

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Reit 2007, 6e herziening (Warandelaan 2, Nieuwbouw 2)

Aanleiding

Tilburg University (TiU) heeft een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een nieuw onderwijsgebouw (Nieuwbouw 2) op het campusterrein. Het geldende bestemmingsplan Reit 2007 biedt niet de mogelijkheden om deze nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw zal plaats bieden aan meerdere collegezalen. In de plint is ruimte voor een koffiecorner. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ook ruimte geboden voor de (mogelijke) bouw van een parkeergarage op het bestaande parkeerterrein aan de westzijde van het campusterrein (Warandelaan). De nieuwbouw bereikt een bouwhoogte van bijna 22 meter. Voor de parkeergarage wordt ruimte mogelijk gemaakt voor een gebouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 augustus gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn verschillende zienswijzen ingekomen.



Figuur 1: ligging plangebied in omgeving en impressie Nieuwbouw 2 ([Powerhouse Company](#))

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De verdere ontwikkeling van Tilburg University Campus is een van de vier knooppunten in de Brabantstrategie zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie 2040. De ontwikkeling past verder binnen de (concept) Gebiedsvisie Kenniskwartier waar het campusterrein onderdeel van uitmaakt.

Voorstel

1. Het raadsbesluit van 13 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Reit 2007, (Warandelaan 2, Nieuwbouw 2) intrekken;
2. Het bestemmingsplan Reit 2007, Warandelaan 2, Nieuwbouw 2, dat de nieuwbouw van een onderwijsgebouw en, indien noodzakelijk, een parkeergarage mogelijk maakt, vaststellen waarbij;
 - de ingediende zienswijzen onder de nummers 1 en 3 ongegrond worden verklaard;
 - de ingediende zienswijzen onder de nummers 2, 4 en 5 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard;
 - de wijzigingen conform de Staat van wijzigingen worden vastgesteld;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, G. Bakkers



Argumenten

1.1. In de regels van het bestemmingsplan zit een kennelijke fout.

Op maandag 13 december 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan Reit 2007, 2e herziening (Warandelaan 2, Nieuwbouw 2) vastgesteld dat de nieuwbouw van een onderwijsgebouw (en parkeergarage) op het campusterrein van Tilburg University mogelijk maakt. Na vaststelling zijn wij erop gewezen dat in de regels behorende bij het bestemmingsplan een foutieve verwijzing staat opgenomen. Deze verwijzing brengt in theorie met zich dat binnen de te bouwen parkeergarage een horecavoorziening opgericht mag worden ingericht. Dit is nimmer de bedoeling geweest. Er is sprake van een kennelijke fout. Het niet corrigeren van dit besluit zou mogelijk kunnen leiden tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is niet gewenst en herstel is nu nog mogelijk. Het besluit van 13 december 2021 ligt namelijk nog niet ter visie voor het indienen van beroep. De provincie moet namelijk eerst in kennis worden gesteld van het raadsbesluit.

In aanvulling op het raadsbesluit van 13 december 2021 is de staat van wijzigingen aangevuld. Deze aanvulling bestaat uit het verwijderen van de verwijzing naar artikel 3.1.2 in artikel 3.1.3. Hierdoor is horeca niet meer mogelijk in de parkeergarage.

2.1. De beoogde nieuwbouw voorziet in de behoefte van TiU aan onderwijsruimte.

TiU legt haar instellingsbeleid iedere vier jaar vast in een strategische visie. Deze visie is laatst herijkt in 2018. Uit de visie volgt dat er een groei te voorzien is in studenten (in 2025) tot 20.000. Deze cijfers zijn inmiddels achterhaald. Actuele cijfers (2020) laten in 2020 een studentenaantal van 19.300 zien. Op termijn is sprake van een tekort aan roosterbare onderwijsruimte van circa 3.600 m² wo. Een deel van deze ruimte is ingevuld met de ontwikkeling van The Cube. Dit gebouw ligt noordwestelijk op het campusterrein, ten westen van de beoogde nieuwbouw. De beoogde nieuwbouw voorziet verder in deze behoefte.

