

Raadsvoorstel (gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 8e herziening (kernwinkelgebied-zuid)

Aanleiding

Op 14 november 2016 heeft de gemeenteraad het globaal stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage-Pieter Vreedeplein vastgesteld. Als vervolg daarop zijn in maart 2017 overeenkomsten gesloten met Wereldhave en Winkelrondje Tilburg BV waarin afspraken zijn gemaakt over het verwerken van het stedenbouwkundig plan in bestemmingsplannen. In het stedenbouwkundig plan is de realisatie van een nieuwe straat tussen de Heuvelstraat en de Emmapassage, ter plaatse van het huidige Hendrikhof, opgenomen. Daarnaast zijn er winkels met daarboven woningen en een woontoren opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen van maandag 23 oktober t/m maandag 4 december 2017. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Binnenstad 2010 8^e herz. (kernwinkelgebied-zuid) gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - 1.1. de ingebrachte zienswijze onder 1 en 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren
 - 1.2. de ingebrachte zienswijze onder 2 ongegrond te verklaren
2. De wijzigingen vast te stellen conform de "staat van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad 2010 8^e herz. (kernwinkelgebied-zuid)"
3. Besluiten dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een MER
4. Geen exploitatieplan vaststellen
5. Verklaaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Versterking van het kernwinkelgebied

Het Pieter Vreedeplein en de Emmapassage zijn momenteel niet goed verbonden met de Heuvelstraat en met elkaar. De looproutes tussen de winkelgebieden zijn hierdoor niet logisch en het is niet mogelijk om 'winkelrondjes' te lopen. De nieuwe verbinding tussen de Heuvelstraat en de Emmapassage zorgt ervoor dat de winkelstructuur in de binnenstad kwalitatief wordt verbeterd doordat nieuwe looproutes ontstaan. De nieuwe straat sluit in de Heuvelstraat aan op de verbinding tussen het Pieter Vreedeplein en de Heuvelstraat, waardoor het Pieter Vreedeplein en de Emmapassage beter met elkaar verbonden worden. Daarnaast zorgt de nieuwe verbinding ervoor dat de gewenste winkelstructuur als 'ladderstructuur' deels gerealiseerd wordt. De nieuwe straat is als nieuwe 'sport' essentieel om de ladderstructuur af te kunnen maken.

1.2. Het plan draagt bij aan een leefbare binnenstad en de opgave uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040

De nieuwe verbinding wordt aan beide zijden begeleid door bebouwing met zowel ruimte voor centrumfuncties in de plinten en woningen op de verdiepingen. Er komt geen toevoeging van oppervlakte aan detailhandel. Het betreft de revitalisering en hergebruik van het bestaande oppervlak. Door wonen boven de winkels te stimuleren draagt het plan bij aan de gemeentelijke doelstelling om de binnenstad leefbaar te houden. Door de voorgenoemde versterking van de centrumfunctie en tevens het creëren van een hoogstedelijk woonmilieu draagt het bij aan de realisatie van de opgaves uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

1.3. Het monumentale pand Heuvelstraat 20 blijft grotendeels behouden

De nieuwe winkelstraat zal vanuit de Heuvelstraat bereikbaar zijn door middel van een onderdoorgang onder het gemeentelijk monumentale pand aan de Heuvelstraat 20. De doorgang wordt gemaakt in de moderne pui op de begane grond. Het betreft een deel van het pand dat weinig aan de waarde van het pand toevoegt en geen wezenlijk deel van de geschiedenis is. De bijzondere cultuurhistorisch waardevolle onderdelen bevinden zich met name op de verdiepingvloeren en in de gevel boven de begane grond. Met de uitvoering van de onderdoorgang zullen de onderdelen die beschermingswaardig zijn en van wezenlijk belang zijn voor het monumentale pand zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

1.4. De woontoren is passend binnen het hoogbouwbeleid

Het bestemmingsplan voorziet ook in de realisatie van een woontoren tussen de Heuvelstraat en de Emmapassage, op de plaats van het huidige Hendrikhof. De maximale bouwhoogte mag 55 meter bedragen. Onlangs is door de gemeenteraad de Handreiking Hoogbouw vastgesteld. Dit beleid 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 de nieuwe woontoren. Deze woontoren markeert het zuidelijk gedeelte van het kernwinkelgebied en vormt een stedenbouwkundig geheel met de overige torens in de directe omgeving. Daarmee complementeert de woontoren de opbouw van het hoogbouwlandschap van de stad.

