

Verslag



Verslag van	Werkgroep bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum	28 maart 2019
Opgesteld door	Joep Frenken
Op	1 april 2019
Kopie aan	n.v.t.

Aanwezigen:

Gemeente Tilburg		Leden planteam
Joep Frenken	Projectleider	██████████
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist	██████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████
		██████████████████ (vanuit Wijkraad)
		██████████████████ (adviseur)

1. Opening: - Joep Frenken

Dit is de eerste bijeenkomst met het planteam Theresiazone voor opstellen van het Bestemmingsplan. Het Koersdocument Spoorzone is 25-3 door de gemeenteraad vastgesteld. Het Koersdocument legt de visie vast voor de komende jaren:

De belangrijkste aandachtspunten van de gemeenteraad bij het vaststellen van het koersdocument waren

- Onderschrijven van de onderscheidende gebiedskwaliteit met behoud van de cultuurhistorie
- Zorgend at er een goede balans is tussen vraag naar parkeren een aanbod van parkeer plaatsen
- Activiteiten rond binnentuin blijvend maken in de Spoorzone

Het bestemmingsplan Spoorzone is ondermeer een juridische doorvertaling van het koersdocument zoal deze is vastgesteld.

Desgevraagd wordt bevestigd dat voor het proces om te komen tot vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan Spoorzone het planteam weer een beroep kan doen op dhr. Peter Nouwens. Vanuit het planteam wordt betreurt dat de raad in de vergadering tot vaststelling van het koersdocument niet mee ingegaan is op de gevolgde participatie en de reacties. Verder blijft men het vreemd vinden dat de gemeente geen verplichting op kan leggen tot het uitvoeren van nulmetingen wat betreft mogelijk bouwschades aan de panden in de omgeving.

2. Introductie Bestemmingsplan - Joep Frenken

Het huidige bestemmingsplan Spoorzone is 10 jaar oud, met het huidige bestemmingsplan zijn al aantal gebouwen tot ontwikkeling gekomen. Maar het bestemmingsplan is inmiddels verouderd en vroeg bij bijna elk deelplan om langdurige uitwerkings- dan wel herzieningsprocedures. Daarom wil de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststellen. De plansystematiek is anders dan bij de klassieke bestemmingsplannen zoals we die nu kennen (toelichting onder punt 3 van dit verslag).

De insteek van deze aanpak is om aan de voorkant het gesprek met elkaar te voeren zodat, wanneer deelplannen worden uitgewerkt en ter toetsing worden voorgelegd de omgevingsvergunning sneller verleend kunnen worden. Hierdoor kan de procedure tijd na vaststelling van een bouwplan met 9-12 maanden verkort worden.

Er zullen een drietal stappen worden gevolgd met elkaar:

1. **Planteam BP 28-3:** Toelichting op proces bestemmingsplanprocedure.

Verslag



Verslag van Werkgroep bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum 19 juni 2019
Opgesteld door Jop Verweel
Op 20 juni 2019
Kopie aan n.v.t.

Gemeente Tilburg		Werkgroepleden	
Joep Frenken	Projectleider	██████████	Ontdekstation013
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist	██████████	Amarant
Stefan Janszen	Ontwikkelingsmanager SDK	██████████	Gebouw88
Bart van Dalen	Omgevingsmanager	██████████	Voorzitter wijkraad
Jop Verweel	Project management ondersteuner	██████████	Klankbordgroep Theresia
		██████████	Hall of Fame
		██████████	BST
		██████████	De Boemel
		██████████	Voorzitter Klankbordgroep
		██████████	Smederij Spoorzone
		██████████	Wijkraad

Rood = afwezig

- 1. Opening:** Geopend door ██████████. Opmerking op de agenda:
 Marlies Overdijk geeft aan dat het nog niet helemaal duidelijk is wat nu de formele reactietermijn is voor de werkgroep. Leon licht toe:
 Op dit moment voeren we de omgevingsdialoog. De gegeven reacties op het concept bestemmingsplan worden in deze fase (de vormvrije inspraak) meegenomen. Deze worden met een ambtelijk voorgelegd aan het college tesamen met het ontwerpbestemmingsplan. College neemt het besluit over het ontwerp-bestemmingsplan. Daarna komt deze ter inzage te liggen voor 6 weken, dit is de formele reactietijd om een zienswijze in te dienen.

Na afloop van die 6 weken neemt de raad besluit over het bestemmingsplan en de zienswijze. **Zie bijlage 1 voor detailplanning reactietermijnen.**

- 2. Verslag overleg 22 mei:**
 Blz. 1: geen opmerkingen
 Blz. 2: geen opmerkingen
 Blz. 3: geen opmerkingen
 Blz. 4: geen opmerkingen

- 3. Onderwerpen:**
3.1 Nadere toelichting planverbeelding/plankaart:

Volgende week zorgen we dat we de stukken gereed hebben en dat het concept bestemmingsplan inc. bijbehorende regels met de werkgroep wordt gedeeld. De werkgroep heeft tot 21 augustus om een reactie te formuleren.

Twee grote wijzigingen in de plankaart ten opzichte van de laatste werkgroep:

Verslag



- I. **Theresia oost:** De meer gedetailleerde uitwerking van de bestemmingsvlakken in de Theresiazone zijn vereenvoudigd: Een bouwvlak aan de zijde Burgemeester Brokxlaan met een maximale bouwhoogte van 18 m, in de zijstraten 12 m en een bouwvlak aan de Theresiazijde met een maximale bouwhoogte van 6 m. Het totaal maximaal te realiseren bouwvolume is gehandhaafd. De vlakken voor overkragingen te realiseren in afstemming op de geprojecteerde bebouwing aan de zuidzijde van de Brokxlaan zijn eveneens gehandhaafd.
- II. Hierdoor is er straks tijdens de bouwplanontwikkelingen in de planteams meer vrijheid om de discussie met elkaar te voeren over de daadwerkelijke invulling hiervan.
- III. **Horeca:** Op dit moment is horeca 3 opgenomen in het bestemmingsplan. Dit n.a.v. de geluidsonderzoeken die zijn uitgevoerd.
Er zijn mogelijkheden voor de horeca om af te wijken van horeca 3 dit is mogelijk als:
 - Aangetoond wordt dat doormiddel van bouwkundige ingrepen het gebouw voldoende geluidsdicht is zodat deze voldoet aan de geluidsnormering in het gebied.
 - Er nog geen geluidsgevoelige gevels rondom deze horeca zijn gerealiseerd*

*Dus tot het moment van realisatie van de eerste nieuwe geluidsgevoelige gevels in het plangebied blijft een exploitatie zoals nu mogelijk, er vanuit gaande dat deze binnen de normen van het Activiteitenbesluit voor de bestaande woongevels blijft.

De werkgroep heeft niet helemaal helder wat nu precies de uitzonderingen en afwijkingen zijn. Fijn als dit aan de voorkant kan worden gedeeld met de werkgroep.

De exacte manier van opschrijven van de afwijkingmogelijkheden in juridische vorm wordt op dit moment uitgezocht.

Aanvullingen op agendapunt:

I. **Planteams:**

Men geeft aan het belangrijk te vinden dat de planteams voor de losse bouwplanontwikkelingen aan de voorkant weten wat voor invloed zij nog uit kunnen oefenen op het proces. Kaders en verwachtingen helder aan het begin van het proces.

II. **Kwaliteitsteam:**

Tijdens de vorige werkgroep bestemmingsplan is het onderwerp K-teams besproken. Toen werd het volgende genoteerd:

Het kwaliteitsteam: *Het kwaliteitsteam zal bestaan uit externe specialisten die de beleidsregels per deelgebied en de uiteindelijke plannen toetsen aan de doelstelling uit onderzoeër het Koersdocument. Team instellen bij vaststellen ontwerp bestemmingsplan. Het kwaliteitsteam bewaakt eigenlijk het plan. Dit is niet alleen gefocust op stedenbouw maar op alle facetten.*

De vraag komt opnieuw omhoog om goed te kijken naar de samenstelling van het kwaliteitsteam. Leefbaarheid in de wijk is voor de werkgroep een belangrijk punt. Joep geeft aan dat in de uitvraag (de profielschets) voor de kwaliteitsteamleden dit geborgd gaat worden. Hoe dit precies wordt opgeschreven wordt op dit moment over nagedacht. Enkele leden van de werkgroep geven wederom aan of het mogelijk is een deskundige, expliciet voor het beoordelen van de leefkwaliteit in de omgeving, op te nemen in het kwaliteitsteam. Dit omdat men zelf niet alle deskundigheid heeft en een onafhankelijke deskundige kan een belangrijke toegevoegde waarde hebben omdat niet alle bewoners/belanghebbenden in de planteams eenzelfde mening zullen hebben.

Joep geeft aan dat de leden die worden gekozen voor het kwaliteitsteam professionals zijn die als doel hebben een leefbare stad te maken dus ook de leefbaarheid van omliggende wijk mee zullen nemen in hun advies over de verschillende plannen. Hierbij is ook een open dialoog tussen planteam van 'ervaringsdeskundigen', zijnde

Verslag



de bewoners en kwaliteitsteam van deskundigen een van de middelen om te zorgen dat het belang van de leefomgeving onderdeel van de planvorming vormt. Vanuit de Werkgroep wordt nogmaals een klemmend beroep op de gemeente gedaan om de geuite wens voor het Kwaliteitsteam echt inhoud te geven. Kwaliteitsteam zal nader vorm krijgen in het najaar. De gemeente zal zich beraden op welke wijze zij na deze afrondende bijeenkomst voor het bestemmingsplanproces hier nog op terug zal komen.

4. Vervolg en planning

1. Volgende week complete stukken - plankaart digitaal zodat verschillende lagen duidelijk zichtbaar zijn.
2. Tot 21 augustus mogelijkheid voor werkgroep om reactie te formuleren en schriftelijk in te dienen bij de gemeente.
3. Verwerken reacties door gemeente
4. Collegebehandeling **week 40**
5. Reactietermijn voor indienden zienswijze van 6 weken

Omdat de werkgroep een samenstelling van mensen met verschillende achtergrond en belangen bij het bestemmingsplan betreft wordt afgesproken dat er niet uit gegaan wordt van één inspraakreactie namens de gehele werkgroep maar dat de deelnemers zelf kijken op welke wijze zij hun standpunten in zullen dienen.

5. Afsluiting en rondvraag:

Laatste bijeenkomst van de werkgroep. N.a.v. het gesprek dat vandaag is gevoerd willen we nog een keer terug komen om de stand van zaken rondom het kwaliteitsteam met elkaar te bespreken. Hierover communiceren we nog naar de werkgroep.

Geen verder vragen vanuit werkgroep. Vergadering afgesloten door Joep Frenken.

