

## Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Spoorzone West 2012, 1e herziening (Spoorpark)"

### Aanleiding

Op 12 juli 2017 heeft de gemeente Tilburg een omgevingsvergunning verleend voor planologisch strijdig gebruik ten behoeve van de aanleg van het Spoorpark aan de Sint Ceciliastraat 1a in Tilburg, plaatselijk bekend als het Van Gend en Loos terrein. Vervolgens is op 7 september 2017 de aanvraag voor de bestemmingsplanherziening ingediend en het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 ter inzage gegaan. In deze herziening wordt het plangebied definitief bestemd voor het Spoorpark, inclusief de daarin gevestigde burgerinitiatieven. Tevens maakt de herziening de bouw van een woontoren met 40 wooneenheden mogelijk.

### Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Versterking van het vestigingsklimaat:

- ontwikkeling van de Spoorzone;
- ruimte bieden aan natuur in de stad, daar waar het kan;
- bijdragen aan de ambitie uit het 'Convenant Wonen 2015-2020' voor uitbreiding van de woningvoorraad met 800 woningen in het betaalbare segment.

Eerdere besluitvorming:

- Raadsbesluit voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2017";
- Raadsbesluit voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018";
- Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan / ontwerpbeschikking hogere waarden-besluit d.d. 2 oktober 2018.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Spoorzone West 2012, 1<sup>e</sup> herziening (Spoorpark)" vaststellen.
2. De ingekomen zienswijzen conform de nota van zienswijzen ongegrond verklaren.
3. De staat van wijzigingen vaststellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren.

### Argumenten

*1.1 Het Spoorpark is een burgerinitiatief, dus de betrokkenheid van de omwonenden heeft steeds centraal gestaan in het proces.*

Sterker nog, zij hebben het project mede gevormd tot wat het nu is. De stemming is positief en omwonenden kijken uit naar de opening van het Spoorpark, een plek voor groen en recreatie midden in hun stad. Gedurende het proces zijn de omwonenden steeds betrokken bij de ontwikkelingen. In de eerste plaats door hen echt uit te dagen om te 'participeren' in het Spoorpark (begin 2016), maar ook door middel van nieuwsbrieven, bijeenkomsten en informatieavonden. Op vrijdag 3 februari 2017 is het definitief ontwerp gepresenteerd aan de stad. De avond werd bijgewoond door ruim 200 mensen en het ontwerp werd zeer positief ontvangen. Op 12 juli 2017 is de omgevingsvergunning voor het Spoorpark verleend. Op basis van die omgevingsvergunning is de aanleg van het park gestart in november 2017 en de 'grand opening' is gepland rond het voorjaar van 2019. In de tussentijd worden omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte

gehouden middels digitale nieuwsbrieven. Op 11 november 2017 heeft een startactiviteit plaatsgevonden (de 'eerste spade') waar onder andere een boom werd geplant door de scouts én de contracten werden getekend met de gemeente Tilburg, stichting Spoorpark en de hoofdaannemer van het park.

Via bouwcafés in het voormalige Van Gend en Loos gebouw op het park worden omwonenden en geïnteresseerden periodiek op de hoogte gehouden van de vorderingen. Op deze avonden wordt telkens één onderwerp extra uitgesneden. De bouwcafés vonden in 2017 plaats op 27 september, 8 november en 11 november. In 2018 was dit op 24 januari, 18 april en 13 juni. Bovendien zorgt de werkgroep communicatie ervoor dat de website [www.spoorparktilburg.nl](http://www.spoorparktilburg.nl) actueel is. De digitale nieuwsbrieven en nieuws items zijn ook hier te vinden.

### *1.2 Er worden ruim voldoende parkeerplaatsen aangelegd.*

De parkeerbehoefte van het Spoorpark exclusief de woontoren (fase 1) bedraagt 60 parkeerplaatsen. In de periode dat de woontoren nog niet gerealiseerd is worden 71 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Dat zijn er dus 11 extra (bovenop de parkeereis).

De parkeerbehoefte van het Spoorpark inclusief de woontoren (fase 2) bedraagt 98 parkeerplaatsen. In deze fase worden er nog eens 53 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, wat resulteert in een totaal aantal van 124 parkeerplaatsen. Dat zijn er dus totaal 26 extra (bovenop de parkeereis).

### *1.3 De woontoren is stedenbouwkundig inpasbaar.*

De woontoren is voorzien aan de zuidwestzijde van het park. De positie van het woongebouw verlengt de stedelijke aslijn die gevormd wordt door de Achmeatoren, de 19<sup>e</sup> eeuwse frontlijn van de binnenstad op de spoorlijn, de Stadsheer, TTS1 en de geplande (nog in ontwikkeling zijnde) toren TTS2 op de hoek Sint Ceciliastraat - Hart van Brabantlaan. Het woongebouw in het park, in het verlengde van deze stedelijke aslijn, zal de binding van het park met de binnenstad versterken, ogen en oren brengen in het park en zal ook de entree tussen de flatgebouwen aan de Hart van Brabantlaan benadrukken.