1.5. Parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het bestaande parkeerareaal

De herontwikkeling van het winkelareaal zal niet leiden tot extra parkeerdruk, omdat het volume aan centrumfuncties niet zal toenemen. Wel zullen er door de realisatie van het nieuwe plein er 80 van de huidige parkeerplaatsen verdwijnen. Voor de woningen binnen het plan geldt dat het college hiervoor op 20 juni 2017 heeft besloten dat het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen binnen het bestaande parkeerareaal opgelost dient te worden. Dit geldt ook voor de 80 parkeerplaatsen die voor het plan moeten verdwijnen. Het opvangen van de parkeerbehoefte voor de woningen alsmede de afname van de 80 parkeerplaatsen is onderbouwd met het parkeeronderzoek dat door Spark B.V. is opgeleverd in maart 2017. Hieruit is gebleken dat er binnen de bestaande parkeergarages nog voldoende capaciteit beschikbaar is om de toekomstige parkeerbehoefte van de woningen op te vangen, waarbij rekening is gehouden met de afname van 80 parkeerplaatsen.

Inmiddels is bekend dat de initiatiefnemer op eigen initiatief een plan aan het ontwikkelen is om de parkeergarage op eigen terrein te vergroten tot het oorspronkelijke aantal van 300 plaatsen of eventueel zelfs nog wat meer (ca 325 pp). Hiermee wil de initiatiefnemer de aantrekkelijkheid van de verhuur-/verkoopbaarheid vergroten. Voor de verhuur-/verkoopbaarheid van de woningen vindt de initiatiefnemer het belangrijk een parkeerplaats dichtbij beschikbaar te hebben. Daarnaast is voor de initiatiefnemer de parkeergarage een belangrijk bronpunt voor de winkels. Of dit plan daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden is aan de initiatiefnemer en volgens het collegebesluit van 20 juni 2017 niet noodzakelijk.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoortrajecten Breda - Tilburg, de Rijksweg A58. Hiervoor is de verantwoordingsplicht ingevuld. Gelet op de ruime afstand tot het spoor en de weg neemt het groepsrisico niet toe door het plan.

1.7. Er zijn zienswijzen ingediend waarvan 2 gedeeltelijk gegrond/ongegrond en 1 ongegrond zijn

In de bijgevoegde "Notitie behandeling zienswijze" wordt nader op de zienswijzen ingegaan. Twee zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de regels en toelichting. Het betreft de regels ten aanzien van de bestemming 'verkeer- en verblijf' en in toelichting wordt paragraaf toegevoegd over de vormvrije m.e.r. beoordeling (zie ook beslispunt 2).

1.8. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk, die geluidgevoelig zijn, en liggen binnen de geluidzone van de Paleisring en het spoor. Voor de woningen zijn akoestische berekeningen gemaakt, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) wordt overschreden.

Geluidreducerende maatregelen aan de bron (vervanging asfalt, verlagen rijsnelheid) en/of in de overdracht

(schermen, raildempers) zijn hier niet doelmatig en stuiten op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Omdat dergelijke geluidreducerende maatregelen hier niet mogelijk zijn is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Het college heeft dan ook een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld in mandaat, omdat voldaan wordt aan het hogere waardenbeleid.

1.9. Burgerparticipatie heeft niet geleid tot een gewijzigd plan

Op 28 juni 2017 heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente een informatieavond georganiseerd om het (schets)ontwerp te presenteren en vragen te beantwoorden van bewoners, winkeliers en vastgoedeigenaren in de omgeving van het plangebied. Hierbij waren ongeveer 40 personen aanwezig. Daarnaast is op 20 september 2017 een inloopavond georganiseerd over het conceptbestemmingsplan. Hierbij waren ongeveer 20 personen aanwezig. Op beide avonden zijn vragen gesteld over met name de hoogte van de woontoren, bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten, laden- en lossen, de fietsenstalling en de entrees van de Emmapassage. De meeste vragen zijn gelijk beantwoord. Een enkele vraag ging over onderwerpen die nog nader uitgewerkt moeten worden in het voorlopig en definitief ontwerp. De gestelde vragen ingevuld op de vragen- en reactieformulieren zijn inmiddels per e-mail beantwoord. De initiatiefnemer is of gaat in gesprek met een aantal direct belanghebbenden zoals ondernemers om hen van meer gedetailleerde informatie te voorzien. Inmiddels is voor de logistieke ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied een besluit genomen door het college om een nieuwe route mogelijk te maken die beter is ten opzichte van de huidige. Hiervoor zijn reeds 3 panden aangekocht en heeft de gemeenteraad in de begroting geld beschikbaar gesteld.

2. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen dienen de regels en de toelichting op een tweetal punten aangepast te worden. De aanpassingen zijn in paragraaf 1.7 omschreven. Daarnaast zijn er ook een aantal ambtshalve wijzigingen, zowel op de verbeelding als in de regels en de toelichting.

3. Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een MER

Recent heeft er een wetswijziging plaats gevonden ten aanzien van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Uit deze wijziging vloeit voort dat bij een stedelijk ontwikkelingsproject ondanks dat het onder de drempelwaarden van de categorieën uit de bijlage Besluit milieueffectrapportage valt een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt moet worden. Ten aanzien van het project (200 woningen en herontwikkeling winkels) kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, bijlage Besluit Milieueffectrapportage. De omvang van het project ligt ver beneden de geldende drempelwaarden (ca 100 hectare en 2.000 woningen). Gelet op voorgaande is het rapport 'M.e.r.-beoordeling Herontwikkeling binnenstad Tilburg, Kernwinkelgebied Zuid' opgesteld. De conclusie uit het rapport is dat nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Op grond hiervan zijn geen nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het project Kernwinkelgebied-Zuid te verwachten. Er hoeft dan ook geen MER te worden opgesteld.

4. Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar.

Uit voorgaande argumenten blijkt dat er behoefte is aan versterking van het kernwinkelgebied door het aanleggen van de verbinding met aan weerszijden winkels en woonruimtes. Daarnaast is met Wereldhave en Winkelrondje Tilburg BV overeenkomsten gesloten over o.a. de uitwerking van het plan. Hierdoor is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Daarnaast is het plan ook financieel uitvoerbaar, zie 'Kosten en dekking'.

5. Toepassing Crisis- en herstelwet

Toepassing van de Crisis- en herstelwet is mogelijk omdat er meer dan 11 woningen gebouwd worden. Het voordeel van toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in een beroepsschrift moeten worden opgenomen en ook niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure (maximaal 6 maanden).

6. Vervroegde bekendmaking is gewenst

Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moet 6 weken gewacht worden voordat het vastgestelde plan ter inzage gaat. Bij dit plan zijn geen provinciale belangen aan de orde. Als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van tenminste twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

Dit bestemmingsplan bevat zowel de door de gemeente te realiseren openbare straat op gemeentelijke grond als de ontwikkeling van woningbouw en winkelruimten door de initiatiefnemer.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen en winkelruimten is met de initiatiefnemers 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. Daarnaast zijn door de initiatiefnemer leges voor de planherziening betaald.

De in opdracht van de gemeente Tilburg te realiseren openbare straat op gemeentelijke grond is uitvoerbaar waarbij kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de door de gemeente te maken Plan- en Apparaatskosten zijn verzekerd door een raadskrediet voor het totale investeringsproject. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan zullen eventuele planschadeclaims als gevolg van uitvoering van dit deel van het bestemmingsplan ten laste komen van het investeringsproject.

De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen andere redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de beschikking hogere grenswaarden worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijke plannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 15 januari 2018 en de raadsvergadering van 5 februari 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 Binnenstad 2010, 8^e herz. (kernwinkelgebied-zuid)

Link naar digitale (ontwerp)plan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=546560FB-9C4C-4DF8-80C1-B1C4E93A74D>

Notitie behandeling zienswijzen

Staat van wijzigingen

Rapport 'M.e.r.-beoordeling Herontwikkeling binnenstad Tilburg, Kernwinkelgebied Zuid'.

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage

Tilburg, 19 december 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

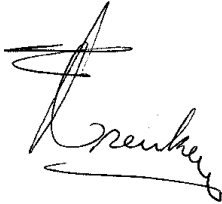
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Binnenstad 2010 8^e herz. (kernwinkelgebied-zuid) gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - 1.1. de ingebrachte zienswijze onder 1 en 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren
 - 1.2. de ingebrachte zienswijze onder 2 ongegrond te verklaren
2. De wijzigingen vast te stellen conform de "staat van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad 2010 8^e herz. (kernwinkelgebied-zuid)"
3. Besluiten dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een MER
4. Geen exploitatieplan vast te stellen
5. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2018.

de griffier,



voorzitter,

