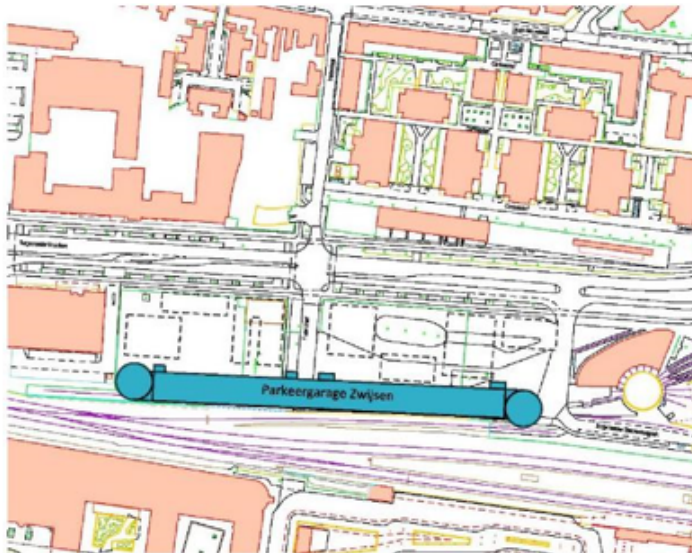


Beleidsregels ruimtelijke structuur Spoorzone2019, deelgebied 1 en 2, Parkeergarage Zwijsen

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 6 april 2020 het bestemmingsplan verbrede reikwijdte "Spoorzone 2019" vastgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan een bouwplan voor de parkeergarage in het deelgebied Zwijsen 1 en 2. Hiertoe zijn nadere beleidsregels opgesteld.



Ligging parkeergarage Zwijsen, in blauw



Een impressie van de parkeergarage gezien vanaf de noordzijde.

Voorstel

De beleidsregel 'Ruimtelijke structuur deelgebied Parkeergarage Zwijsen' vaststellen als aanvullend toetsingskader voor bouwplannen en daarmee voor wat betreft de parkeergarage:

- de maximale bouwhoogte van 60 meter inperken tot 18 meter;
- wonen als bestemming uitsluiten; en
- regelen dat op de begane grond en eerste verdieping specifieke functies kunnen komen zoals een mobiliteitshub voor deelmobiliteit, fietsenstalling en scooterstalling.

Argumenten



1. *Zonder beleidsregels kan de garage niet gebouwd worden.*

In het bestemmingsplan Spoorzone 2019 is bepaald dat, voordat een deelgebied bebouwd kan worden, er een locatiespecifieke beleidsregel "Ruimtelijke structuur, deelgebied xx" vastgesteld dient te worden. In het bestemmingsplan heeft het gebied Zwijsen de bestemming Gemengd met een maximale bouwhoogte van 60 meter. Deze beleidsregel perkt deze mogelijkheden in door een maximale hoogte van 18 meter voor de garage op te nemen. Daarnaast sluit deze beleidsregel wonen uit en regelt dat op de begane grond en eerste verdieping specifieke functies kunnen komen zoals een mobiliteitshub voor deelmobiliteit, fietsenstalling en scooterstalling.
2. *De parkeergarage is noodzakelijk om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de gerealiseerde en te realiseren deelplannen in de Spoorzone.*

Met de huidige parkeervraag en de parkeervraag die de aankomende ontwikkelingen naar verwachting zullen genereren is de huidige maaiveldcapaciteit parkeren in de Spoorzone op termijn onvoldoende. Onvoldoende parkeercapaciteit leidt ertoe dat vergunningen voor de bouwprojecten niet meer afgegeven kunnen worden.
3. *Beleidsregel draagt bij aan duurzaamheidsambities.*

In het programma van eisen voor de parkeergarage zijn duurzaamheidseisen opgenomen die worden verwerkt in het ontwerp. Het dak en de gevel van het parkeergebouw worden ontworpen op basis van de thema's klimaatadaptief, circulair en energie. Om een zo duurzaam mogelijk parkeergebouw te realiseren.
4. *Het planteam is tevreden met het parkeergebouw, maar had graag gezien dat meer adviezen konden worden overgenomen.*

