

Raadsvoorstel bestemmingsplan Stappegoor 2013, 4e herziening (Willem II Kazerne)

Aanleiding

Het gebied Stappegoor groeit de komende jaren uit tot een uniek gebied in Tilburg. In het gebied komen wonen, onderwijs, sport en ontspanning samen, waarbij voor wat betreft het samenkomen en verdichten van het gebied en de openbare ruimte, oog moet zijn voor een groene buitenruimte. In het Koersdocument Stappegoor (2019) zijn de ambities op de voornoemde terreinen vastgelegd, waaronder die specifiek voor de (voormalige) Koning Willem II Kazerne. De ambities voor het terrein zijn nu vertaald naar een concreet project. Op het voormalige kazerneterrein komen in circa 275 woningen in de koop- en huursector. De oude kazernegebouwen gelegen in de centrale as van het gebied blijven behouden en krijgen een nieuwe functie (deels wonen/wonen met zorg, deels Integraal Kindcentrum). Aan weerszijden van de centrale as komen nieuwe woningen. Het gebied zal worden ontsloten via de Ringbaan-Zuid en via de Goirleseweg. Voor de herontwikkeling van het gebied trekt de gemeente samen op met het Consortium Stappegoor. Deze laatste is een samenwerking tussen de ontwikkelaars Synchroon en BPD. Omdat de voorgenomen functies niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan is een aanvraag herziening van het bestemmingsplan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen.

Achteraan is de stedenbouwkundige opzet voor het gebied opgenomen zoals die ook aan de omgeving is gepresenteerd. Daarnaast is achteraan een luchtfoto opgenomen met de ligging van het plangebied in de omgeving.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Stappegoor 2013, 4e herziening (Willem II Kazerne), dat de bouw van circa 275 woningen, een Integraal Kindcentrum en diverse andere functies mogelijk maakt vaststellen en daarmee;
 - a. de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Notitie behandeling zienswijzen;
 - b. de ambtshalve wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Bij de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de te behouden beeldbepalende oude kazernegebouwen.

De voormalige kazernegebouwen zijn qua uiterlijke verschijningsvorm kenmerkend binnen het gehele project en blijven behouden. In het bestemmingsplan is dit gewaarborgd door in de regels op te nemen dat de dakhelling, dakvorm en nokrichting zoals bestaand gehandhaafd dient te blijven. De voormalige kazernegebouwen vormen de centrale as van het gebied. De gebouwen krijgen andere functies waaronder (zorg-)wonen, een Integraal Kindcentrum en (buurt-)voorzieningen. Het Integraal Kindcentrum (WillemsPoort) is nu tijdelijk gevestigd nabij de locatie. Het is de bedoeling dat het nieuwe centrum in 2023 operationeel is.

De gebouwen omsluiten de oude appèlplaats, die getransformeerd wordt tot een centrale ontmoetingsplek van het nieuwe woongebied. Het gebied rondom de gebouwen blijft zoveel als mogelijk groen. Het is ook niet mogelijk om, behoudens specifiek aangewezen plekken, aan- uit-, of bijgebouwen te bouwen.

Aan weerszijden van de centrale as wordt nieuwbouw voor wonen mogelijk gemaakt. Binnen deze woongebieden zijn uitsluitend grondgebonden woningen mogelijk. In de zuidoostelijke hoek van het gebied (ten zuiden van de Dienst Justitiële Inrichtingen) als ook ten zuiden van de te behouden kazernesgebouwen is gestapelde woningbouw mogelijk tot een maximale hoogte van 15 m¹.