Verslag



GEMEENTE TILBURG

2. **Planteam BP 18-4:** Toelichting op inhoud van de dan beschreven beleidsregels + inhoudelijk bespreken van de plankaart/planverbeelding bestemmingsplan Spoorzone.
3. **Opstellen advies planteam op het concept-plan**

Het advies van het planteam zal mee voorgelegd worden aan het aan het college van burgemeester en wethouders bij het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan (gekwalificeerd adviesrecht) . Dit geldt ook voor advisering vanuit de opgerichte werkgroep Bestemmingsplan. Vanuit het planteam wordt gevraagd of gemeente inzicht wil geven in welke andere adviestafels er zijn. (zie hiervoor noot onder aan het verslag)

3. Presentatie Bestemmingsplan verbrede Reikwijdte- Leon van Grinsven

Leon van Grinsven geeft een toelichting op de werkwijze en de aard van het nieuwe bestemmingsplan, Zie hiervoor bijlage 1 van dit verslag)

Deze presentatie roept navolgende vragen op:

- Waarom al starten met deze nieuwe systematiek, waarom niet wachten op invoeren Omgevingswet?
Antwoord: Omgevingswet is er voorlopig nog niet. Op grond van de Crisis en herstelwet mag de gemeente al aan de slag met de nieuwe werkwijze die zoals gezegd uiteindelijk tot kortere procedures kan leiden, daarbij wel zorgen dat aan de voorkant zaken goed geregeld zijn. De CHW zal te zijner tijd opgaan in de Omgevingswet.
- Wordt wijze van participatie beschreven in het plan?
Antwoord ja, als een van de beleidsregels zal de wijze waarop bij verdere bouwplanuitwerkingen de omgeving betrokken wordt beschreven worden, zowel in de fase van opstellen van de nadere beleidsregels als bij het toetsen van uitgewerkte bouwplannen, dit zal naar analogie van de Piushaven met planteam per deellocatie plaats vinden.
- Is de samenstelling van het kwaliteitsteam al bekend, zou hier niet iemand in benoemd kunnen worden, speciaal voor het belang van woon- en leefomgeving?
Antwoord: K-team is team van professionals die naast planteam advies aan gemeentebestuur over ruimtelijke en programmatische wenselijkheid en toelaatbaarheid van plannen uitbrengt, in brede zin des woords. Het team zal daarbij ook de vastgestelde koers uit het koersdocument bewaken. De samenstelling is nog niet bekend.
- Kunnen bewoners betrokken worden bij architectenkeuze?
Antwoord: architectenkeuze is primair verantwoordelijkheid van de private opdrachtgevers, de gemeente mag dit niet voorschrijven.
- Planteam vraagt waarborgen in bestemmingsplan dat de toezegging op het uitvoeren van een onderzoek naar de inpasbaarheid van de buurtuin "Bij ons achter" gestand wordt gedaan, waarom onderzoek niet nu al te doen.
Antwoord: Gemeente en ontwikkelaar SdK pakken dit onderzoek pas op als integraal stedenbouwkundig vervolgaanpak voor Theresiazone aan de orde is, het zal geen geïsoleerd deelonderzoek zijn.
- Planteam vraagt om nadere studies naar bezonning/uitzicht in relatie tot de beoogde nieuwbouw in de Theresiazone, vraag wordt meegenomen, hierbij ook vraag naar schaduwdiagrammen in wintersituatie.

4. Planning bestemmingsplanprocedure - Joep

Zie bijlage 2 van dit verslag

In week 16 (18 april) komen we met het planteam weer samen. **Actie:** Leon zorgt voor de plankaart bestemmingsplan en de regels die tot dan toe bekend zijn om inhoudelijk met elkaar te bespreken (10 april) Na de voorjaarsvakantie zullen we het definitieve concept voorleggen, afhankelijk van de voortgang in de milieu onderzoeken. Eind mei zal deze reactie van de werkgroep worden voorgelegd aan de raad in het kader van de gevoerde dialoog. Met het verslag zal een notie over het voeren van de omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen worden meegezonden.

Verslag



Volgende bijeenkomst: **18 april van 20:15 - 22.00 uur Locatie: NB**, Outlook-uitnodiging volgt.

Ook al gepland: **overleg gemeente-planteam, stand van zaken ten behoeve van opstellen advies: dinsdag 14 mei, 19:30 uur, locatie: NB**, Outlook-uitnodiging volgt.

Noot:

Parallel aan het planteam-overleg voor het bestemmingsplan is er ook een bredere werkgroep bestemmingsplan.

Hieraan nemen deel:

Wergroepleden	
[REDACTED]	Ontdekstation013
[REDACTED] -	Amarant
[REDACTED]	Gebouw88
[REDACTED]	wijkraad Theresia
[REDACTED]	Wijkraad Theresia
[REDACTED]	Smederij Spoorzone
[REDACTED]	RAW
[REDACTED]	De Boemel
[REDACTED]	Klankbordgroep
[REDACTED]	Klankbordgroep
[REDACTED]	BST
[REDACTED]	BST

Verslag



Verslag van	Werkgroep bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum	27 maart 2019
Opgesteld door	Jop Verweel
Op	28 maart 2019
Kopie aan	n.v.t.

Gemeente Tilburg		Werkgroepleden	
Joep Frenken	Projectleider	[REDACTED]	Ontdekstation013
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist	[REDACTED]	Amarant
Ludo Hermans	Stedenbouwkundige	[REDACTED]	Gebouw88
Bart van Dalen	Omgevingsmanager	[REDACTED]	Voorzitter wijkraad
Jop Verweel	Project management ondersteuner	[REDACTED]	Wijkraad
		[REDACTED]	Hall of Fame
		[REDACTED]	BST
		[REDACTED]	RAW
		[REDACTED]	De Boemel
		[REDACTED]	Voorzitter Klankbordgroep
		[REDACTED]	Smederij Spoorzone

1. Opening: Geopend door Joep

Eerste bijeenkomst met het werkplan bestemmingsplan. Het Koersdocument Spoorzone is 25-3 door de gemeenteraad vastgesteld. Het koersdocument legt de visie vast voor de komende jaren:

- Behoud cultuurhistorie
- Onderscheidend gebied
- Activiteiten binnentuin blijvend maken in de Spoorzone ihkv de vernieuwende economie

2. Introductie Bestemmingsplan - Joep

Het huidige bestemmingsplan Spoorzone is 10 jaar oud, met het huidige bestemmingsplan zijn aantal gebouwen tot ontwikkeling gekomen. Het bestemmingsplan is nu verouderd en we willen nu een nieuw bestemmingsplan opstellen. De plansystematiek is anders dan bij de klassieke bestemmingsplannen zoals we die nu kennen (toelichting onder punt 3 van dit verslag).

De insteek van deze aanpak is om aan de voorkant het gesprek met elkaar te voeren zodat als het bouw-plan eenmaal ter toetsing komt de vergunning sneller verleent kan worden. Hierdoor vervalt de nu standaard procedure tijd van 9-12 maanden.

Stappen van de werkgroep:

1. **Werkgroep BP 27-3:** Toelichting op proces bestemmingsplanprocedure.
2. **Werkgroep BP 17-4:** Toelichting op inhoud van de dan in concept beschreven bestemmingsplan regels + inhoudelijk bespreken van de concept-plankaart (verbeelding) bestemmingsplan Spoorzone.

Het bestemmingsplan Spoorzone is een juridische doorvertaling van het koersdocument zoals dit is vastgesteld.

Wat kan de werkgroep betekenen voor het proces:

- Adviezen: de adviezen die worden gegeven door de werkgroep worden gebundeld en aan het college voorgelegd. Deze worden samengevat tot hoofdpunten, er wordt een reactie opgesteld door het college en dat collegestandpunt wordt er vatstelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Verslag



GEMEENTE TILBURG

- Gekwalificeerd adviesrecht: Het gekwalificeerd adviesrecht blijft intact. Planteam Theresia blijft ook en heeft dezelfde rechten. Beide groepen hebben de mogelijkheid om een advies over het concept bestemmingsplan uit te brengen.
- We vragen de werkgroep vooral mee te denken over het bestemmingsplan als geheel. Per bouwplan/deelgebied zullen er later nog losse planteams worden ingericht om op deelplan niveau mee te denken en te adviseren.

Opmerking uit werkgroep: Belangrijk om de verschillende input die in dit verband wordt ingebracht te bundelen en als input mee te nemen naar de verschillende planteams om zo een gedragen en goed onderbouwd standpunt te kunnen formuleren.

3. Presentatie Bestemmingsplan - Leon

Zie bijlage 1 - presentatie bestemmingsplan

4. Planning bestemmingsplanprocedure - Joep

Zie bijlage 2 - planning bestemmingsplan

In week 16 (17 april) komen we met de werkgroep weer samen. **Actie:** Leon zorgt voor de plankaart van het concept bestemmingsplan en de regels die tot dan toe bekend zijn om inhoudelijk met elkaar te bespreken. Na de voorjaarsvakantie zullen we het definitieve concept voorleggen. **NB:** de toelichting op de regels zijn sterk afhankelijk van de uitgevoerde onderzoeken. Wat we hebben tegen die tijd zullen we dus kunnen bespreken.

De geluidsonderzoeken lopen op dit moment. De geluidsbijlage komt terug in het bestemmingsplan. Een inhoudelijke toelichting met experts volgt.

Doel is om de werkgroep zoveel mogelijk een gezamenlijk advies uit te laten brengen, waar sprake is van onderscheidende standpunten vanuit verschillende deelbelangen kan dit ook inzichtelijk worden gemaakt.

De reactie van de werkgroep zal worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en wethouders bij vaststellen van het ontwerpbestemmingplan begin van de zomer, als onderdeel van de gevoerde omgevingsdialoog.

5. Vervolg

De werkwijze met een kwaliteitsteam, dat nog opgericht moet worden, en de planteams wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Wat het planteam mag en welke disciplines vertegenwoordigd zijn in het planteam kan hier onderdeel van zijn, vastleggen wie de deelnemers van het kwaliteitsteam zijn is gezien de loop van het bestemmingsplan onhaalbaar.

Evenementenbeleid wordt geborgd in het bestemmingsplan in de vorm van beleidsregels. Het koersdocument wordt deels juridisch vertaald in de vorm van beleidsregels. Op hoofdlijnen worden de thema's hierin opgenomen. **Actie:** Leon maakt een opzet voor overzicht welke thema's vertaald zullen worden in de beleidsregels om inhoudelijk met de werkgroep te bespreken en waar op 17 april discussie gevoerd kan worden.

De regeling in het bestemmingsplan voor het deelgebied in Theresiazone zullen wat gedetailleerder worden vastgelegd. We moeten er wel voor waken dat we het niet te dicht spijkeren.. De mate waarin we het open laten geeft ook de mogelijkheid om tot betere oplossingen te komen. We moeten goed nadenken wat leggen we nu vast en wat leggen we vast in de beleidsregels.

Verslag



GEMEENTE TILBURG

6. Afsluiting en rondvraag

- Wat is de rechtszekerheid van de werkgroep?
- Graag duidelijkheid over proces om 'adders onder het gras' te voorkomen.
- Hoe wordt planteam - kwaliteitsteam geborgd in BP? **Zie punt 5 alinea 1 van dit verslag.**
- Wat kan de werkgroep inbrengen? **Het bestemmingsplan is de vertaling van het Koersdocument. We blijven met elkaar in gesprek maar het koersdocument is door de gemeenteraad vastgesteld. We hebben geen blanco ruimte waarop gereflecteerd kan worden.**

Volgende bijeenkomst is op 17 april van 19.30-21.30. Locatie: NB. Outlookuitnodiging volgt.

Verslag



samen met de voorgestane bouwhoogten aan weerszijden, het zou een veel prominentere, aangenamere ingang voor de wijk kunnen zijn.