Conform de afspraken in het bestemmingsplan Spoorzone 2019 is voor de ontwikkeling van dit deelgebied een planteam, bestaande uit direct omwonenden, geformeerd. Dit planteam is 4 keer bij elkaar geweest. Het planteam heeft een advies uitgebracht waarbij men pleit voor:

 - een openbaar gebruik van het dak van de parkeergarage,
 - de aanleg van een voetgangersoversteekplaats naar Clarissenhof,
 - het beplanten van het dak niet alleen met sedum maar ook met grotere planten en bomen,
 - het creëren van prettige ruimtes rondom de parkeergarage en
 - het toepassen van een hogere begane grond plint voor de parkeergarage.

Het planteamadvies is als bijlage opgenomen evenals de gemeentelijke reactie. Het advies heeft samen met het advies van het Kwaliteitsteam (zie hierna) geleid tot aanpassing van de beleidsregel.
5. *De beleidsregel zorgt voor een kwalitatief goede inpassing van de garage in de gebiedsontwikkeling.* Dit blijkt uit het advies van het kwaliteitsteam. Het plan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Spoorzone. Na enige aanpassingen voor wat betreft met name de relatie met de omgeving heeft het Kwaliteitsteam met het plan ingestemd.
6. *De beleidsregel voldoet niet aan de gewenste breedte van de ecologische zone.*

Bij vaststelling van het bestemmingsplan was voorzien in een breedte van ecologische zone van 10 meter voor de gehele spoorzone waar een parkeergarage onderdeel van uit kon maken. Echter wordt de uitgevoerde parkeergarage dusdanig lang dat met het behoud van 5 a 7 meter van de ecologische zone over deze lengte dit toch van invloed is op de ecologische structuur. Ter versterking van de resterende ecologische zone is er voor gekozen om de parkeergarage aan de zuidzijde te voorzien van een groene gevel en een het dak te voorzien van sedum dakbedekking. Door het nemen van deze genoemde "mitigerende maatregelen" kan de verbindingfunctie alleen voor algemenere, meer mobiele soorten blijven bestaan. Voor meer kritische soorten zoals blauwvleugelsprinkhaan, oranje zandoogje en kattenkruidbij zal in overleg met een specialist op het gebied van insecten bekeken worden wat de mogelijkheden zijn qua bescherming. De invloed van de verstoring als gevolg van bouwwerkzaamheden op het voortbestaan van deze soorten op deze plek, indien een ecologische zone van 10 meter aangehouden zou worden, is buiten beschouwing gebleven. Indien we de 10 meter over de volledige lengte van de parkeergarage willen uitvoeren als ecologische zone zal dit concessies opleveren op het gebied van ruimtelijke kwaliteit aan de noordzijde van de parkeergarage en verminderde grondopbrengsten en onuitvoerbare contractuele afspraken.

Naast de genoemde mitigerende maatregelen als een groen dak en groene gevel zal in overleg met een specialistisch landschapsbureau, de architect en met ProRail, worden overlegd welke inrichtingsmaatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om de resterende zone binnen de gegeven breedte optimaal te laten functioneren. Hierbij wordt ook over het beheer van het grondgebied van Prorail tot aan het eerste ingebruik zijnde spoor gesproken, zodat ook dit gebied een bijdrage gaat leveren aan de ecologische zone. In de huidige situatie voert ProRail hier een natuurwerend beheer. Optimalisatie van de ecologische zone in het gebied is het streven.

Kosten en dekking



Voor de kosten voor de bouw van de parkeergarage worden via een kredietvoorstel middelen gereserveerd. Voor het opstellen van de beleidsregels zijn leges in rekening gebracht. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Na vaststelling van de beleidsregel kan er door het college de omgevingsvergunning voor de parkeergarage verleend worden.

