebracht van de algemene reserve van het Grondbedrijf.

Gelet op het feit dat het een gemeentelijke grondexploitatie betreft met een gedekt resultaat, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 5 maart 2018 en in de raadsvergadering van 19 maart 2018.

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 Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)
- Link naar digitaal plan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=4F4D281A-99BC-403A-AF34-5F0AF0288754&key=160240192214215172160032078255104165023064089162115119134012145067189166106030177154067084134061006148009052164218201146254175241169200072216100>
- 'Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1e herziening (Kronenbergstraat)'
- 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)'.

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.

Tilburg,

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 Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat) vast te stellen en daarmee:
 - a. de zienswijze 6 gegrond te verklaren,
 - b. de zienswijzen 1 tot en met 5 en zienswijzen 7 tot en met 10 ongegrond te verklaren;
2. de wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 1^e herziening (Kronenbergstraat)';
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 maart 2018.

de griffier,

voorzitter,