Vanuit gemeente wordt suggestie gedaan of deze buurtruin persé op deze locatie moet liggen, waar hij bij aanvang voor tijdelijkheid aangelegd is. Theresia is een wijk met veel groen waar mogelijk andere, misschien wel betere locaties denkbaar zijn.

Er wordt ook gevraagd of er in het bestemmingsplan geregeld kan worden dat bewoners aan de Lange Nieuwstraat een achter ontsluiting kunnen krijgen via de Theresiazone.

De binnentuin wordt niet expliciet op de kaart aangeduid maar maakt onderdeel uit van de bestemming gemengde doeleinden, in de beleidsregels, afgeleid van het koersdocument zal de structuur van hoven een van de uitgangspunten zijn.

Het beoogde boutiquehotel in Villa Anna/Casa Cara valt buiten het bestemmingsplangebied, nog steeds is het doel een samenhang van deze ontwikkeling met de Theresiazone en het ketelhuis, er zal een aparte procedure binnen het bestemmingsplan Theresia/Loven/Besterd worden gevolgd. Er zal wel eerst nog een nader hotelmarktonderzoek worden uitgevoerd, mede naar aanleiding van vragen in de gemeenteraad.

Gevraagd wordt op welke wijze het uitgangspunt van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu nader geborgd wordt in het bestemmingsplan, dit zal in de beleidsregels gebeuren waar verwezen wordt naar uitgevoerde milieuonderzoeken (bijv. geluid) en andere geldende beleidskaders als bezonningsnormen, geluidsnormen en verplichtingen tot bijvoorbeeld windonderzoek.

Bomen: er is ook een uitgebreidere boomwaarde kaart met andere bomen dan de monumentale bomen. De positie hiervan zal beschreven worden in de beleidsregels. De kaart zal worden nagezonden.

Beleidsregels, planteams en k-team

Bij de beleidsregels per locatie zal preciezer beschreven worden hoe hier mee om te gaan. Deze beleidsregels zullen met betrokkenheid van planteam worden opgesteld.

De planteams zullen gevormd worden door belanghebbenden die direct grenzend aan de locatie wonen of bij hogere gebouwen de impact van het plan ervaren (bijvoorbeeld schaduwwerking).

Daarnaast wordt er een kwaliteitsteam ingesteld bestaande uit externe deskundigen. Zij zullen objectief toetsen of beleidsregels en plannen voldoen aan de gestelde doelen in onder meer koersdocument en bestemmingsplan. In dit team zullen geen bewoners zitten, omdat de belangenafweging tussen specifiek bewonersbelang en stedelijk belang in de planteams worden afgewogen.

Samenstelling planteam

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is de werkwijze van het planteam Theresiazonen voor het Koersdocument doorgezet. Vanuit de bredere Werkgroep bestemmingsplan is gevraagd om toch nog opnieuw bewoners van de Lange Nieuwstraat en de Clarissenhof op de hoogte te stellen van het nu opgestarte proces, dit om ook anderen in de gelegenheid te stellen te participeren in het planteam. Het planteam stemt hier mee in. De gemeente zal met een bewonersbrief ook overige bewoners aan de Lange Nieuwstraat en in de Clarissenhof informeren.

Volgende bijeenkomst: 15 mei, 19.00 uur, Ontdekstation

Verslag



Verslag van	Werkgroep bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum	18 april 2019
Opgesteld door	Jop Verweel
Op	18 april 2019
Kopie aan	n.v.t.

Gemeente Tilburg		Werkgroepleden	
Joep Frenken	Projectleider	[REDACTED]	Ontdekstation013
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist	[REDACTED]	Amarant
Ludo Hermans	Stedenbouwkundige	[REDACTED]	Gebouw88
Bart van Dalen	Omgevingsmanager	[REDACTED]	Voorzitter wijkraad
Jop Verweel	Project management ondersteuner	[REDACTED]	Wijkraad
Stefan Janszen	SDK Vastgoed	[REDACTED]	Hall of Fame
		[REDACTED]	Hall of Fame
		[REDACTED]	BST
		[REDACTED]	RAW
		[REDACTED]	De Boemel
		[REDACTED]	Voorzitter Klankbordgroep
		[REDACTED]	Smederij Spoorzone

Rood gearceerd is afwezig

- 1. Opening:** Geopend door Joep Frenken. Agenda doorgelopen. Er zijn geen aanvullingen op de agenda van vanavond door de aanwezigen.

2. Verslag overleg 27 maart 2019:

Blz. 1: Geen opmerkingen door aanwezigen

Blz. 2: Geen opmerkingen door aanwezigen

Blz. 3: Geen opmerkingen door aanwezigen

3. Onderwerpen

3.1 Toelichting op planverbeelding/plankaart:

Leon van Grinsven licht toe. Belangrijk te vermelden dat de getoonde kaart van vanavond een concept plankaart is. Intern zijn we zelf ook nog bezig deze vorm te geven. De punten die nu bekend zijn worden vanavond met elkaar besproken.

Er zijn aparte bestemmingsplannen voor o.a. Stadscampus (Lochal, plan-T, Brabander) en BAK locatie. Op de plankaart zijn twee kleuren zichtbaar:

- Roze: bestemming Gemengd
- Grijs: Verkeer en verkeer en verblijf

Het icoontje 'pg' toont aan dat deze locatie mede bestemd is voor een *parkeergarage*.

Verslag



Verslag van Planteam Theresiazone bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum 18 juni 2019
Opgesteld door Joep Frenken
Op 19 juni 2019
Kopie aan n.v.t.

Aanwezigen:

		Leden planteam
Joep Frenken	Projectleider	
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist	
Ludo Hermans	stedenbouwkundige	
Thomas Kerperien	Projectleider SdK Vastgoed	

1. Verslag 18 april 2019:

N.a.v.:

- De bredere inloopavond vindt plaats op woensdag 27 juni tussen 19:00 en 21.30 uur, locatie: Smederij Spoorzone (uitnodiging bij verslag gevoegd)
- Criteria waaronder bomen opgenomen kunnen worden in de Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen (GLMB) wordt bij het verslag gevoegd. De Bomen die daaraan voldoen zijn opgenomen op de betreffende kaart.
- Pagina 2, tweede alinea: Wat wordt bedoeld met vergunningsvrije bouwwerken: Dit betreft bouwwerken op achter terrein waar op grond van landelijke regelgeving (Besluit omgevingsrecht) geen omgevingsvergunning nodig is. In de regel gaat het hierbij om schuren met een beperkte bouwhoogte (3meter).

2. Toelichting Bestemmingsplan

Ten opzichte van de vorige planverbeelding en planregels zijn de belangrijkste twee wijzigen:

- De meer gedetailleerde uitwerking van de bestemmingsvlakken in de Theresiazone zijn vereenvoudigd: Een bouwvlak aan de zijde Burgemeester Brokxlaan met een maximale bouwhoogte van 18 m, in de zijstraten 12 m en een bouwvlak aan de Theresiazijde met een maximale bouwhoogte van 6 m. Het totaal maximaal te realiseren bouwvolume is gehandhaafd. De vlakken voor overkragingen te realiseren in afstemming op de geprojecteerde bebouwing aan de zuidzijde van de Brokxlaan zijn eveneens gehandhaafd.
- De bestaande horeca gelegenheden krijgen de bestemming horeca 3 (restaurant) in plaats van de eerder gedachte categorie 4, indien men kan aantonen te kunnen voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer is ontheffing tot categorie 5 mogelijk.

Vanuit het planteam komen volgende vragen/opmerkingen:

- Men kan instemmen met de globalere aanduiding van bouwvlakken in de Theresiazone als inderdaad het maximale bouwvolume goed vast ligt in het plan. De nu voorliggende verbeelding biedt meer ruimte om straks tot goede oplossingen te komen in overleg met het planteam.

Verslag



GEMEENTE TILBURG

- Op vraag van het planteam wordt aangegeven dat het plan de mogelijkheid biedt om de Atelierstraat te verruimen op moment dat de precieze verkaveling voor de Theresiazone nader uitgewerkt wordt.
- Het planteam wijst de gemeente op een artikel uit de Volkskrant waarin architect Sjoerd Soeters zijn zorgen uit over de veel hoogbouw in Nederland in relatie tot woon en leefklimaat. Bij selectie van leden voor het k-team zal uitgangspunt zijn deskundigen aan te trekken die met name oog hebben voor het goed functioneren van de stad in alle dimensies boven slechts een advisering op architectonische/stedenbouwkundige esthetiek. Verder zal er een open houding zijn waarbij rechtstreekse gedachtenuitwisseling tussen planteam van belanghebbenden en het K-team van deskundigen mogelijk is. De profielschetsen zijn nog niet uitgewerkt, er zijn ook nog geen kandidaten benaderd.
- Planteam Theresiazone zal verder geen uitspraken doen over het initiatief voor boutiquehotel in Villa Anna-Casa Cara, men heeft dit eerder in kader van het Koersdocument ondersteund. In overleg tussen initiatiefnemers, gemeente en SdK zal het plan verder uitgewerkt worden als zelfstandig ontwikkeling in samenhang met Theresiazone en ketelhuis, maar buiten dit bestemmingsplan.
- Men spreekt uit als 'planteam bestemmingsplan' actief, persoonlijk, uitgenodigd te willen worden wanneer het planteam voor de deellocatie ontwikkeling Theresiazone wordt opgericht om de boot dan niet te missen.
- Is er al een planteam voor de Clarissentoren? Dit is in voorbereiding, zeer binnenkort komen de uitnodigingen voor een inloopavond hiervoor naar de omgeving

3. Planning

Begin volgende week zal het definitieve eindconcept van de planverbeelding en de planregels worden toegezonden, in de week daarop de complete toelichting op het plan plus een link naar een digitale planverbeelding waarbij alle kaartlagen aangeklikt kunnen worden.

Het planteam zal dan in de gelegenheid zijn om uiterlijk 21 augustus 2019 schriftelijk de inspraakreactie kenbaar te maken, die dan als formele inspraakreactie meegenomen wordt bij de besluitvorming.

Het plan zal dan vanaf half oktober formeel ter inzage liggen waarbij de gelegenheid bestaat om zienswijzen op het plan in te dienen.

4. Slot

Dit was de laatst geplande bijeenkomst voor dit planteam. Joep Frenken geeft aan dat er nagedacht wordt over op welke wijze er vorm kan worden gegeven aan een meer geregelde, permanente wijze van communiceren over de ontwikkelingen in de Spoorzone. Dit zal zijn beslag in het najaar krijgen.

Joep Frenken dankt een ieder voor de constructieve inbreng

Verslag



We lopen de plankaart per deelgebied door met de aanwezigen:

1. Zwijsen locatie:

Maximale bouwhoogte: 60 meter. In de regels van het bestemmingsplan staat beschreven hoeveel BVO er per deelgebied mag komen binnen de grenzen. Het gaat hier dus niet nog om de vorm maar puur om wat er binnen het bestemmingsplan past. De vorm en de positionering komt tijdens de planontwikkeling van die plot pas aan de orde.

De *H* in het bestemmingsplan staat voor *Horeca*. In dit geval *H6* wat betekent dat er op deze locatie ruimte wordt geboden binnen het bestemmingplan voor een ontwikkeling van een hotel.