Bijlagen

Beleidsregel ruimtelijke structuur deelgebied Parkeergarage Zwijsen

Ter inzage gelegde stukken

- Advies Planteam
- Advies Kwaliteitsteam
- Gemeentelijke reactie planteamadvies

Tilburg, 18 mei 2021

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

De beleidsregel 'Ruimtelijke structuur deelgebied Parkeergarage Zwijsen' vast te stellen als aanvullend toetsingskader voor bouwplannen en daarmee voor wat betreft de parkeergarage:

- de maximale bouwhoogte van 60 meter in te perken tot 18 meter;
- wonen als bestemming uit te sluiten; en
- te regelen dat op de begane grond en eerste verdieping specifieke functies kunnen komen zoals een mobiliteitshub voor deelmobiliteit, fietsenstalling en scooterstalling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juli 2021.

De plaatsvervangend griffier,

voorzitter,

Beleidsregels ruimtelijke structuur Spoorzone2019, deelgebied 1 en 2, Parkeergarage Zwijsen

1. Achtergrond:

Voor de toetsing van bouwplannen voor deelgebieden in de Spoorzone gelden de volgende kaders:

- A. Bestemmingsplan Spoorzone 2019, vastgesteld 6 april 2020
- regels
 - verbeelding
- B. Beleidsregels op grond van artikel 14.1 van het bestemmingsplan te weten:
1. beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone';
 2. beleidsregel 'ruimtelijke structuur deelgebied'
 3. beleidsregel 'Evenementen, locatiematrix';
 4. beleidsregel 'Externe veiligheid';
 5. beleidsregel 'Parkeerkader Spoorzone 2019';

De beleidsregel 1. Ruimtelijke Structuur Spoorzone betreft de globale ruimtelijke kaders op het gebied van stedenbouw, openbare ruimte en milieu/groen/duurzaamheid, afgeleid van de (ruimtelijke) uitgangspunten voor de ontwikkeling las vastgesteld in het Koersdocument.



In de beleidsregel '2. Ruimtelijke structuur deelgebied' wordt per in het bestemmingsplan benoemde deellootatie (of een deel daarvan) een nader ruimtelijke beoordelingkader opgesteld, op een eenduidige toetsbare wijze ten behoeve van bouwplantoetsing in kader van verlenen van omgevingsvergunning. Hiervoor gelden de eisen en regels zoals vastgesteld in het bestemmingsplan en de beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone' als randvoorwaarde. Nader locatie-specifiek uitgevoerd ruimtelijk/programmatisch onderzoek is de basis voor de verdere specificatie van de algemene kaders.

Beleidsregel 4 betreft een technisch toetsingskader op gebied van externe veiligheid waaraan voldaan moet worden om een omgevingsvergunning te krijgen. Het betreft hierbij zowel technische eisen voor bouw en gebruik van de opstallen voor het gebouw zelf als voor de omgeving. Daarnaast betreft het een nader beoordelingkader wat betreft het vanuit het totaal programma voor Spoorzone en omgeving kunnen voldoen aan gestelde bijdrage aan de maximaal toelaatbare overschrijding van de oriënterende waarde.

Met vastleggen van de volumes, positionering daarvan en het programma in de beleidsregel "Ruimtelijke structuur deellootatie" zal ook de maximale bijdrage van de specifieke locatie aan de gebiedsbrede oriënterende waarde voor het Groepsrisico specifiek worden vastgesteld binnen de kaders van de beleidsregel 4 Externe veiligheid.

Beleidsregels 3 en 5 zijn niet-locatiespecifieke, generieke beleidsdocumenten en behoeven geen verdere uitwerking in de nader vast te stellen beleidsregel ruimtelijke structuur deelgebied, tenzij hiervoor dringende noodzaak toe is op basis van gewijzigde inzichten.

2. Opbouw en inhoud beleidsregel Ruimtelijke structuur deelgebied Parkeergarage Zwijsen.

2.1 Plangebied

Het plangebied voor deze beleidsregel is gelegen in de Spoorzone van de gemeente Tilburg, en betreft een strook grond van circa 20 meter pal naast de spoorlijn Breda Eindhoven, gelegen tussen de percelen Burgemeester Stekelenburgplein 208 en Burgemeester Brokxlaan 1680.