1.2. Het plangebied krijgt een groene open uitstraling en is grotendeels autovrij.

Het gebied is grotendeels autovrij, uitgezonderd een “facilitaire lus” voor bezorgend verkeer rond het oude poortgebouw van de kazerne. Rondom het gebied komt een (interne) ringweg langs waar het parkeren plaatsvindt. Het parkeren vindt verder plaats in een aantal vanaf de ringweg bereikbare “parkeercoffers” en in een halfverdiepte parkeergarage bij de appartementengebouwen aan de zuidelijke rand. Door dit autovrije/autoluwe karakter van het gebied is er sprake van een aangenaam en kwalitatief woon- en verblijfsklimaat in het netwerk van (smalle) straten en pleintjes. Deze verblijfskwaliteit wordt verder verhoogd door de aanwezigheid van groen. Er is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de aanwezige bomen. Naast het handhaven van bestaande bomen worden er nieuwe bomen aangeplant. In de hiervoor opgenomen stedenbouwkundige opzet zijn de nieuwe bomen lichtgroen van kleur. Een studie naar meer groen aan de zuidrand van het plangebied wordt meegenomen in de ontwikkeling rondom het Stappegoorpark.

Door het gebied komt een langzaamverkeersontsluiting die aan zal sluiten op de ontwikkelingen rondom de Stappegoorweg om vervolgens via de wijk Zuiderpark aan te takken op de nieuwe langzaamverkeersroute op het terrein van het Koning Willem II-college. In het Koersdocument Stappegoor wordt naar deze verbinding verwezen als de noordelijke oost-west-as voor langzaam verkeer.

Voor gemotoriseerd verkeer sluit het gebied op de omgeving aan via de bestaande ontsluiting op Ringbaan-Zuid (bij Dienst Justitiële Inrichtingen) én een aansluiting op Bernhard Leenestraat. Via deze laatste weg zal het verkeer de Goirleseweg bereiken. Voor deze laatste aansluiting is geconstateerd dat zonder de ontwikkeling van het kazerneterrein er naar verwachting in het jaar 2030 afwikkelingsproblemen zullen zijn. Om die reden is nu een project in voorbereiding voor het optimaliseren van deze kruising. Het toevoegen van extra verkeer van het kazerneterrein zal verder geen relevant effect hebben.

1.3. Het project biedt ruimte voor 275 woningen in de koop- en huursector.

Binnen het project worden 275 woningen in de koop- en huursector aangeboden. In de ontwikkelovereenkomst (2017) is met het Consortium Stappegoor afgesproken dat 25% van het woningbouwprogramma uit huurwoningen bestaat, waarvan de helft sociale huur. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het sluiten van ontwikkelovereenkomst was de verordening Middenhuur (2019) nog niet van toepassing. Op dit moment worden diverse woningen voorzien, waarvan 24 sociale huurwoningen (Tiwos) en 24 middeldure huurwoningen. Er resteert daarmee volgens de gemaakte afspraken een opgave van 15 huurwoningen. Het Consortium Stappegoor heeft het voorstel gedaan om van deze restantopgave van 15 woningen, 13 grondgebonden woningen te realiseren in het middeldure huursegment, plus als extra opgave het realiseren van 40 onzelfstandige woon-zorgeenheden. Deze zorgwoningen zijn bedoeld voor mensen met dementie. Met het voorstel van het Consortium Stappegoor worden naast de onzelfstandige zorgeenheden voor mensen met dementie, alsnog 24,4% van de woningen in het sociaal- en middensegment gerealiseerd, met een verdeling van een kleine 40% sociaal en ruim 60% middeldure huur. Ondanks dat dit voorstel niet volledig voldoet aan de afspraken over het aandeel sociaal huur, staan we wel zeer positief tegenover de ontwikkeling van 40 zorgeenheden, omdat de behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen voor deze doelgroep groot is. Bovendien is in dit voorstel het aandeel middeldure huurwoningen verhoogd. Voor de totale ontwikkeling van Stappegoor blijft het percentage sociale huur boven de vastgestelde 20%. Dit omdat in het woningbouwprogramma van Groot Stappegoor is gewerkt met een aandeel sociale huur van 36%

In het bestemmingsplan zullen de percentages ambtshalve worden aangepast.

1.4. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het gebied.