2. Clarissenhof II:

Maximale bouwhoogte: 133 meter. Er zijn vragen vanuit de aanwezigen over bv windhinder. Leon ligt toe dat de onderzoeken noodzakelijk zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De windhinder en bijvoorbeeld ook de bezonningsstudie vallen onder deze onderzoeken. Hier wordt dus bij elke ontwikkeling op getoetst (mits deze boven de 15 meter is, eis uit het hoogbouwbeleid van de gemeente).

Marlies merkt op dat het verstandig is de direct omwonenden van de Clarissenhof II en het westelijk deel van de Lange Nieuwstraat te betrekken in het planteam Theresiazone bestemmingsplan (i.r.t de toren). Om zo in deze fase ook al hun advies te kunnen geven. **Actie:** Joep legt dit terug in het planteam Bestemmingsplan Theresia wat plaats vindt op 18-4 om daarna te kijken wat wenselijk is qua invulling van het planteam Theresia.

3. Theresiazone:

Maximale bouwhoogte: 12 meter met voor een bepaald percentage een hoogte van 18 m

Actie: Leon zoekt uit wat precies de bestemming is van de smalle strook achter de bewoners Lange Nieuwstraat en toekomstige bewoners Theresiazone. Deze staat nu aangeduid als gemend. De bestemming is Gemengd zonder bouwvlak, dus er mag niet gebouwd worden behalve dat wat vergunningsvrij gebouwd mag worden.

4. Ketelhuis:

Maximale bouwhoogte: 26 meter. Gemeentelijke monument. Bestemming: Horeca

Horeca: Horeca kan worden opgedeeld in *additionele* en *ondersteunende* horeca. Voor alle aanwezigen is het niet helemaal helder wat het verschil tussen deze twee bestemmingen zijn. **Actie:** Leon zoekt uit wat het verschil is tussen deze twee en koppelt tijdens volgende sessie terug.

De beleidsregels onder dit bestemmingsplan zijn algemeen (bijvoorbeeld gebiedsbreed geldend: Beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone, *Parkeren*, *Evenementen locatiematrix*, *Fysieke leefomgeving (Externe veiligheid)* en *Biodiversiteit, Water en Klimaat*. In de latere losse planontwikkelingen per deelgebied worden aparte beleidsregels opgesteld die ook kijken naar *impact* en *beleving*. In dit planteam praten we dus ook over de algemene beleidsregels. In de nog op te richten planteam op deelgebied niveau wordt er meegedacht over specifieke beleidsregels.

3.2 Toelichting op de regels en toelichting, toelichtende vragen:

De toelichting in het globale bestemmingsplan Spoorzone is een standaard toelichting. Het is een algemeen deel en een deel dat ingevuld wordt aan de hand van nu uitgevoerde onderzoeken. Per deelplanontwikkeling komen onderzoeken die in de regels worden beschreven. Hier valt bijvoorbeeld het onderzoek geluid, schaduw, wind etc. onder..

Bepalend is wat op de bestemmingsplan kaart (verbeelding) staat en in de regels staat beschreven.

Verslag



GEMEENTE TILBURG

- Begripsomschrijvingen: Kermis staat er niet in. Locatie/evenementenmatrix willen we een status geven. De definitie van evenementen zijn wij nu zelf ook nog aan het uitzoeken. Komen we later in het proces op terug.
- In het bestemmingsplan wordt verwezen naar *locatiematrix evenementen*. De locatiematrix wordt apart door het college vastgesteld met betrokkenheid van burgers. Hoe we de locatiematrix in het bestemmingsplan juist vast leggen wordt op dit moment onderzocht. Hier komt de gemeente later in het proces op terug. De locatiematrix wordt op dit moment geupdate en vastgesteld.

Artikel 3, gemend omschrijving:

De bedrijvenlijst die bij bestemmingsplan zit omschrijft wat voor type bedrijven toegestaan kunnen worden

Actie: De bedrijvenlijst meesturen met de stukken voor de volgende bijeenkomst van de werkgroep.

Verkeer: De grijze vlakken in de plankaart geven aan dat deze bestemd zijn voor verkeer. Hierin kunnen we twee type onderscheiden:

- *Verkeer en verblijf:* Hier mogen maar twee rijstroken. Hier mogen ook bijvoorbeeld speelplekken en andere randzaken.
- *Verkeer:* Hier mogen meer rijstroken. Betreft de Burgemeester Brokxlaan. Tevens is geregeld dat hier overkragingen van de naastgelegen gebouwen mogelijk zijn om de Brokxlaan smaller te laten ogen.

Externe veiligheid: De externe veiligheidsnorm is een norm vanuit het rijk in afstemming met gemeente. Hier blijven we onder. Het bepaalt wel waar bijvoorbeeld meer volume gepositioneerd kan worden.

3.3 Beleidsregels, K-Team, Planteams:

Het kwaliteitsteam: Het kwaliteitsteam zal bestaan uit externe specialisten die de beleidsregels per deelgebied en de uiteindelijke plannen toetsen aan de doelstellingen uit ondermeer het Koersdocument. Team instellen bij vaststellen ontwerp bestemmingsplan. Het kwaliteitsteam bewaakt eigenlijk het plan. Dit is niet alleen gefocust op stedenbouw maar op alle facetten.

De verhouding van het kwaliteitsteam en het planteam (ontwikkelniveau) wordt in het voorstel voor instellen van het K-team nader uitgewerkt. De namen en functies van leden van het K-team worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd, de kans bestaat dat de samenstelling door de jaren heen veranderd.

Het kwaliteitsteam heeft een adviserende rol.

Actie: Marlies merkt op dat het goed zou zijn om een vertegenwoordiger namens de bewoners in het kwaliteitsteam te plaatsen. Niet om hun belangen te behartigen maar objectief te kijken naar de leefbaarheid van de ontwikkeling i.r.t de omwonende. Dit kan in de vorm van een 'omgevingspsycholoog'.

Gemeente pakt dit op en onderzoekt wat hierin mogelijk is bij de inrichting van dit nog op te tuigen kwaliteitsteam.

Planteams: Per ontwikkeling zullen er nieuwe planteams worden ingericht om te adviseren op de losse planontwikkelingen. Deze advisering wordt verankerd in het bestemmingsplan.

Verslag



3.4 Planning en vervolgafspraken

We proberen het ontwerp bestemmingsplan Spoorzone voor de zomer vast te stellen. Betekent dat de planning iets zal opschuiven t.o.v. de planning zoals getoond tijdens de laatste bijeenkomst. Dit zodat we iets meer tijd hebben voor de onderzoeken en de verwerktijd.

Dit betekent dat we in de week van woensdag 22 mei weer samen komen.

Bewoners spreken zorg uit de materie niet te overzien is. Bart geeft aan dat het goed zou zijn de relatie te zoeken tussen de standpunten, uitgebracht bij het Koersdocument en de regels in het bestemmingsplan.

De BVO's zoals deze in het bestemmingsplan staan, staan niet meer ter discussie. Deze zijn verankerd in het Koersdocument en dat is vastgesteld door de raad. Maar wel in welke vorm per gebied deze daar gaat komen. Hier kunnen bewoners nog over inspreken, de stedenbouwkundige visie uit het koersdocument is wel vertrekpunt.

Een 0 meting is niet af te dwingen. Stefan Janszen geeft aan dat het verstandig is in de verschillende planteams per ontwikkeling dit goed met elkaar te bespreken. Stefan geeft ook aan dat de ontwikkelaar geen slechte gebouwen wil maken en overlast wil veroorzaken dus hierover ook zeker over in gesprek wilt gaan met de bewoners.

Hetzelfde geldt voor de bouwoverlast. Overlast bouwverkeer komen we in uitvoering in planteams op terug. Hebben bewoners invloed op uitvoering i.r.t overlast? **Actie:** Het opstellen van een checklist die gebruikt kan worden tijdens planteambijeenkomsten bij de verschillende deelplanontwikkelingen om dit gesprek goed te kunnen voeren.

Volgende bijeenkomst werkgroep bestemmingsplan: 22 mei 19.30. Uitnodiging met locatie volgt via Joep Frenken.

Om goed voorbereid de volgende werkgroep in te gaan worden de volgende stukken gedeeld voor 15 mei:

- Tekst bestemmingplan
- Tekst kwaliteitsteam
- Verschillende lagen van de bestemmingsplankaart (digitaal) **Actie:** Leon zorgt ervoor dat de verschillende kaartlagen digitaal uit elkaar gehaald kunnen worden zodat de kaart beter leesbaar is tijdens de volgende sessie.
- **Actie:** Leon zet de stedenbouwkundige plankaart onder de bestemmingsplankaart zodat de belijning van de bestemmingsplankaart makkelijker leesbaar is.

4. Afsluiting en rondvraag

Geen vragen vanuit aanwezigen.

Bijeenkomst afgesloten door Joep Frenken.

Volgende werkgroep bestemmingsplan: 22 mei. Locatie volgt per mail.

Verslag



Verslag van Planteam Theresiazone bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum 15 mei 2019
Opgesteld door Joep Frenken
Op 23 mei 2019
Kopie aan n.v.t.

Aanwezig:

		Leden planteam
Joep Frenken	Projectleider	
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist	
Ludo Hermans	stedenbouwkundige	
Kees Bisschop	stedenbouwkundig tekenaar	
Gijs Bakkers	Bestemmingsplanjurist	
Stefan Janszen	Projectmanager Sdk Vastgoed	

Afwezig:

1. Mededelingen

- In vervolg op de in vorig overleg aangekondigde herhaalde uitnodiging aan bewoners uit de Lange Nieuwstraat-zuidzijde en Clarissenhof tot deelname aan het planteam hebben zich twee nieuwe bewoners aangemeld, : [REDACTED], beiden woonachtig in de Clarissenhof.
- [REDACTED] geeft aan dat het planteam een vooroverleg heeft gehad, als een soort "tussenevaluatie" van het proces, mede vanuit de ervaringen bij het eerdere proces rond het Koersdocument. Daar heeft het planteam aan overgehouden dat er uiteindelijk maar heel weinig van het ingebrachte terug gekomen is in het koersdocument en in de besluitvorming van de gemeenteraad. Dit levert de nodige twijfels op over het nut om energie in dit soort processen te steken en ook de vraag bij wie men deze zorgen kwijt kan. Men heeft in het planteam afgesproken het overleg van deze avond af te wachten om nader standpunt te bepalen en zou graag in petit comité, in wat vrijere/informelere setting nogmaals willen spreken over het proces. Een afspraak daartoe wordt gemaakt.

2. Verslag 18 april 2019:

Blad 1, laatste regel, vierde alinea: "Theresiazoen" moet zijn "Theresiazone" 😊

3. Toelichting Bestemmingsplan - Leon van Grinsven-Kees Bisschop

Aan de hand van verschillende kaartlagen wordt de planverbeelding (voorheen bestemmingsplankaart) nader toegelicht. Het bestemmingsplan is de juridische doorvertaling van de doelen zoals vastgesteld in het Koersdocument. In de conceptverbeelding zijn deze concreter vastgelegd daar waar de ontwikkeling van een deellocatie dichter bij bestaande woonomgeving ligt.