2.2. De verdere ontwikkeling van TiU sluit aan bij de doeleinden van de raad zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie 2040.

De Omgevingsvisie 2040 richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. Om deze netwerksamenleving meer vorm te geven is het zaak dat Tilburg aantrekkelijk, bereikbaar en concurrerend blijft. En duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten, waarvan de verdere ontwikkeling van Tilburg University Campus er één is. De realisatie van Nieuwbouw 2 is één van de ontwikkelingen die plaats zal gaan vinden op het campusterrein. Uit de hiervoor aangehaalde strategische visie van de TiU volgt dat verdere ontwikkeling van TiU niet alleen op het campusterrein plaats zal vinden, maar ook daarbuiten.

2.3. De beoogde nieuwbouw en de mogelijke parkeergarage zijn ruimtelijk inpasbaar op het campusterrein.

Nieuwbouw 2 is voorzien aan de noordoostzijde van de campus op de plek waar nu een laaggelegen parkeerplaats ligt. Deze parkeerplaats wordt opgeheven. Op deze plek ontstaat ruimte voor een nieuw entreegebied, waar Nieuwbouw 2 een belangrijk onderdeel van is. Dit nieuwe gebied zorgt voor een duidelijkere route tussen Station Tilburg Universiteit en de campus en geeft de gelegenheid om de overgangen tussen campus, woonwijk en stationsomgeving beter vorm te geven. Zo kan de groene omkadering van de campus worden versterkt en meer plek worden gecreëerd voor fiets- en wandelpaden en fietsparkeerplekken. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om de onbestemde ruimte tussen de campus en Torenbuurt om te vormen tot een groene plek voor de buurt.

Naast het verdwijnen van de parkeerplaatsen ter plaatse van Nieuwbouw 2 levert deze nieuwbouw ook een nieuwe parkeerbehoefte op. TiU gaat mobiliteitsmaatregelen toepassen om op een andere wijze in de parkeerbehoefte te voorzien (zie hierna onder punt 1.4). In dit plan wordt wel de planologische mogelijkheid opgenomen om een parkeergarage te bouwen welke is voorzien op het zuidelijke deel van het bestaande parkeerterrein. Op basis van een aantal factoren (waaronder terreinhoogte, landschappelijke inpassing, parkeerefficiëntie, toekomstige campusontwikkeling) is gekozen voor de zuidkant van het parkeerterrein. Er is nog géén ontwerp.

Betrokken partijen zijn zich ervan bewust dat een garage (visuele) gevolgen heeft voor de omgeving, zowel aan de noord- als zuidzijde. Van belang is dan ook dat de garage op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast, passend bij de landschappelijke kwaliteiten van de campus. De groenstrook tussen het parkeerterrein en Cobbenhagengebouw kan hierbij intact blijven. Dit is ter plaatse gecontroleerd door de ambtelijk specialist Groen. De omgevingscommissie zal een plan voor de garage op deze plek streng toetsen op kwaliteit van het ontwerp en inpassing in de omgeving. Dit is nu niet gebeurd omdat er nog geen ontwerp ligt.

Vanuit cultuurhistorie komt er hier een aantal zaken bij elkaar die om maatwerk vragen bij de inpassing van een volume als dat van de parkeergarage. De op het terrein aanwezige monumentale gebouwen (Cobbenhagen en Koopmans) zijn bewust zo ontworpen dat het lijkt alsof ze zich geheel in het groen bevinden met een zoom van beplanting aan de westzijde. Het zichtbaar zijn van een parkeergarage achter deze gebouwen kan in enige mate afbreuk doen aan de landschappelijke setting en ontwerpintenties van beide gebouwen. De inschatting is geweest dat deze zichtbaarheid echter heel beperkt kan blijven en de kwaliteitswinst elders belangrijker is. In het vervolgtraject kan gezocht worden naar landschappelijke maatregelen om ervoor te zorgen dat de parkeergarage zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. De belangrijkste uitdaging is echter de vormgeving en uitstraling van het parkeergebouw.