2.2 Deelgebied verbeelding

Zie bijlage

2.3 Toegelaten functies

Parkeren is overal toegestaan.

Wonen is uitgesloten.

Op de eerste 2 bouwlagen zijn de overige functies van de bestemming Gemengd toegestaan (zie artikel 3.1.1 onder b. tot en met n. van het bestemmingsplan Spoorzone 2019).

2.4 Vormgeving plint

In de plint zijn (ondergeschikt) publieksaantrekkelijke functies toegestaan, mits technisch oplosbaar en indien voldaan kan worden aan de regels van externe veiligheid.

2.5 Hoogteaccenten

Zie de deelgebied verbeelding. De toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Spoorzone 2019 is 60 meter. Er geldt voor dit deelgebied een hoogtebeperking van maximaal 18 meter.

2.6 Primaire gebouw kwaliteiten, primaire kwaliteiten openbaar gebied, relatie ontwikkeling Zwijsen 1 en 2

1. De Locomotiefboulevard is, zoals omschreven in het Koersdocument Spoorzone, onderdeel van een groter geheel, namelijk de lijn van Koepelhal tot UWV. Op inrichtingsniveau is er een nadrukkelijke verwantschap met het oostelijk deel van de Spoorzone. De Locomotiefboulevard is in het gebied Zwijsen een herkenbare en uitnodigende verbindende lijn tussen de hoven en loopt parallel aan de parkeergarage. De toegangen van de parkeergarage zijn direct aan de Locomotiefboulevard gesitueerd.
2. De locomotiefboulevard heeft in het deelgebied Zwijsen van de spoorzone de gedaante van een promenade voor voetgangers en fietsers en is de dragende buitenruimte van het gebied met een groen karakter en herinneringen aan het spoor-verleden. Zij loopt langs de plint van de parkeergarage en verbindt de hoven waaromheen de bebouwing in Zwijsen is gegroepeerd. De locomotiefboulevard wordt 'opgeladen' door haar functie als route en door de interactie met de publieke functies die in de verdichtingen van de plintfuncties (lobby, entrees woongebouwen, entrees