Dit roept vooral discussie op over de wijze waarop bouwvolumes en bouwhoogten op de verbeelding zijn vastgelegd in de Theresiazone. Om hier meer rechtszekerheid te geven aan direct aangrenzende bewoners is de stedenbouwkundige structuur vanuit het koersdocument redelijk gedetailleerd vastgelegd in bouwvlakken en bouwhoogten. Hiermee blijft er minder ruimte over

Verslag



GEMEENTE TILBURG

om later, als de locatieontwikkeling echt aan de orde is nog andere oplossingen nader te onderzoeken, bijvoorbeeld inpassing van de groen/collectieve tuin en de maatvoering van de langzaam verkeersroute naar Theresia ter hoogte van de atelierstraat. Overwogen kan worden ook hier een globalere bouwaanduiding met slechts maximale bouwhoogte en taakstellende hoeveel meters (bvo) op te nemen net als bij de overige deellocaties. Planteam en gemeente zullen zich hier ieder over beraden.

Daar waar in de bestemmingsvlakken Gemengd (GD) geen bouwvlak is geprojecteerd mag niet gebouwd worden behoudens vergunningsvrije bouwwerken. Daar waar geen nadere bouwhoogte aanduiding is opgenomen geldt een standaard maximale bouwhoogte van 12 m, gemeten van het peil waar de voordeur van een blok ligt.

Groen is niet als afzonderlijke bestemming opgenomen maar valt onder de functies in de bestemming Gemengd. Bij uitwerking van de deellocaties zullen nadere beleidsregels worden opgesteld voor de verdere uitwerking, dan zal ook nader beschreven worden waar een deelplan aan moet voldoen vanuit de ambities in het koersdocument, ook op gebied van groen.

Is er een doorgang voorzien tussen de nieuwbouw aan de Brokxlaan en het ketelhuis? Op de planverbeelding wordt er ruimte vrijgehouden tussen het bouwvlak voor de nieuwbouw en het ketelhuis zodat een doorgang mogelijk is, later nader uit te werken.

Horeca 6 (H6) betreft de mogelijkheid tot het maken van een hotel en impliceert niet dat dit de zwaarste categorie horeca is in omvang en bijvoorbeeld geluidsruimte (zie ook begripsomschrijvingen in de planregels). Het beoogde hotel op de locatie Zwijsen kan 60 m hoog worden.

De hoogte voor de nieuwe parkeergarage achter de Clarissentoren wordt in het nieuwe bestemmingsplan 17,5m net als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Clarissenhof"

Bomenkaarten zijn aangeleverd, waarom is er onderscheid tussen beschermde en waardevolle bomen? De beschermde bomen betreft bomen die op grond van de bomenverordening een bescherming hebben gekregen, de waardevolle bomen hebben niet die formele bescherming. Bedoeling is dat bij nadere uitwerking van deellocaties preciezer onderzocht wordt wat de waarde van deze bomen is ten opzichte van het beoogde bouwprogramma en dat de status dan nader bepaald wordt in de beleidsregels per locatie. Het plan team geeft aan dat er wellicht meer bomen zijn die nu al bescherming verdienen. Men vraagt welke regels en procedures er gelden om bomen op die lijst te krijgen. De gemeente gaat dit na.

4. K-team

Het planteam zou graag zien dat het belang van een goede leefomgeving, meer specifiek vanuit het belang van bewoners beter geborgd is in het K-team. Men zou graag daarvoor een aparte extern deskundige in het team zien, waarvoor bewoners een voordrachtsrecht zouden moeten hebben. Dit zou dan meer een beoordelende rol in algemene zin in moeten houden, en niet om een specifieke belangenafweging tussen bewonersbelangen en andere belangen.

Het concept voorstel voorziet hier niet in. De voorgestelde adviseurs hebben allen ook die verantwoordelijkheid en zijn mede daartoe opgeleid, daarnaast zijn de bewoners zelf bij uitstek de ervaringsdeskundigen op dit vlak. Er moeten nog nadere profielschetsen voor de beoogde disciplines worden opgesteld, daarin kan ook aandacht aan dit aspect worden geschonken.

Overigens zal er bij planontwikkeling ook interactie plaats vinden tussen planteams en het K-team.

Het planteam vraagt om verdere technische ondersteuning gelet op de complexe aard van alle voorstellen. Deze vraag heeft eerder ook bij besluitvorming voorgelegd bij de raad, de raad heeft

Verslag



GEMEENTE TILBURG

hier niet toe besloten. De gemeente is aanspreekbaar op alle (technisch en juridische) implicatie van voor te leggen voorstellen.

Volgende bijeenkomst: 18 juni, 19:30 uur, MFA het Spoor

Afspraak in kleiner comité over proces: dinsdag 28 mei, 16.00 uur

Verslag



Verslag van	Wergroep bestemmingsplan Spoorzone
Vergaderdatum	22 mei 2019
Opgesteld door	Jop Verweel
Op	23 mei 2019
Kopie aan	n.v.t.

Gemeente Tilburg		Wergroepleden	
Joep Frenken	Projectleider		Ontdekstation013
Leon van Grinsven	Bestemmingsplanjurist		Amarant
Kees Bisschop	Stedenbouwkundig tekenaar		Gebouw88
Bart van Dalen	Omgevingsmanager		Voorzitter wijkraad
Jop Verweel	Project management ondersteuner		Klankbordgroep Theresia
			Hall of Fame
			BST
			De Boemel
			Voorzitter Klankbordgroep
			Smederij Spoorzone

- 1. Opening:** Geopend door Joep Frenken. Geen aanvullingen op de agenda van vanavond door de aanwezigen.

2. Verslag overleg 18 april:

Blz. 1: Geen opmerkingen.

Blz. 2: Geen opmerkingen.

Blz. 3: De standaard bedrijvenlijst is nagezonden naar de werkgroep. Deze wordt standaard gehanteerd bij bestemmingsplannen.

Blz. 4: Opmerking: **0 meting:** SDK Vastgoed (Stefan Janszen) is hier mee bezig. SDK voert altijd een 0 meting uit. Uitgangspunt: Voorkomen/ beperken van bouwhinder. SDK hanteert hiervoor een checklist. Tijdens de losse bouwontwikkelingen komt SDK hierop terug in de verschillende planteam. De 0 meting hebben ze ook nodig om hun aannemers en onderaannemers op aan te spreken als dat nodig is. De wijze hoe dit precies in zijn werking gaat wordt besproken tijdens de losse planteam.

3. Onderwerpen:

Volgens de huidige planning zouden we nu ongeveer alles gereed hebben. Deze planning leek echter te krap en hebben we niet gehaald. De milieuonderzoeken vragen meer tijd (geluid is nog niet afgerond).

De laatste rapporten verwachten we volgende week afgerond te hebben. Deze avond gebruiken om in detail op de plankaart in te gaan.

3.1 Nadere toelichting planverbeelding/plankaart:

- Oranje vlakken: Functiemix - bouwiniatieven
- Grijs vlakken: verkeer en Parkeerfunctie

Voor de Theresia zone is nu gekozen voor meer specifiek bestemmen. Er wordt dus aangegeven binnen welke vlakken de maximale bouwhoogte hoger kan zijn. Voor de overige deellocaties is dit minder specifiek aangegeven. Globaler bestemmen in de Theresiazone kan ook, maar betekent dat er minder zekerheid is omdat er meer mogelijk is binnen de bouwgrenzen. Dit vraagstuk ligt nu ook bij het planteam Theresia voor wat gewenst is. Meer ruimte maar minder zekerheid (globaal bestemmen) of minder ruimte maar meer zekerheid (specifiek bestemmen).

Verslag



GEMEENTE TILBURG

De hoogtes (maximale bouwhoogte) worden aangegeven door middel van een cirkeltje met getal wat de bouwhoogte **mag** worden. In de bouwvakken waar geen maatvoering in staat is de standaard (maximale) hoogte 12 meter.

De maximale hoogte zal dus worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze zijn afgeleid van de stedenbouwkundige visie zoals deze bij het Koersdocument is vastgesteld door de gemeenteraad. Mocht de werkgroep vinden dat deze veel te hoog is mogen ze via een advies hierop reageren. Dit is het moment. Als het bestemmingsplan is vastgesteld is daarmee ook de maximale bouwhoogte van de bouwvlakken vastgelegd. Ook de BVO's (bruto vloeroppervlakte) wordt in het bestemmingsplan vastgesteld. In combinatie met de maximale bouwhoogte maakt dit dus de bouw mogelijkheden voor een gebouw .

Actie: *Mogelijkheid om te bekijken of het lukt tijdens de volgende werkgroep de maquette mee te nemen zodat de werkgroep een idee heeft van de schaal van nieuwbouw zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. JOP*

Stoom013 valt binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Horeca 3, is dus positief bestemd.

3.2 Toelichting notitie 16 mei 2019:

Er is nog wat onduidelijkheid over de aanduiding van horeca:

- **In het vorige concept bestemmingsplan:** Horeca 5
- **In het nieuwe bestemmingsplan:** Omdat horeca 5 en wonen niet samengaat is op de planverbeelding horeca 4 opgenomen voor de beoogde horecalocaties. Er wordt wel geregeld dat dat tot het moment dat er nog geen geluidsgevoelige nieuwbouw staat rondom de horecavoorzieningen met een ontheffing/vrijstelling gebruik in categorie 5 mogelijk blijft. Zodra de nieuwbouw met functie wonen rondom de binnentuin gereed is, is hier alleen horeca 4 toegestaan. Indien wordt aangetoond dat er door bijvoorbeeld voldoende isolatie in de horecavoorzieningen voldaan kan worden aan de milieueisen in relatie tot de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kan doormiddel van een ontheffing deze horeca 5 worden. **Met de milieudeskundigen wordt overigens nog onderzocht of het uiteindelijk om horeca 3 met ontheffing voor categorie 4 of 5 zal worden of horeca 4 met ontheffing voor 5.**

De opdracht vanuit de raad is het om het erfgoed te behouden en ook de functies in de binnentuin een permanente plek te geven. Dit is dus ook echt de bedoeling in het plan. Voor voorgaande constructie is gekozen omdat het bestemmingsplan wel aan wettelijke regels moet voldoen en bij bezwaren op dit vlak ook juridisch overeind moet blijven. Als voldaan wordt aan de aanpassingen in het kader van de geluidseisen kan het dus met verruiming tijdelijk horeca 5 worden.

De drie horecafuncties die behouden moeten blijven (uitspraak van de raad) hebben deze categorie 5 nodig. Er is een rondje gelopen door de panden en gekeken wat er nodig is om dit te kunnen bereiken qua isolatie en bouwkundig aanpassingen. N.a.v. deze ingrepen wordt voor de panden een plan opgesteld, een definitief ontwerp gemaakt. Dit ontwerp wordt financieel doorgerekend om daarna in samenwerking met de ondernemers te bekijken wat haalbaar is.

