

## Vaststellen uitwerkingsplan Spoorzone, Burgemeester Brokxlaan (startersappartementen)

Collegebesluit 28 augustus 2018, nr. 42

### Aanleiding

Er is een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan Spoorzone ingediend ten behoeve van de realisatie van een gebouw met maximaal 9 appartementen voor éénpersoonshuishoudens (starters, maar ook bijvoorbeeld ouderen die kleiner gaan wonen) aan de Burgemeester Brokxlaan (ongenummerd), op de kadastrale percelen sectie N, nrs. 20431, 20516, 15211 (gedeeltelijk), 15212 en 7962 (gedeeltelijk). Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 9 april tot en met dinsdag 22 mei 2018. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingekomen. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.

### Besluit

1. Het uitwerkingsplan Spoorzone, Burgemeester Brokxlaan vaststellen en daarmee
  - De ingekomen zienswijze met volgnummer 1 ongegrond verklaren en de ingekomen zienswijze met volgnummer 2 gegrond verklaren;
  - De wijzigingen overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen";
  - Het bijbehorende besluit inzake hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Argumenten

#### *1.1 Het initiatief leidt tot een stedenbouwkundig aanvaardbare invulling van een 'gat' aan de Bgm. Brokxlaan*

De projectlocatie betreft de voormalige Lochtstraat 2a. Nadat de even verderop gelegen hoogbouw van Vestia is gerealiseerd, resteerde op deze locatie een 'gat' in de bebouwing. In een overeenkomst van 2015 tussen initiatiefnemer en de gemeente, is vastgelegd dat initiatiefnemer op deze plek een kleinschalig appartementengebouw met parkeergelegenheid en commerciële ruimte op de begane grond mag realiseren. Deze bebouwing wordt aangesloten op de eerder gerealiseerde 'voorzetgevel' aan de straatkant en past binnen de kaders van de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan Spoorzone.

#### *1.2 De beide ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling af te zien*

Initiatiefnemer heeft begin februari 2018 conform de *Richtlijn Omgevingsdialoog* zijn bouwplan schriftelijk kenbaar gemaakt aan omwonenden. In deze brief is een uitgebreide toelichting gegeven op de aard en het doel van het project. Tevens is een reactietermijn van twee weken gegeven voor het maken van opmerkingen. Een veertiental bewoners van het naastgelegen Vestia-gebouw heeft expliciet aangegeven niet in te stemmen met het project. Zij zien de bebouwing in hun richting opschuiven. Dit is niet te ondervangen met aanpassingen: uit de reactie valt te destilleren dat deze bewoners feitelijk geen naar hun woongebouw oprukkende bebouwing van meer dan één bouwlaag willen. Stedenbouwkundige argumenten om van het bouwplan af te zien, zijn er echter niet. Het nieuwe woongebouw heeft juist de functie om in hoogte, korrelmaat en architectuur te bemiddelen en een brug te vormen tussen het naastgelegen appartementencomplex en de rijwoningen aan de Gasthuisring. De overlap met de zijgevel van het appartementencomplex blijft aanvaardbaar beperkt tot een paar appartementen. Aan de afstandseisen van het burendrecht wordt voldaan.

De tweede zienswijze is afkomstig van ProRail en heeft betrekking op trillingen vanwege het spoor. Gevraagd wordt om trillinghinder af te wegen bij de totstandkoming van het plan. Dat wordt uitgebreid gedaan in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen. Conclusie is dat er gelet op het bovenstaande ten aanzien van het aspect 'trillinghinder' sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zie voor een uitgebreidere bespreking van de ingekomen zienswijzen voornoemde bijlage Nota van zienswijzen en wijzigingen.

### *1.3 Het plan past in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet aan de beleidsdoelen voor wonen*

Het plan, dat betrekking heeft op woningen voor naar waarschijnlijkheid vooral éénpersoonshuishoudens in een hoogstedelijk woonmilieu, past in de woningbehoefte, die gerelateerd is aan de Binnenstad van de 21e eeuw (zie hiervoor o.a. de Omgevingsvisie Tilburg 2040). Ook past e.e.a. in de regionale woningbouwafspraken. De projectlocatie valt, zij het net, binnen het gebied waarvoor een nieuw paraplubestemmingsplan inzake het voorkomen van te kleine appartementen wordt voorbereid. Het gaat in dit project om 8 of 9 kleine appartementen van ca. 35m<sup>2</sup>. De afspraken met en toezeggingen aan initiatiefnemer over het realiseren van dit project dateren echter van ruim vóór genoemd voornemen. Daarnaast gaat het om een zeer gering aantal appartementen, die ter plaatse stedenbouwkundig gewenst zijn en aansluiten op het gebied waarvoor de parapluregels niet zullen gelden. Ten slotte is het zo dat dit plan zal zijn vastgesteld ruim vóór de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan.

### *1.4 Er kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld*

Het plan bevat geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en ligt op grond van de Wet geluidhinder in de zone van zowel het spoor als de weg (Gasthuisring en Burgemeester Brokxlaan, beide 50 km/h-wegen). Ten behoeve van deze geluidgevoelige bestemmingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en heeft een toetsing plaatsgevonden aan de normen uit de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren. De resultaten staan in het akoestisch onderzoek. Bij afweging van de te nemen maatregelen bleek dat het redelijkerwijs niet mogelijk is de geluidbelasting verder te reduceren door het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen. In relatie tot het spoor is gebleken dat op de zuidzijde en delen van de oost- en westzijde van het nieuwe gebouw de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. In het hogerewaardenbesluit is de voorwaarde opgenomen dat indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, maatregelen moeten worden getroffen om de geluidbelasting te verminderen tot een waarde van 68 dB of minder. Het betreffende geveldeel mag ook als dove gevel worden uitgevoerd. Voor de ondertekening van het hogere waardenbesluit is mandaat verleend.

### *1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord*

Het plangebied ligt binnen de externe veiligheid-contour van het spoor. Er is een verantwoording externe veiligheid opgesteld die met de brandweer is gecommuniceerd.

### *2. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

Zie hieronder onder 'Kosten en dekking'.

## **Kosten en dekking**

Artikel 3.1.6. van het Bro verplicht de planwetgever een vast te stellen ruimtelijke plan te doen vergezellen door een toelichting, waarin (o.a.) zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet

(afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. In casu gaat het hierbij om de kostenpost 'reserve bovenwijkse voorzieningen'. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de initiatiefnemer, die met de gemeente eveneens een overeenkomst inzake het verhaal van planschade heeft gesloten. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

## **Vervolg**

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

## **Bijlagen**

- Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Uitwerkingsplan Spoorzone, Burgemeester Brokxlaan (ontwerp)
- Besluit hgw Wgh (ontwerp)
- Impressie aanzicht vanaf Brokxlaan (Benadrukt wordt dat dit een indruk geeft van wat op dit moment beoogd wordt. In de verdere planvorming kan er nog van alles veranderen aan het ontwerp, zo lang het binnen de kaders van het bestemmingsplan valt. Pas bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp definitief.)

Link naar het digitale (ontwerp)plan:

<https://0855.ropubliceer.nl/?phID=57870C02-0658-4AEC-B38A-476DEE861408&key=255039174086207072250011164010029167012246127194091039098205032034229213130087045026116240169045030104024204225246033237149127067090050210243092>