- parkeergarage etc.) plaatsvinden. De dynamiek en betekenis van de Locomotiefboulevard wijzigt in westelijke richting.
3. De Locomotiefboulevard is samen met de hoven structurerend voor de doorwaadbaarheid van het gebied. Het is onderdeel van een groter en fijnmazig netwerk van routes in een bredere context. Ook in het vierde hof heeft de locomotiefpromenade een hof-overstijgende functie.
 4. Bij de uitwerking van de Parkeergarage en het aansluitende openbaar gebied dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische situatie (oude sporen richting polygonale loods). De Spoorse artefacten dienen als aandachtspunt voor uitwerking van het plan.
 5. De oostelijke kop van de parkeergarage moet ruimtelijk en architectonisch op overtuigende wijze bemiddelen tussen:
 - de spoorzone (laag) en het spoortalud (hoog),
 - de polygonale loods (oud) en Zwijssen (nieuw),
 - het Burgemeester Stekelenburgplein (groot) en de eerste hof (klein),
 - het geknikte tracé van de Locomotiefboulevard. Kortom, deze plek vraagt om interactie en aanhechting in diverse richtingen en op meerdere schaalniveaus.
 6. Bij situering van de voetgangersentrees en stijppunten wordt rekening gehouden met een goede zichtbaarheid en vindbaarheid en bereikbaarheid van deze entrees zowel voor toekomstige gebruikers van de locaties Zwijssen als voor gebruikers van de garage vanuit de omliggende omgeving in de Spoorzone, waarbij deze entrees tevens een bijdrage zullen leveren aan het activeren van het openbaar gebied in de hoven.
 7. De parkeergarage levert een bijdrage aan de kwaliteit van de hoven. Het gaat hierom positionering van de entrees tot de parkeergarage, dynamiek passanten/bezoekers van de garage en mede activering van de plinten rondom het hof. De vormgeving van de parkeergarage anticipeert op levendige hoven en Locomotiefboulevard voor wat betreft onder andere de positionering van entrees van de toekomstige woon-kantoorgebouwen, functies in plint, mogelijke terugspringende plinten/overbouwingen, transparante/open hoeken en architectonische samenhang.
 8. De Hoven verschillen in karakteristiek, gebruik en dynamiek:
 - 1e Hof:** De (kop) van de polygonale loods is integraal onderdeel van het hof. De actieve plinten rond het hof bewerkstelligen verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid voor passanten en bezoekers van de parkeergarage.
 - 2e Hof:** De gebouwen hebben actieve plinten. Het hof heeft een groen karakter en verblijfskwaliteit voor bezoekers en passanten. De Houtloods aan de overzijde van de Burgemeester Brokxlaan kent een nadrukkelijke ruimtelijke en visuele relatie met het 2e Hof.
 - 3e Hof:** Via dit hof is de parkeergarage bereikbaar voor auto's. Het kent een zekere dynamiek van verkeersbewegingen en passanten. Hierdoor onderscheidt het hof zich van de andere hoven en ligt het accent minder op verblijven. Het gebied wordt ingericht vanuit het belang van de voetgangers. De auto is te gast. Ingezet wordt op de principes van shared space, zonder dat het afbreuk doet aan de bereikbaarheid en efficiëntie van de parkeergarage.
 - 4e Hof:** Een meer besloten en rustig woonhof. Voornamelijk omwonenden maken gebruik van het hof.De entree van de parkeergarage is gesitueerd in de luwte van de Spoorzone. Het hof is openbaar toegankelijk. De Locomotiefboulevard kent een logische relatie via dit hof richting Burgemeester Brokxlaan, in belang van de doorwaadbaarheid van het gebied. Het hof heeft hierin een belangrijke verbindende functie. Het geprojecteerde gebouw parallel tussen hof en Burgemeester Brokxlaan vervult een belangrijke functie in de verbinding.

2.7 Ontsluiting

De hoofdontsluiting voor voertuigen is gesitueerd ter plaatse van het verlengde van de Fraterstraat op de daarvoor aangegeven plaats op de verbeelding.

Voor een adequate hoofdontsluiting voor auto's en voetgangers is een breedte van XXX meter nodig en deze bestaat minimaal uit 2 ingaande rijbanen en 2 uitgaande rijbanen en ruimte voor voetgangers. Indien er ten behoeve van de ontsluiting bomen dienen te worden gekapt dienen deze in de onmiddellijke nabijheid gecompenseerd te worden.

2.8 Voorzieningen in het openbaar gebied

Gebouwgebonden nutsvoorzieningen worden in het gebouw opgenomen.

Afvalcontainers worden of ondergronds in openbare ruimte aangelegd of in het gebouw opgenomen. De locatie voor afvalcontainers zijn binnen de ruimtelijke en beoogde ontsluitingsstructuur bereikbaar.

2.9 Natuurinclusief bouwen

Zie de beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone. Een in opdracht van de aanvrager door een ecooloog opgesteld voorstel voor voorzieningen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen dient door de gemeentelijke ecooloog goedgekeurd te worden.



2.10 Klimaatadaptatie/Waterretentie

- a. Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het gestelde onder a indien realisatie van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

2.11 Ecologie/Biodiversiteit

In een strook gelegen tussen de te realiseren parkeergarage en het spoor wordt een zone ontwikkeld van een zonbeschenen kruidenrijke vegetatie ontwikkeld op schrale bodem.

2.12 Acceptabel woon en leefklimaat omliggende woningen

Door middel van onderzoek (geluid, licht, bezonning) moet aangetoond worden dat de parkeergarage niet leidt tot aantasting van een acceptabel woon- en leefklimaat bij bestaande en geprojecteerde woningen.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg op 15 juli 2021



Bijlage 1 Ruimtelijke structuur Spoorzone deelgebied 1 en 2 Fase 1, Parkeergarage Zwijzen