3.3 Memo K-teams, planteams:

Tijdens de vorige werkgroep bestemmingsplan is het onderwerp K-teams besproken. Toen werd het volgende genoteerd:

Het kwaliteitsteam: *Het kwaliteitsteam zal bestaan uit externe specialisten (zie notitie) die de beleidsregels per deelgebied en de uiteindelijke plannen toetsen aan de doelstelling uit ondermeer het Koersdocument. Team instellen bij vaststellen ontwerp bestemmingsplan. Het kwaliteitsteam bewaakt eigenlijk het plan. Dit is niet alleen gefocust op stedenbouw maar op alle facetten.*

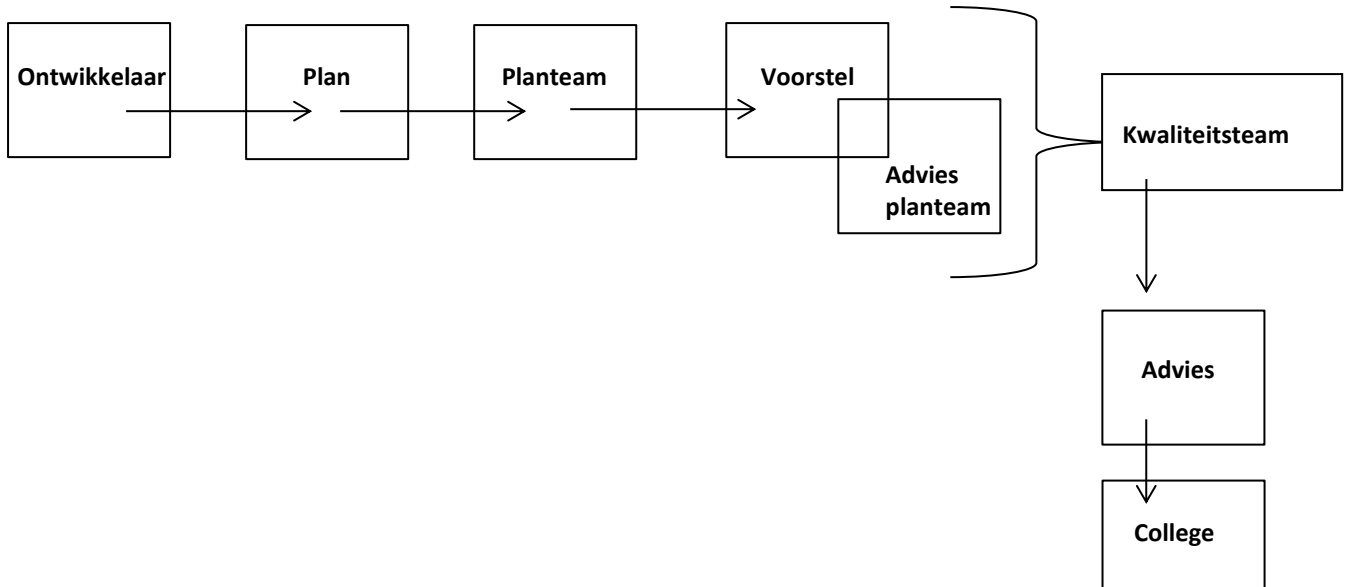
Verslag



Er wordt opgemerkt dat: *Het zou goed zijn om een vertegenwoordiger namens de bewoners in het kwaliteitsteam te plaatsen. Niet om hun belangen te behartigen maar objectief te kijken naar de leefbaarheid van de huidige bewoners in aangrenzende wijk i.r.t. de nieuwbouwwontwikkelingen.*

Tijdens de werkgroep van vandaag wordt dit weer geopperd om hier serieus over na te denken en deze optie mee te nemen tijdens het samenstellen van het kwaliteitsteam. Deze vraag wordt meegenomen.

Relatie K-teams en planteams:



3.4 Vervolg planning en vervolgspraak:

- **3^e week juni:** Tijdens de volgende werkgroepbijeenkomst zullen we het concept bestemmingsplan met elkaar doorlopen. De week daarna zullen we nog een algemene inloop organiseren om de buurt te informeren over dit concept bestemmingsplan.
- **Einde week 29:** Advies op dit concept bestemmingsplan van de werkgroepleden (hoeft niet, mag wel. Mag gezamenlijk maar kan ook een apart advies/reactie).

4. Ingebrachte vragen werkgroep:

Thema	Vraag	Actie
Horeca	Hoe zit de verdeling horeca 3-4-5 in elkaar. Zie antwoord punt 3.2 verslag, toelichting notitie 16 mei 2019.	n.v.t
Maximale hoogte	De maximale hoogte van het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt aangeduid door een cirkel met getal. Op sommige vlakken staan percentages. Dit betekent dat bijvoorbeeld 40% de maximale hoogte van 18 meter (in het geval van	n.v.t

Verslag



GEMEENTE TILBURG

	Theresia) mag worden. De ander 60% hebben dan een maximale bouwhoogte van 12 meter.	
Vrijstellingen	Welke vrijstellingen zijn er nu allemaal? Deze staan straks in het bestemmingsplan ook beschreven in de regels. De maximale bouwhoogtes liggen nu vast, de bouwgrenzen liggen vast en de te realiseren vierkante meters.	Leon zorgt voor een totaaloverzicht vrijstellingen bestemmingsplan zodat in één oogopslag zichtbaar is welk er zijn.
Maquete meebrengen		Jop

5. Afsluiting en rondvraag:

Geen verder vragen vanuit werkgroep. Vergadering afgesloten door Joep Frenken.

VOLGENDE WERKGROEP BESTEMMINGSPLAN INGEPLAND OP 19 JUNI 19.30. LOCATIE VOLGT VIA HET OUTLOOKVERZOEK.

Standpunt inzake adviezen van Planteam Theresia en Klankbordgroep m.b.t. het concept - ontwerp bestemmingsplan Spoorzone 2019

In het kader van het opstellen van het Koersdocument Spoorzone is intensief gesproken met stakeholders. Dit is voortgezet bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Er is 4 keer overlegd met de Werkgroep bestemmingsplan Spoorzone bestaande uit vertegenwoordigers van de Buurtraad, de wijkraad, de Klankbordgroep Spoorzone en ondernemers uit het gebied. Verder is er met het planteam Theresia 4 keer overlegd. In deze overleggen is de methodiek van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte uitgelegd. Vervolgens is het concept bestemmingsplan uitgelegd en zijn er vragen over de systematiek beantwoord. Vervolgens is dieper ingegaan op onderdelen van het bestemmingsplan en ook op het proces rond de totstandkoming van bouwplannen voor de verschillende deelgebieden en de rol van het kwaliteitsteam en planteam. Tot slot is het gehele concept bestemmingsplan besproken.

Het planteam en de klankbordgroep hebben advies over het concept ontwerp bestemmingsplan uitgebracht.

Hieronder wordt de adviezen samengevat en wordt er op gereageerd.

Omdat het Koersdocument en het bestemmingsplan nauw verwant zijn geeft het planteam eerst een samenvatting van hun advies m.b.t. het Koersdocument.

M.b.t. het concept bestemmingsplan merkt men het volgende op:

Hoogbouw en volkshuisvesting

Advies Planteam

In de geciteerde tekst uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040 wordt niet gesproken over de 'leefbaarheid' van de stad. Het Planteam wil haar bezorgdheid uitspreken over de geplande hoogbouw in de Spoorzone en de effecten daarvan op het woon- en leefklimaat van de bewoners. Dat geldt niet alleen voor de (toekomstige) bewoners van de Spoorzone, maar zeker ook voor de mensen die wonen in de aangrenzende wijk Theresia (vooral de bewoners in de Lange Nieuwstraat).

Reactie Gemeente Tilburg

Bij de bouwplanuitwerking en de opstelling van de beleidsregels per deelgebied is één van de eisen dat aandacht besteed wordt aan bezonning, schaduwwerking, windhinder, aantasting privacy, uitzicht enz. zoals voorgeschreven in het projectprofiel van de Handreiking Hoogbouw. Al deze aspecten dienen bij het plan onderbouwd en beargumenteerd te worden. De te beoordelen effecten gelden niet alleen voor de toekomstige bewoners van de Spoorzone maar vooral voor de bestaande omwonenden in de wijken Theresia en Besterd.

Advies Planteam

Woontorens worden veelal bewoond door senioren en jonge tweeverdieners met een goed gevulde portemonnee. Het gevolg daarvan is dat er veel doorstroming plaatsvindt en buurtgebondenheid nauwelijks van de grond komt. Ouders met kinderen willen graag in een woning dicht bij de grond wonen, in een omgeving waar kinderen buiten kunnen spelen en zij, samen met de medebewoners, een oogje in het zeil kunnen houden. Die wens zien wij in het gebied van de Spoorzone nog niet gerealiseerd.

Reactie Gemeente Tilburg

Eén van de beleidsuitgangspunten is de inclusieve stad. Bij de ontwikkeling van de deelgebieden zal onderzocht worden waar en hoe ook in de behoefte naar gezinswoningen kan worden voorzien.

Hierbij zal het gaan om nieuwe vormen van gezinswonen, passend bij de woningaantallen en de dichtheden van de Spoorzone.

Advies Planteam

In de praktijk wordt bij hoogbouw veelal de begane grond bestemd voor andere functies dan wonen (o.a. horeca, winkels, kantoor, dagverblijf). Met name 's avonds en in het weekend krijgen dergelijke gebouwen een unheimische uitstraling. Door de plinten (zoals deze commercieel verhuurde ruimten genoemd worden) niet te bestemmen voor wonen direct aan de straat, ontbreekt een vanzelfsprekende binding met de bewoners van het betreffende gebied.

Reactie Gemeente Tilburg

Aan dit punt zal bij de planuitwerking en opstelling van beleidsregels aandacht besteed worden. Het bestemmingsplan laat wonen op begane grond zondermeer toe. Het streven is om actieve plinten te realiseren. In de beleidsregel Ruimtelijke Structuur (hoofdstuk 5 van het Koersdocument) staat deze eis omschreven onder de kop "Actieve plinten" en ook "Toe-eigenen van open ruimte".

Advies Planteam

In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de verhouding van de hoogstedelijke omgeving tot de aangrenzende wijk Theresia. In het advies van Planteam Theresia m.b.t. het Koersdocument Spoorzone wordt ingegaan op de geplande hoogbouw tussen de Lange Nieuwstraat en de Burgemeester Brokxlaan (fase 4 en 5 van het concept ontwerp bestemmingsplan). Het Planteam is content met de overname van haar advies om in deze zone geen uniforme appartementen-complexen te bouwen en de verschillende gebouwen door meerdere architecten te laten ontwerpen. Het Planteam blijft echter bij haar standpunt dat het hoogteverschil tussen de geplande nieuwbouw en de woningen aan de Lange Nieuwstraat veel te groot is. Die verhouding is 4 tot 6 bouwlagen van de nieuwbouw, tegenover 2 bouwlagen van de bestaande woningen.

Reactie Gemeente Tilburg

De Spoorzone is een hoogstedelijk gebied gelegen nabij een knooppunt van openbaar vervoer. De wens van de overheden is om hier intensieve bebouwing te realiseren om zodoende milieuwinst elders te halen. Maximale bouwhoogte van 18 meter is in het hoogstedelijk gebied acceptabel. Bij uitwerking zullen maatregelen getroffen worden om te zorgen voor voldoende bezonning en om schaduwwerking te beperken. De hoogte in combinatie met het maximaal toegestaan aantal m² maakt dat de maximale toegestane hoogte niet overal gerealiseerd zal worden. Om voldoende flexibiliteit te hebben en ook daadwerkelijk schuifruimte voor de planteam te hebben is er globaal bestemd. Op basis van alle aspecten zal de uiteindelijke hoogtes bij de vaststelling van de beleidsregel Ruimtelijke structuur voor het deelgebied bepaald worden.

