

Onderwerp	Datum
Woontoren irt verwerving Van Beurden Spoorpark	15 januari 2019
Ons kenmerk	Uw kenmerk
Afdeling	Doorkiesnummer
Ruimte	013 542 86 87
E-mail	Fax
marc.houter@tilburg.nl	
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90155	Spoorlaan 181
5000 LH Tilburg	

Aan de leden van de gemeenteraad

Beste raadsleden,

Middels deze brief informeren wij u over de meest recente ontwikkelingen aangaande de verwerving van het "Van Beurden terrein" in relatie tot de realisatie van de woontoren en het voorliggende raadsvoorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 1^e herziening (Spoorpark).

Op 28 januari 2019 zal uw Raad een besluit nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 1^e herziening (Spoorpark). Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen op basis van het eerder vastgestelde ontwerp Spoorpark en biedt ruimte tot aanleg van het Spoorpark, de bouw van de verschillende opstallen voor de kwartiermakers en de oprichting van een woontoren. Tevens zal de vaststelling van het genoemde bestemmingsplan grond zijn om over te kunnen gaan tot onteigening van de gronden van de familie Zeeuwen (het Van Beurden terrein), in het geval onverhoopt niet gekomen kan worden tot minnelijke verwerving ervan. Navolgend schetsen wij u de laatste stand van zaken ten aanzien van het minnelijke traject van verwerving en lichten wij de relatie daarvan met de vaststelling van het bestemmingsplan toe.

Reeds vanaf medio 2017 wordt met de grondeigenaar gesproken over de verwerving van de gronden van het Van Beurden terrein. Tot op heden leiden deze minnelijke gesprekken helaas niet tot het gewenste resultaat, daar de vraagprijs substantieel afwijkt van hetgeen de gemeente kan bieden op basis van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde (onafhankelijke) taxatie. Recent is door de grondeigenaar een derde partij ingeschakeld, met het verzoek te onderzoeken of via een vorm van zelfrealisatie gekomen kan worden tot de realisatie van de woontoren en de aanleg van het resterende deel van het Spoorpark. Dit heeft zeer recent geleid tot een conceptvoorstel van de zijde van de grondeigenaar, inhoudende een mogelijk andere massa (en eventueel woningdifferentiatie) van de woontoren. Op ons verzoek is de Stichting Spoorpark via de derde partij betrokken bij de uitwerking van het conceptvoorstel. Op basis van het nu bij ons bekend zijnde conceptvoorstel nemen wij een positieve grondhouding aan voor het constructief onderzoeken van de haalbaarheid daarvan. Onze insteek daarbij is dat een oplossing zonder benodigde onteigening voor alle partijen (en de snelheid van realisatie) wenselijk is. In het onderzoeken van de haalbaarheid zullen wij de gebruikelijke aspecten van een ruimtelijk/planologische toetsing betrekken. Daarbij zal de Stichting Spoorpark een belangrijke positie hebben, niet in de laatste plaats in het kader van de omgevingsdialoog.

Het ter vaststelling aan u aangeboden bestemmingsplan Spoorzone West 2012, 1^e herziening (Spoorpark) is gebaseerd op het eerder vastgestelde ontwerp van het Spoorpark. Hierin is de woontoren opgenomen met een hoogte van 33 meter en een grondvlak van 21x21 meter. Het huidige conceptvoorstel van de grondeigenaar wijkt af van het nu voorliggende bestemmingsplan. De grondeigenaar heeft ons verzocht het bestemmingsplan dat ter vaststelling aan uw raad is aangeboden alsnog aan te passen, alvorens tot vaststelling te komen. Wij zijn van mening dat een dergelijk wijziging niet meer verwerkt kan worden in de nu lopende vaststellingsprocedure. Zaken als

COLLEGE

milieu, bezonning en externe veiligheid, alsmede effecten op het gebied van ontsluiting en parkeren, dienen onder andere opnieuw in ogeschouw te worden genomen. Tevens hechten wij én de Stichting Spoorpark aan een zorgvuldig participatietraject, waarbij belanghebbenden de gebruikelijke middelen van rechtsbescherming worden geboden.

Het is een optie om de momenteel lopende vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan te stoppen en een nieuwe procedure te starten, met verwerking van de door de grondeigenaar voorgestelde wijzigingen (mits inhoudelijk positief beoordeeld). Echter zouden we met die keuze de beschermende werking van het eerder door uw raad genomen voorbereidingsbesluit verliezen. Omdat verkopende partij een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het oprichten van een tankstation op deze locatie, zou die aanvraag in dat geval in behandeling genomen moeten worden. Wij achten dat in het belang van het totale Spoorpark zeer ongewenst en adviseren dan ook het bestemmingsplan in uw vergadering van 28 januari 2019 ongewijzigd te behandelen. Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt het oprichten van een tankstation definitief afgewend.

Vervolg

Parallel aan de besluitvorming door uw Raad over het nu voorliggende bestemmingsplan wordt al ambtelijk met de grondeigenaar en de door hem ingeschakelde derde partij gesproken over het te doorlopen vervolgttraject. Naar verwachting wordt door de grondeigenaar beroep aangetekend tegen het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan. De periode tot behandeling van het beroep bij de Raad van State zullen wij gebruiken om het voorstel op inhoud te toetsen en, indien die toetsing een positief resultaat heeft opgeleverd, afspraken te verwerken in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst zal dan de basis zijn voor het doorlopen van een aanvullende (meest passende) planologische procedure waarmee de realisatie van de woontoren mogelijk wordt gemaakt. Wij streven er daarbij naar dat het beroep op basis van die afspraken zal worden ingetrokken. Zoals eerder aangegeven zullen wij in voorgaande de Stichting Spoorpark intensief betrekken.

Met vriendelijke groet,

namens het college,

mr. B.R. de Vries
wethouder