### *1.4 De monumentale bomen in het Spoorpark krijgen een mooie plaats in het park.*

De zeven monumentale bomen zijn van het begin af aan meegenomen in het ontwerp van het Spoorpark en behouden hun mooie groeiplaats op de toekomstige hondenuitlaatplek in de noordwesthoek van het park.

### *1.5. Een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarden-besluit) is verleend.*

Het college heeft de bevoegdheid om hogere grenswaarden vast te stellen. De ontwikkeling moet dan wel voldoen aan het gemeentelijke hogere waarde beleid. Dit is geborgd via de regels van het bestemmingsplan; vandaar dat het college een hogere waarden-besluit heeft genomen. De optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer voor de Ringbaan-West bedraagt ten hoogste 55 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor een binnenstedelijke situatie wordt niet overschreden. Voor railverkeerslawaaï bedraagt de hoogste optredende geluidbelasting maximaal 68dB. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor railverkeerslawaaï wordt niet overschreden.

### *1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord.*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de beleidsvisie externe veiligheid. De ruimtelijke ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

## *2. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van maandag 8 oktober tot en met maandag 19 november 2018. Tijdens deze periode zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingekomen. Een daarvan betreft een zienswijze die door Van der Feltz Advocaten namens een grondeigenaar is ingediend; de andere zienswijze is ingediend door een omwonende.

Van der Feltz stelt in zijn zienswijze dat de door zijn cliënt ingediende bouw aanvraag voor de realisatie van een tankstation annex wasstraat ten onrechte is aangehouden op grond van het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018" en dat in het kader van een goede ruimtelijk ordening ten onrechte geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van een dergelijke inrichting. Van der Feltz is namelijk van mening dat dit voorbereidingsbesluit

niet eerder genomen had mogen worden, nadat de termijn van het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2017" is verstreken. Deze veronderstelling is echter niet juist. Het is mogelijk om tijdens de lopende termijn van een voorbereidingsbesluit een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Wel vallen de bouw aanvragen die ingediend zijn voor de inwerkingtreding van het nieuwe voorbereidingsbesluit nog onder de oude voorbereidingsbescherming. Daar het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018" in werking is getreden op 15 juni 2018 en de bouw aanvraag dateert van 5 juli 2018, zou deze dus op grond van het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018" aangehouden moeten worden. De op 5 juli binnengekomen bouw aanvraag was echter niet compleet. Pas op 30 november is een volledig ingediende aanvraag ontvangen. Omdat inmiddels het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, dient deze aanvraag op grond van dit bestemmingsplan aangehouden te worden. Omdat het bestemmingsplan de bouw van het tankstation annex wasstraat niet toestaat, past de ingediende bouw aanvraag niet. Ook het overgangsrecht is niet van toepassing, nu ter plaatse van de betreffende gronden geen tankstation en/of wasstraat aanwezig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet noodzakelijk om met deze bedrijfsactiviteiten rekening te houden.

Van der Feltz stelt daarnaast dat in de parkeerbalans geen rekening is gehouden met (tijdelijke) piekmomenten vanwege diverse evenementen die in het Spoorpark gehouden kunnen worden. Dergelijke evenementen hebben ook grote gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Daarnaast kunnen de in het Spoorpark voorziene parkeerplaatsen niet ontsloten worden, aangezien de van toepassing zijnde bestemming 'Recreatie' geen ontsluitingswegen mogelijk maakt. Ook deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard, nu in het kader van het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeereis wordt opgelegd voor de normale wekelijkse piek. Het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoet hieraan. Deze parkeerplaatsen kunnen ontsloten worden, nu op grond van artikel 3.1.3 uit de regels van het bestemmingsplan ontsluitingswegen gerealiseerd kunnen worden. Voor incidentele parkeervraag, bijvoorbeeld tijdens evenementen, dient de parkeervraag binnen de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving opgevangen te worden (bijvoorbeeld door de openbare parkeergarage Knegtel). Voor de verkeersafwikkeling tijdens evenementen geldt, dat in het kader van de benodigde evenementenvergunning altijd een verkeersplan wordt opgesteld. Daarin wordt de inzet van verkeersregelaars en gebruik van satellietparkeerplaatsen geregeld. De verkeersafwikkeling van het Spoorpark buiten evenementen om kan op het bestaande wegennetwerk opgevangen worden.