Advies Planteam

De geplande hoogbouw gaat onherroepelijk invloed uitoefenen op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Theresia zone. Woon- en kantoortorens geven schaduw aan de omgeving, brengen geluid van windvlagen voort en maken tochtgaten van openbare verbindingen. Naar deze nadelige effecten zal grondig onderzoek moeten worden gedaan. Daarnaast wil het Planteam nadere informatie ontvangen over de bezonning in verschillende jaargetijden, nu en straks (bij realisatie van de hoogbouw), gemeten vanuit de diverse bouwlocaties in de Spoorzone.

Reactie Gemeente Tilburg

Zoals hiervoor aangegeven zijn bij hoogbouw boven 15 meter op grond van de Handreiking Hoogbouw onderzoeken naar bezonning / schaduwwerking verplicht. Er zijn schaduwdiagrammen gemaakt op basis van de stedenbouwkundige opzet. Deze zullen als bijlage bij deze reactie worden gevoegd.

Groen en speelruimten

Advies Planteam

Het planteam vraagt zich af of een dichtbebouwde omgeving met veel hoogbouw voldoende mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van duurzame groenvoorzieningen. Het Planteam pleit voor het opstellen van zogenoemde hittekaarten bij het verder uitwerken van het ontwerpbestemmingsplan.

Over speelruimten wordt weinig vermeld in de toelichting. Juist in de deelgebieden waar straks gewoond gaat worden, vindt het Planteam dit een onmisbaar aspect in de ruimtelijke vormgeving.

Reactie Gemeente Tilburg

In de beleidsregel Ruimtelijke structuur (hoofdstuk 5 van het Koersdocument) wordt onder het kopje stadsnatuur en stadslandbouw ingegaan op de noodzaak voor voldoende groen in de deelgebieden. Bij de planuitwerking zal per deelgebied onderbouwd moeten worden hoe met dit uitgangspunt is omgegaan.

Advies Planteam

In de huidige plannen (o.a. te zien op de maquette van de Spoorzone die op de inloopavond voor de wijk Theresia, gehouden op 26 juni 2019, gepresenteerd werd), is te zien dat in het woonblok aan de Brokxlaan een opening is gelaten op de plaats waar nu een eik staat. Deze staat te boek als waardevolle boom en dient naar de mening van het Planteam zeker behouden te worden.

Het bezwaar van Planteam Theresia is echter dat deze opening kan gaan werken als een trechter (versterker) van het geluid vanuit de Spoorzone naar Theresia.

Reactie Gemeente Tilburg

De maquette geeft een mogelijke invulling van het bestemmingsplan weer.

De boom is aangeduid als behoudenswaardig. Bij de planuitwerking voor dit deelgebied dient hier rekening mee gehouden worden. Ook moet er rekening gehouden worden met de geluidbelasting op de achterliggende woningen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om achter de boom te bouwen zodat dit geluidafschermend naar de woningen aan de Lange Nieuwstraat kan werken. Wellicht worden er bij de planontwikkeling andere oplossingen bedacht om te zorgen voor een goede geluidafscherming met gelijktijdig behoud van de boom. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met voldoende afstand tot de boom om deze levensvatbaar te houden.

Horeca

Advies Planteam

Het Planteam onderschrijft de visie van de gemeente dat de Spoorzone geen uitgesproken uitgaanscentrum moet worden in concurrentie met de binnenstad. De horecavoorzieningen dienen naar de mening van het Planteam beperkt te worden tot de 4 categorieën die in de toelichting genoemd worden.

Reactie Gemeente Tilburg

Voor kennisgeving aangenomen. Overigens zijn er 6 horeca categorieën.

Parkeren

Advies planteam

Zolang er onvoldoende parkeerplaatsen voor met name auto's beschikbaar zijn, neemt de parkeerdruk in de wijk alleen maar toe. De vele werklieden die voor lange tijd in de Spoorzone werkzaam zijn verergeren die druk allen maar. Gevraagd wordt dit vraagstuk adequaat aan te pakken. Het aanbrengen van een tijdelijke parkeervoorziening op de groenstrook langs de Burgemeester Brokxlaan dient daarbij uitgesloten te worden.

Reactie gemeente

In de buurt geldt parkeerregulering. In de Spoorzone zijn tijdelijke parkeerterreinen aanwezig. Bouwlieden kunnen daar hun auto's parkeren. Het parkeren in de Spoorzone en omgeving wordt continu gemonitord en waar nodig worden er uitvoeringsmaatregelen getroffen door b.v. de aanleg van tijdelijke parkeerterreinen. Als eerste prioriteit, nadat het bestemmingsplan in werking is, zal de bouw van de parkeergarage nabij het spoor op het terrein Zwijsen (deelgebieden 1 en 2) ter hand genomen worden.

Geluid

Advies Planteam

Grootschalige evenementen en activiteiten die veel geluid produceren (o.a. optredens van muzikanten, festivals, voorstellingen, sportwedstrijden) leveren momenteel voortdurend geluidshinder op voor de bewoners in de Theresia zone.

Het Planteam kan zich vinden in het beleid van de gemeente omtrent het vastleggen van geluidsnormen voor horeca en andere voorzieningen en activiteiten waarbij geluid in de Spoorzone geproduceerd wordt. Die geluidsnormen dienen dan wel gehandhaafd te worden, een maatregel die niet consequent wordt uitgevoerd, zo is de ervaring van omwonenden. We geven in overweging om gebruik te maken van een 'handhavingsprotocol' zoals dat wel op meer plaatsen wordt gebruikt.

Reactie Gemeente Tilburg

Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Dit is wel een bron van continue zorg voor de gemeente. Er zullen opnieuw afspraken met de Omgevingsdienst gemaakt worden over de handhaving van de regels.

Advies Planteam

In de toelichting wordt bij diverse beleidsthema's gesproken over een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze formulering vraagt om een nadere toelichting van de kant van de gemeente. Acceptabel voor wie? Welke normen voor een toetsing van een acceptabel woon- en leefklimaat liggen daar aan ten grondslag? Door wie worden deze vastgesteld? Worden de bewoners betrokken bij de toetsing en op welke wijze?

Reactie gemeente Tilburg

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een term die in meerdere wetten en regelingen gehanteerd wordt. Zo kent het Activiteitenbesluit milieubeheer geluidnormen voor bedrijven waaraan men moet voldoen. Ook m.b.t. trillingshinder kent de richtlijn SBR-B normen die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beschermen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geldt voor zowel nieuwe als bestaande bewoners.

Trillingen

Advies planteam

Het Planteam stelt zich op het standpunt dat voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, de gemeente grenzen moet stellen aan overlast door trillingen die deze werkzaamheden kunnen veroorzaken (bv. Door hei- en boorinstallaties). Voordat er in de Spoorzone gebouwd gaat worden dienen nulmetingen uitgevoerd te worden bij woningen in Theresia die aan het betreffende gebied grenzen.

Reactie Gemeente Tilburg

De regeling m.b.t. onderzoek naar trillingen zoals opgenomen in het concept bestemmingsplan heeft te maken met trillingen als gevolg van vervoer over het spoor. M.b.t. trillingshinder tijdens de bouw kan een bestemmingsplan niks regelen. Dat is een zaak van de bouwer. Het Bouwbesluit (hoofdstuk 8; Bouw en sloopwerkzaamheden) is het wettelijk kader m.b.t. de bouw. Hierin zijn o.a. normen aangegeven voor geluid, trillings-hinder en stofhinder. De bouwer zal hieraan moeten voldoen.

Ontsluiting van de Atelierstraat naar Theresia en de vormgeving van de nieuwbouw

Advies Planteam

Stedenbouwkundig gezien sluit het geplande volume aan beide zijden van de Atelierstraat niet aan op de woningen van de Lange Nieuwstraat, die veelal slechts uit twee bouwlagen bestaan. Het Planteam blijft bij haar standpunt dat de Atelierstraat niet omzoomd moet worden met hoogbouw. Als verbindingsstraat dreigt het anders een somber steegje te gaan worden. De wens van de bewoners van Theresia is om van de Atelierstraat een vrolijke, vriendelijke en veilige doorgang te maken. Deze entree naar de wijk Theresia dient qua vormgeving, maatvoering en uitstraling goed aan te sluiten bij de doorgang van de Willem II straat naar de Spoorzone. In het overleg met de betrokken medewerkers van de gemeente hebben we gehoord dat het plan de mogelijkheid biedt om de Atelierstraat te verruimen op het moment dat de precieze verkaveling voor de Theresiazone nader uitgewerkt wordt.

Reactie Gemeente Tilburg

Langs de Atelierstraat is de maximaal toegestane hoogte 12 meter. Dit is in een stedelijk gebied aanvaardbaar. Temeer daar de te bouwen gebouwen grenzen aan de zijkant van bestaande gebouwen. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid. Bij de uitwerking van dit deelgebied, in samenwerking met het te formeren planteam, zal de hoogte van de bebouwing en de breedte van de Atelierstraat nader bepaald worden. Dit kan resulteren in een andere vormgeving. Een goede en prettige ontsluiting maar ook voldoende geluidafscherming is bij de uitwerking één van de ontwerpopgaves.

Advies Planteam

De buurttuin Bij Ons Achter (BOA) ligt direct aan de toegangsroute naar de Atelierstraat. Juist door deze ligging nodigt de buurttuin bewoners van de wijk uit om daaraan deel te nemen, samen planten en groenten te kweken. Door haar kleurrijke en vriendelijke uitstraling is de tuin ook een ontmoetingsplek geworden voor buurtbewoners en voorbijgangers. Het Planteam wil de BOA op de huidige plaats handhaven.

Reactie Gemeente Tilburg

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de buurttuin te handhaven. Dat zal bij de uitwerking van het deelgebied duidelijk moeten worden. De consequentie kan zijn dat elders in het deelgebied de bebouwing intensiever is dan waarvan nu in het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan.

Ontsluiting aan de achterzijde van de woningen

Advies Planteam

De woningen aan de zuidzijde van de Lange Nieuwstraat waarvan de tuinen uitkomen op de groenstrook langs de Burgemeester Brokxlaan dienen de mogelijkheid te krijgen voor het realiseren van een ontsluiting aan de achterzijde.

Reactie gemeente

Deze wens zal meegenomen worden bij de planuitwerking.

Kwaliteitsteam

Advies planteam

Het kwaliteitsteam wordt gevormd door externe deskundigen van verschillende disciplines. Het Planteam verzoekt de gemeente te waarborgen dat in het kwaliteitsteam een externe deskundige c.q. adviseur zitting neemt die bij de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen specifiek het woon- en leefklimaat beoordeelt. Het Planteam pleit er voor dat al bij het opstellen van profielschetsen voor de beoogde disciplines rekening wordt gehouden met genoemd aandachtsgebied.

Reactie Gemeente Tilburg

De gemeente stelt een team in van extern deskundigen waarvan verwacht wordt dat deze vanuit opleiding en ervaring een oordeel kunnen vellen over alle aan de orde zijnde kwaliteiten in de gebiedsontwikkeling, ieder vanuit eigen discipline, ook de leefbaarheid.

Bij de selectie van alle kwaliteitsteam leden zal als eis gesteld worden dat men ervaring heeft met het aspect leefbaarheid voor de nieuwe en zittende bewoners bij de plan- en gebiedsontwikkeling.