Bij de inpassing van Nieuwbouw 2 is aandacht voor het groen in de directe omgeving. Nieuwbouw 2 vindt plaats op wat thans nog een parkeerterrein is. Op en rondom dit terrein staan diverse bomen. Door TiU is een boom effect analyse gemaakt waarin opgenomen is welke bomen behouden kunnen blijven, gesnoeid (o.i.d.) moeten worden en welke moeten worden geveld. In geval van vellen/rooien is er in gevolge de Bomenverordening sprake van een compensatieplicht. Uitgangspunt daarbij is dat de bomen getaxeerd worden en vervolgens tegen dezelfde taxatiewaarde worden herplant. Het is mogelijk herplant terug te laten komen in een Masterplan voor de gehele ontwikkeling. Dit is hier aan de orde. Voor de verdere uitwerking van de campusontwikkeling is een Masterplan in ontwerp waarin het uitgangspunt is dat er meer bomen worden toegevoegd waaronder de bomen die hier komen te vervallen. Op basis van de aangeleverde effect analyse is in er overleg met de TiU voor gekozen de kap van de bomen financieel te compenseren.

2.4. Uitgangspunt is dat er geen extra parkeeroverlast in de omgeving ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

In een bestemmingsplan nemen wij op dat een ontwikkeling moet voldoen aan het parkeerbeleid van Tilburg, zoals vastgelegd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Zo ook voor Nieuwbouw 2. Uitgangspunt daarbij is dat er op het moment van ingebruikname van het nieuwe onderwijsgebouw in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is op het eigen terrein en er geen extra parkeeroverlast in de omgeving ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Het is mogelijk af te wijken van het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, indien op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en wordt voldaan aan de voorwaarden en vrijstellingsregels zoals neergelegd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. De onderbouwing daartoe ligt bij TiU. Deze onderbouwing wordt door TiU (mede) gegeven door haar mobiliteitsbeleid, dat aangeeft welke mobiliteitsmaatregelen worden toegepast om de bestaande parkeerbehoefte én de extra parkeerbehoefte van de nieuwbouw omlaag te brengen. Maatregelen die genomen worden zijn (o.a.) het herzien van diverse regelingen omtrent woon- werkverkeer, dienstreizen en fiets/e-bike, uitbreiden van telewerkmogelijkheden, inzet deelauto's en het onderzoeken of onlineonderwijs gecontinueerd wordt. Daarnaast is er een monitoringsplan opgesteld waarin op regelmatige basis de parkeerdruk gemeten wordt. Op basis van deze monitor wordt beoordeeld of aanvullende (tijdelijke) maatregelen noodzakelijk zijn om het parkeerprobleem op te lossen.

In het besluit tot het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat wij in hoofdlijnen geloven in de aanpak zoals door TiU voorgesteld in het mobiliteitsbeleid. Wij zijn voorstander van het kijken naar andere mobiliteitsconcepten, maar concreet voor deze ontwikkeling hebben we op dit moment naar onze mening nog geen voldoende sluitend verhaal. In het voornoemde besluit tot het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij aangegeven dat, wil TiU een beroep doen op het mobiliteitsbeleid, TiU concreet inzicht moest geven in de manier waarop zij handelen op het moment dat er overlast ontstaat. Aangezien dit inzicht er nu nog niet ligt en er zienswijzen zijn ingekomen die de zorg bevestigen is de parkeergarage als primaire oplossing voor de onderbouwing van de parkeerbehoefte beschouwd. TiU krijgt in het vergunningentraject de ruimte om met een verdere uitwerking te komen die voldoende comfort en