Er is gekeken of er vanuit de in de omgeving van het gebied gelegen niet-woonfuncties beperkingen zijn en er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor wat betreft het geluid is met name de ligging van het Willem II-stadion bepalend. Uit onderzoek is gebleken dat met in acht name van te nemen maatregelen aan de woningen, er een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Met het nemen van deze maatregelen is er geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering van het Willem II-stadion.

Verder is onderzoek gedaan naar de hinder die mogelijk ontstaat van zowel het licht afkomstig van het Willem II-stadion als het atletiekpark welk laatste terrein is gelegen ten zuiden van de ontwikkeling. In 2020 is hier onderzoek naar gedaan. Dit onderzoek wordt geactualiseerd. In het bestemmingsplan is geregeld dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als voldaan wordt aan de richtlijn van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Van belang is dan ook dat de benodigde voorstellen voor aanpassingen (bijvoorbeeld het plaatsen van kappen op de lantaarnpalen) in stand worden gehouden. Op die manier kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voor het wegverkeersgeluid wordt voor de woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden voor zowel de Ringbaan-Zuid als de A58. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt voor de Ringbaan-Zuid 63 dB en voor de A58 50 dB. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het mogelijk om een hogere waarde vast te stellen. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, stelt u in ontwerp voor beide een hogere waarde vast (bijlage). Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing. Voor de transformatie van de bestaande gebouwen naar wonen is maatwerk vereist, voor de nieuwbouw geldt voor zover de geluidbelasting ten gevolge van een gezonde weg meer bedraagt dan 53 dB conform het gemeentelijk geluidbeleid de voorwaarde dat elke woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel, een geluidluwe buitenruimte en dat het binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit gewaarborgd is.

1.5. De omgevingsdialog is doorlopen en heeft voor de initiatiefnemer niet geleid tot aanpassingen

De gemeente en het Consortium zijn samen opgetrokken in de omgevingsdialog. In verband met de maatregelen inzake COVID 19 is de omgeving via de digitale weg geïnformeerd.

In de periode 28 april 2020 tot en met 8 mei 2020 is het concept stedenbouwkundig ontwerp online beschikbaar gesteld. De mogelijkheid was geboden om vragen te stellen. Vervolgens de omgeving is in april 2021 door middel van een presentatie van het plan op de gemeentelijke website www.tilburg.nl/stappegooor voor een tweede keer geïnformeerd. De omgeving is met behulp van een bewonersbrief geïnformeerd over de presentatie en de mogelijkheid om te reageren. Er zijn diverse reacties ingekomen. Met name van geïnteresseerde kopers. Diegene die een concrete vraag had, is van een antwoord voorzien.

1.6. De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan als ook worden diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er twee zienswijzen ingekomen. In de basis zijn beide indieners niet tegen de ontwikkelingen die op het kazerneterrein plaatsvinden, maar willen zij graag aandacht voor o.a. de ruimtelijke uitstraling die de ontwikkeling met zich brengt voor de wijk Willemsbuiten. In het bijzonder wat betreft het parkeren en de ontsluiting van het gebied. In de Nota Zienswijzen wordt nader ingegaan op de afzonderlijke zienswijzen.

Naast de benodigde aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, worden er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd zoals het hiervoor onder 1.3 beschreven woningbouwprogramma.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

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

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

4.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn leges betaald. Er is een ontwikkelovereenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd en waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van tegemoetkomingen in planschade. Deze laatste komen voor rekening van initiatiefnemer.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

- Nota zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Tilburg, 10 mei 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 bestemmingsplan Stappegoor 2013, 4e herziening (Willem II Kazerne), dat de bouw van circa 275 woningen, een Integraal Kindcentrum en diverse andere functies mogelijk maakt vast te stellen en daarmee;
 - a. de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Notitie behandeling zienswijzen;
 - b. de ambtshalve wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2022,

de griffier,

de voorzitter,