Participatie

Advies planteam

Zodra bekend is wanneer de uitvoering van fasen 4 en 5 van start gaat, kan de gemeente op het Planteam Theresia weer een beroep doen.

Het Planteam is bereid om de expertise die in de gevolgde procedure rond het Koersdocument en het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone is opgebouwd bij de behandeling van de deelplannen van de Theresia zones West en Oost in te brengen.

Dit laat onverlet de kritiek op het participatieproces. Dit proces heeft de gemeente hoog in haar vaandel staan. In het kader van deze reactie verwijzen wij naar het advies van het Planteam m.b.t. het Koersdocument. Het Planteam is zeer benieuwd naar wat straks bij het ontwikkelen van plannen voor de deelgebieden Theresia West en Theresia Oost terug te zien is van zijn inbreng. Participatie is niet enkel een proces van meedenken en meepraten van bewoners over plannen van de gemeente, maar ook het omgekeerde proces.

Reactie gemeente Tilburg

In het kader van de opstelling van het Koersdocument en het concept bestemmingsplan is uitgebreid overleg gevoerd met belanghebbenden. De Spoorzone is echter geen maagdelijk gebied. De ontwikkeling van dit gebied is al geruime tijd gaande en voor het gebied liggen vanuit het gebied maar ook vanuit de stad forse opgaven. Het belang van omwonenden dient door het gemeentebestuur afgewogen te worden tegen alle overige belangen. Dit leidt soms tot besluiten die stadsbreed toegejuicht worden maar vanuit de omgeving op verzet stuiten.

Advies Klankbordgroep Spoorzone

Advies KBG

In de uitwerking bestemmingsplan Spoorzone zien we dat de bestemming horeca expliciet is aangegeven door de notatie H en voorzien van verschillende categorieën bijv. h= < 3 Dat is helder en overzichtelijk in het bestemmingsplan. Echter blijft de vraag of hiermee de "additionele horeca" ook begrensd is. Dit betekent dat er potentieel nog veel mogelijkheden zijn voor horeca (onder voorwaarden) terwijl wij als bewoners juist zicht willen hebben op wat de begrenzing nu is. Wat ook niet bijdraagt is dat per afzonderlijk bestemmingsplan iedere keer nieuwe horeca initiatieven ontplooit kunnen worden.

Geef in het bestemmingsplan voorwaarden aan om de omvang additionele horeca zoals beschreven in bestemmingsplan Spoorzone te beperken.

Bij de beoordeling van horeca initiatieven direct tegen bestemmingsgebied Spoorzone aan moet de gemeente terughoudend zijn in het toekennen van vergunningen en integraal kijken naar de horecadichtheid in het hele gebied Spoorzone.

Reactie Gemeente Tilburg

Van additionele horeca-activiteiten is slechts sprake, als voldaan wordt aan onder andere de volgende eisen:

De horeca-activiteit mag inclusief een eventueel terras maximaal 33% van het totale verkoopvloeroppervlak van het betreffende pand in beslag nemen. De horeca-activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend gedurende de openingstijden van de hoofdactiviteit en de ruimte, waarin de horeca-activiteit plaatsvindt, is niet los van de hoofdactiviteit toegankelijk.

Er worden geen alcoholhoudende dranken verstrekt. Er is geen sprake van een terras op de openbare weg.

Additionele horeca is derhalve alleen mogelijk bij een andere hoofdfunctie. De openingstijden zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdfunctie en er mag geen alcohol geschonken worden. Van deze activiteit is geen overlast te verwachten. Voorbeeld van deze functie is bv de koffiecorner bij Gianotten Mutsaers.

Het horecaoverzicht met 14 horeca gelegenheden betreft het hele Spoorzone gebied. Dit is het gebied tussen het NS plein, de achterkanten van de percelen aan de Lange Nieuwstraat, de Gasthuisring en de spoorlijn Eindhoven Breda. Dus ook de gebieden die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan liggen. De horeca gelegenheden zijn specifiek bestemd. Er is alleen horeca op een andere plek mogelijk als elders een horeca bestemming komt te vervallen. Hiermee wordt aan deze opmerking tegemoet gekomen.

Advies KBG

In het bestemmingsplan zien we dat een bestemming H< 3 is opgenomen voor locaties Boemel, Raw en Smederij. Daar zijn wij als omwonenden blij mee want de huidige activiteiten met fors versterkte muziek in niet geschikte panden, levert regelmatig geluidsoverlast op. En de frequentie van hun activiteiten neemt nog steeds toe, nu ook middagprogrammering, met meer ervaren geluidsoverlast als gevolg!

De KBG is van mening dat een afwijking naar categorie 5, 4 voor Boemel, Smederij, Hall of Fame, Raw en Smederij niet kan plaatsvinden. Uit het verkennend akoestisch onderzoek van adviesbureau Cauberg-Huygen blijkt dat de reeds bestaande horeca inrichtingen in het plangebied hun bestaande (muziekgeluid) programmering niet kunnen voorzetten wanneer er nieuwe gevoelige gebouwen in de Spoorzone 013 worden gebouwd. Het is aangetoond met klachten dat de huidige activiteiten zich niet verdragen met de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en dus nu ook een aanvaardbaar woon en leefklimaat verstoren voor omwonenden.

Er kan volgens de klankbordgroep alleen sprake zijn van een tijdelijk toekenning van de afwijking. Maar wij kunnen absoluut niet uit de voeten met de formulering van dit artikel Dit geeft nl. veel ruimte om de bestaande situatie ongewijzigd voort te laten bestaan. Onze tekstsuggestie is: "Het daadwerkelijk treffen van voldoende maatregelen dient bij de verlening van de afwijking binnen termijn x gerealiseerd zijn" Dit om te voorkomen dat met de huidige formulering de tijdelijke afwijking meerdere keren achter elkaar toegepast gaat worden.

Daarnaast verzoekt de KBG Spoorzone het College dringend om i.r.t de begrotingsbesprekingen 2020 helderheid te scheppen op welke termijn er wel/niet geld beschikbaar is voor geluidswerende maatregelen voor deze horecaondernemers. Dit geeft pas echt zicht op een structurele oplossing voor ondernemers en omwonenden.

Reactie Gemeente Tilburg

De bestaande horeca is terugbestemd tot horeca 3. Bij deze horeca uitoefening kan ook bij nieuwbouw van gevoelige bestemmingen rondom de horeca voorzieningen voldaan worden aan geluidsnormen. Van deze bepaling is afwijking mogelijk in 2 gevallen.

- a. Tijdelijk afwijken: dat is bedoeld voor de termijn dat rondom de bestaande horeca nog geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden. Indien in het kader van de ontwikkeling van het gebied zeker is dat gedurende een bepaalde tijd (b.v. 2 jaren) nog geen geluidgevoelige functies in de nabijheid ontwikkeld worden dan kunnen er bij de horeca-

inrichtingen meer activiteiten plaatsvinden. De horeca ondernemers dienen nu en dan op de bestaande woningen te voldoen aan de normen uit het Activiteiten besluit.

- b. Definitief afwijken. Dat is alleen mogelijk als er geluidwerende voorzieningen worden getroffen bij de horecaonderneming en bij de nieuwe geluidgevoelige functies. Op de bestaande woningen wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

De suggestie van de Klankbordgroep wordt overgenomen in die zin dat als voorwaarde voor het definitief afwijken wordt opgenomen dat bij het gebruik van de afwijking het treffen van geluidwerende voorzieningen gerealiseerd dient te zijn.

Geluid

Advies KBG

Niet duidelijk is hoe overschrijding van geluidnormen voor de huidige bewoners gecompenseerd wordt die in de aangrenzende straten wonen en geen geluidsgesoleerde woningen hebben. Ten gevolge van hoogbouw kunnen geluiden van windvlagen voortdurend aan de orde zijn. Hoe wordt de impact hiervan op voorhand zichtbaar voor omwonenden en wat zijn de maatregelen?

Relevante informatie voor de planteam voor wat betreft de impact van de hoogbouw, -waaronder geluidseffecten- op hun directe leefomgeving, moet tijdig en toegankelijk beschikbaar zijn om de impact te beoordelen zodat zij hun belangen kunnen verdedigen.

Reactie Gemeente Tilburg

Er is geen sprake van het toestaan van overschrijding van de geluidnormen bij bestaande woningen. De horecaondernemers dienen bij bestaande woningen te voldoen aan de geluidnormen. Dus voor bestaande woningen is geen sprake van compensatie.

Bij de planuitwerking zal de impact van hoogbouw door de initiatiefnemer onderbouwd moet worden onder andere door nadere akoestische onderzoeken en andere onderzoeken uitgevoerd worden en aan het planteam overlegd worden. Zie ook de reactie van de gemeente op het advies van het Planteam op dit punt. Het stedenbouwkundige plan dat als voorbeeld bij het Koersdocument is gevoegd, is doorgerekend op geluidsreflecties. Op grond van die berekening is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van hinderlijke geluidreflecties als gevolg van het plan.

Beschikbaar stellen van onafhankelijk expertise bewonersplatformen

Advies KBG

Opnieuw blijkt bij het opstellen van gekwalificeerde adviezen dat onafhankelijke expertise en ondersteuning van wijkbewoners noodzakelijk is, om de juiste vragen te stellen en participatie goed vorm te geven. Ondanks herhaaldelijk afwijzen van dit advies door de gemeente, blijven wij aandringen dat dit nodig is, waarbij de voorkeur is dat het 1 persoon is die deze rol vervult om ook de continuïteit te waarborgen en een leercurve te krijgen in de planteam.

Reactie Gemeente Tilburg

We verwijzen naar het standpunt zoals verwoord bij de vaststelling van het Koersdocument. "De gemeente zal zorgen dat de bewoners goed geïnformeerd worden door de ingeschakelde adviseurs voorafgaand aan uit te voeren onderzoeken en vervolgens over de resultaten daarvan." Dit zelfde geldt tijdens het proces van planuitwerking.

Vormgeving burgerparticipatie in bestemmingsplan Spoorzone

De KBG vraagt om een nadere uitwerking van het begrip "aanvaardbaar woon en leefklimaat" en ziet dit graag uitgewerkt in het kader van de pilot Omgevingswet in een separaat beleidskader, waaraan toekomstig bouwinitiatieven worden getoetst door het kwaliteitsteam.

Daarnaast adviseert de KBG om bij de samenstelling van het kwaliteitsteam onafhankelijke expertise toe te voegen die de initiatieven toetst op de impact op het leefklimaat, bijv. een omgevingspsycholoog.

Reactie Gemeente Tilburg

Hierbij wordt verwezen naar de reactie op het advies van het planteam m.b.t. de samenstelling van het kwaliteitsteam.

Vervolgstappen

Advies KBG

Klankbordgroep wil geïnformeerd worden voorafgaand op de besluitvorming welke punten uit het advies zijn overgenomen.

Reactie Gemeente Tilburg

De vervolgstappen zijn als volgt. Het college neemt een standpunt in ten aanzien van de adviezen. Dit leidt tot aanpassingen in het concept plan tot een ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd. Daarbij is er voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Vervolgens zal de gemeenteraad het bestemmingsplan vast stellen. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan.

Bijlage Bezonningsstudie Stedenbouwkundig plan