Van der Feltz geeft tevens aan dat zijn cliënt nog enkele gronden in het plangebied in bezit heeft en dat de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is, nu niet is aangetoond en onderbouwd dat tot onteigening of minnelijke verwerving overgegaan kan worden. Er zijn echter binnen de projectbegroting financiële middelen beschikbaar om het perceel minnelijk te verwerven, dan wel om het perceel te onteigenen. Deze projectbegroting is destijds als vertrouwelijk stuk door de Raad bij de vaststelling van het uitvoeringsbudget behandeld.

In de zienswijze die door een omwonende is ingediend, wordt afgevraagd hoe het park mooi wordt gehouden als daar een nieuwe woontoren wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt reclamante zich af hoe de veiligheid van het park wordt gewaarborgd en hoe hangjongeren worden voorkomen. Bij de ontwikkeling van de beoogde woontoren krijgt de toekomstige ontwikkelaar diverse eisen mee, waaraan de woontoren moet voldoen. Deze eisen passen binnen het voor het Spoorpark vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Daarmee wordt gewaarborgd, dat de beoogde woontoren in lijn met de omgeving wordt ontwikkeld. De veiligheid in het Spoorpark wordt gewaarborgd door de realisatie van een hekwerk. Daarnaast zijn een parkmanager en conciërges gecontracteerd, die zorgdragen voor het dagelijkse toezicht.

Voor een volledige en uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

### *3. Er is één aanpassing aan het bestemmingsplan benodigd.*

Ondanks dat de zienswijzen ongegrond zijn, heeft één van de zienswijzen wel geleid tot een tekstuele aanpassing van de planregels (zie bijgevoegde staat van wijzigingen). In artikel 3.1.2 was namelijk abusievelijk geregeld, dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden mede bestemd zijn voor de daarbij weergegeven functie, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een parkeerterrein wordt in deze staat echter niet genoemd. Artikel 3.1.2. wordt nu zodanig aangepast dat de zinssnede "voor zover het (...) Staat van

bedrijfsactiviteiten" alleen van toepassing is op de functies die genoemd zijn in de leden a t/m d. Daarmee geldt deze voorwaarde niet voor de aanduiding 'parkeerterrein' en kunnen ter plaatse van deze aanduiding de beoogde parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

*4. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld.*

Zie hiervoor de paragraaf 'Kosten en dekking'.

*5. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.*

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Dit heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in een beroepschrift moeten worden opgenomen en ook niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

## Risico's

Het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone West 2012, 1e herz. (Spoorpark)" heeft van maandag 8 oktober t/m maandag 19 november ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend, waaronder één van Van der Feltz Advocaten namens een grondeigenaar. Deze grondeigenaar heeft op 5 juli 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, om op enkele gronden in het Spoorpark een tankstation met wasstraat te kunnen bouwen. Het betreft hier een niet wenselijke ontwikkeling. De bouwaanvraag is op 30 november 2018 aangevuld. Momenteel wordt deze aanvraag beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat geen weigeringsgrond aanwezig is, dan wordt deze aanvraag op grond van het ontwerpbestemmingsplan aangehouden. Dit plan heeft namelijk reeds ter inzage gelegen en daarmee de voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit "Spoorpark 2018" overgenomen. Om de bouwaanvraag van de ongewenste ontwikkeling niet alsnog in behandeling te moeten nemen, is het van belang dat het bestemmingsplan "Spoorzone West 2012, 1e herz. (Spoorpark)" binnen 12 weken na afloop van de terinzageleggingstermijn wordt vastgesteld. Dit betekent, dat het bestemmingsplan voor 11 februari 2019 vastgesteld moet zijn.

## Kosten en dekking

Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op gemeentelijke grond. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is 'anderszins verzekerd'. De totale kosten van het project zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de algemene reserve van de grondexploitatie, die is opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar. Verder is het zo dat de gronden van het bedrijf Van Beurden gelegen zijn binnen het plangebied. Deze gronden zijn nodig ter verwezenlijking van het Spoorpark. Daarom loopt hierover momenteel een minnelijk verwervingstraject. Indien minnelijke verwerving van de eigendommen van het bedrijf Van Beurden niet lukt, zal de gemeente zich beraden over het nemen van andere juridisch noodzakelijke stappen om tot verwerving over te gaan.

## Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

## Bijlagen

- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: zie [deze link](#)
- Nota van zienswijzen
- Staat van wijzigingen

## **Ter inzage gelegde stukken**

- Kopieën van de (niet-geanonimiseerde) zienswijzen.

Tilburg, 11 december 2018

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 "Spoorzone West 2012, 1<sup>e</sup> herziening (Spoorpark)" vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen conform de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. De staat van wijzigingen vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2019.

de griffier,

voorzitter,