garanties biedt om op basis van het mobiliteitsbeleid van TiU alsnog in te stemmen met een andere passende parkeeroplossing, daarmee vrijstelling te verlenen van de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' en dus geen parkeergarage te bouwen.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft TiU al gewerkt aan deze nadere uitwerking. Zo is gekeken naar de mogelijkheden om te voorzien in de tijdelijke opvang van de parkeerbehoefte. Daartoe is o.a. een tijdelijk parkeerterrein aangelegd op het campusterrein en is daarnaast op korte afstand van het campusterrein extern parkeerruimte gehuurd (wooncomplex Intermezzo, hoek Conservatoriumlaan / Prof. Cobbenhagenlaan). Opgemerkt zij dat het tijdelijk parkeerterrein op het campusterrein vlak na de beoogde oplevering van Nieuwbouw 2 weer wordt verwijderd en dus alleen voor de korte termijn een alternatief is. Er resteert echter nog een behoefte van enkele tientallen parkeerplaatsen waarvan nu niet voldoende duidelijk is hoe dit kan worden opgelost. TiU heeft meermaals aangegeven geen garanties te kunnen geven terwijl van gemeentezijde wel gevraagd is om zekerheid. Deze zekerheid vinden wij belangrijk, mede gezien de beleving van de omgeving ten aanzien van het parkeren rondom TiU. Volgens de omgeving wordt er nu al parkeeroverlast ervaren en vanuit de omgeving (Torenbuurt) wordt herhaaldelijk gewezen op het dossier KLEM.

2.5. TiU heeft de omgeving geïnformeerd over Nieuwbouw 2 en de mogelijke parkeergarage.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog zijn door TiU informatieavonden gehouden tijdens welke de omgeving is geïnformeerd over de plannen. Eind november 2019 heeft TiU twee informatiebijeenkomsten georganiseerd, te weten één over de nieuwbouw van het onderwijsgebouw en één over de parkeergarage. Tijdens deze bijeenkomsten is door TiU een toelichting gegeven op de aard en het doel van de ontwikkelingen. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen zijn gedeeld met de inwoners. In de maand maart 2021 heeft TiU een tweede omgevingsdialoog gevoerd. Hiertoe heeft TiU een presentatie gemaakt die geplaatst is op de website van TiU. In deze presentatie heeft TiU een toelichting gegeven op het mobiliteitsplan (zie argument 4) en de concrete uitwerkingen ervan. Inwoners zijn in de gelegenheid gesteld te reageren n.a.v. deze presentatie.

Uit de contacten met de omgeving komt naar voren dat er scepsis is over de verdere uitbreiding van het campusterrein en met name de gevolgen voor de parkeerdruk in de directe omgeving. De omgeving ervaart de parkeerdruk als hoog en vreest voor nog meer problemen met de komst van Nieuwbouw 2.

De omgeving is als het ware in twee wijken te verdelen: De Torenbuurt, gelegen aan de oostzijde van het campusterrein en de wijk Dennenheuvel, gelegen ten zuiden van het campusterrein. Deze laatste wijk vreest overlast als gevolg van de eventueel te bouwen parkeergarage op het zuidelijk deel van het parkeerterrein aan de Warandelaan. In het bestemmingsplan zijn maatregelen getroffen om deze overlast tegen te gaan/te beperken door onder andere te bepalen dat de zuid en zuidoostzijde van de parkeergarage voorzien moet worden van een gesloten gevel. Dit zorgt er niet alleen voor dat er geen lichthinder te verwachten is vanuit de garage richting de wijk Dennenheuvel (koplampen en verlichting garage), dit zorgt er ook voor dat het geluid beperkt wordt.

De wijk Torenbuurt verwacht o.a. een toename van de parkeerdruk. Hiervoor onder argument 4 is uiteengezet dat de TiU inzet op haar mobiliteitsbeleid met daaraan gekoppeld een monitoringsplan om de effecten van dit beleid te meten. Mochten de effecten niet voldoende effectief zijn, dan is er de mogelijkheid om ofwel tijdelijk te voorzien in de parkeerbehoefte dan wel de mogelijkheid om de parkeerbehoefte op te vangen in de parkeergarage. Bewoners in de Torenbuurt staan sceptisch tegenover de voorgenomen plannen, wat ook blijkt uit de ingediende zienswijze.

2.6. De ontwikkelingen hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Voor zowel Nieuwbouw 2 als de beoogde parkeergarage is bekeken in hoeverre er belemmeringen zijn vanuit diverse milieuaspecten. Voor Nieuwbouw 2 is een hogere waarde procedure doorlopen voor het geluid afkomstig van het railverkeer. Een negatief effect door de uitstoot van stikstof als gevolg van de ingebruikname van het nieuwe onderwijsgebouw is niet te verwachten. Hiertoe is gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag onderzoek gedaan. De bevindingen van dit rapport moeten worden verwerkt in de toelichting volgens de bij deze nota gevoegde Staat van wijzigingen. Voor de parkeergarage geldt eenzelfde verhaal als hiervoor t.a.v. de stikstofproblematiek, waarbij in dit geval moet worden



aangetekend dat de beoordeling pas speelt op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning voor de garage. De garage heeft daarnaast geen nadelige gevolgen voor het naastgelegen Natuur Netwerk Brabant (Oude Warande).

2.7. De ingekomen zienswijzen en de gewijzigde benadering t.a.v. het mobiliteitsconcept leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn er vijf zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Gevoegd aan dit voorstel is een Nota zienswijzen waarin inhoudelijk een reactie wordt gegeven op de zienswijzen.

Vanuit de provincie Noord-Brabant worden er zorgen geuit over de invloed van de parkeergarage op de naastgelegen Warande. Zij zien graag dat de maatregelen uit het onderzoek waaruit blijkt dat er geen nadelig effect uitgaat op de Warandelaan vertaald worden in het bestemmingsplan. Hiertoe kan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. In de Staat van wijzigingen is hiertoe een voorstel gedaan. Er is inmiddels onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van nesten van eekhoorns welke er niet blijken te zijn. De zienswijze t.a.v. de ligging van de parkeergarage in de groenblauwe mantel kan weerlegd worden gezien het feit dat het parkeerterrein sinds eind jaren '60 al feitelijk aanwezig is en niet ingezien kan worden dat nu alsnog hiervoor een zwaardere motiveringslast geldt. Vanuit de omgeving wordt met name gereageerd op de verwachte parkeerproblematiek. Het antwoord hierop is ingegeven door het gewijzigde voorstel zoals hiervoor onder punt 4 staat beschreven.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door TiU leges betaald. Daarnaast is met TiU een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. Met TiU is inmiddels ook een exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over het verhaal van de kosten voor de gemeente, o.a. de kosten voor herinrichting van het openbaar gebied (o.a. verplaatsing hoofdtransportriool op parkeerterrein Warandelaan) welke pas aan de orde zijn op het moment dat er een omgevingsvergunning gevraagd wordt voor de parkeergarage.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit tot vaststellen van het Hogere Waardebesluit worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Omdat de provincie Noord-Brabant een zienswijze heeft ingediend en deze niet geheel overgenomen wordt, zal het besluit eerst aan de provincie aangeboden worden en vindt publicatie pas zes weken na het besluit plaats. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. De stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

- Nota zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Tilburg, 18 januari 2022

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

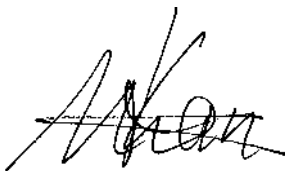
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het raadsbesluit van 13 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Reit 2007, (Warandelaan 2, Nieuwbouw 2) in te trekken;
2. Het bestemmingsplan Reit 2007, Warandelaan 2, Nieuwbouw 2, dat de nieuwbouw van een onderwijsgebouw en, indien noodzakelijk, een parkeergarage mogelijk maakt, vast te stellen waarbij
 - de ingediende zienswijzen onder de nummers 1 en 3 ongegrond worden verklaard;
 - de ingediende zienswijzen onder de nummers 2, 4 en 5 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard;
 - de wijzigingen conform de Staat van wijzigingen worden vastgesteld;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2022.

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

