

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012

Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is te voldoen aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om een bestemmingsplan tijdig te actualiseren. Daarbij geldt dan in het bijzonder dat plannen die op 1 juli 2008 - uitgaande van de vaststellingsdatum - vijf of meer jaren oud waren, uiterlijk op 1 juli 2013 herzien moeten zijn. Het huidige bestemmingsplan Goirkestraat is vastgesteld op 19 februari 2001.

Daarom is er een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Dat heeft ter inzage gelegen en er zijn 4 zienswijzen op gekomen.

Toelichting

- plangebied

Het plangebied omvat de Goirkestraat met aanliggende bebouwing, vanaf het Wilhelminapark tot aan het Julianapark wat grotendeels overeenkomt met de omvang van het aangewezen beschermd stadsgezicht. De gekozen begrenzing voor het aangewezen gebied houdt tevens rekening met aan de Goirkestraat gelegen omvangrijke complexen, zoals het Textielmuseum en de St. Dionysiuskerk met aangrenzende begraafplaats. De grens van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan wijkt op kleine delen af van het eerder aangewezen beschermd stadsgezicht en het vigerende bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht. Echter voor die toegevoegde delen zal het beschermd stadsgezicht niet aangepast/verruimd worden.

De nieuwe woningbouwontwikkeling aan de westzijde van het Rijghpark/Goirkestraat, vallende binnen het beschermd stadsgezicht, is in een afzonderlijke bestemmingsplanherziening opgenomen, dit conform de bestaande gedragslijn bij beheerbestemmingsplannen inzake nieuwe ontwikkelingen.

- belangrijkste bestemmingen

- "Gemengd 1": binnen deze bestemming, die het merendeel van het plangebied betreft, zijn onder andere wonen, lichte bedrijvigheid, (kleine) kantoren en diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Door middel van specifieke aanduidingen zijn de bestaande horeca- en detailhandelsvestigingen toegestaan. De maximale bouwhoogte is gesteld op 11 meter, vanwege het beschermd stadsgezicht. De bouwdiepte is 12 meter. Ten aanzien van panden die een grotere bouwhoogte kennen, is de betreffende bouwhoogte aangegeven op de verbeelding.
In het voormalige bestemmingsplan was binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" alle milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Nu wordt gebruik gemaakt van de bedrijvenlijst - functiemenging, omdat deze naar de huidige (milieu)inzichten beter is afgestemd op omliggende woningen.
De nieuwe lijst is toegepast omdat er binnen de bestemming sprake is van een grote afwisseling tussen werken en wonen. Het gebied is aan te merken als een van de linten in de gemeente Tilburg met de daarbij behorende diversiteit aan activiteiten.
- "Maatschappelijk": opgenomen voor de St. Dionysiuskerk en de aangrenzende begraafplaats.
- "Cultuur en Ontspanning": opgenomen voor het Textielmuseum. Deze bestemming is nieuw ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2001. Het Textielmuseum was toen opgenomen binnen de bestemming Maatschappelijk. Een museum valt in de huidige (landelijke) plansystematiek binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning.
- "Waarde-Cultuurhistorie": deze dubbelbestemming is vastgelegd op nagenoeg het gehele plangebied. Dit heeft op de eerste plaats betrekking op de aangewezen rijks- en gemeentelijk monumenten, die overigens tevens een bescherming genieten op grond van monumentenregelgeving. Verder zijn binnen die dubbelbestemming de waardevolle ensembles, die zeker in een beschermd stadsgezicht, een duidelijke meerwaarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit, opgenomen met als nadere aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing". In het plangebied ligt daarnaast nog een

aantal objecten die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatieproject van eind jaren '80. Als zodanig zijn de meeste ook opgenomen in de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (versie 2006, de onderlegger van waardenkaart van 2010). Conform de aanpak in het beschermd stadsgezicht Stadskern Tilburg zijn deze objecten ook opgenomen in de dubbelbestemming met eveneens de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing".

De dubbelbestemming bij een beschermd stadsgezicht bevat een bijzondere op de specifieke situatie toegesneden bebouwingsregeling die overeenkomt met het cultuurhistorisch karakter van het gebied. Afhankelijk van het feit of sprake is van gemeentelijke- of rijksmonumenten, 'cultuurhistorische bebouwing' of 'overige bebouwing' zijn diverse kenmerken van de gebouwen zoals de goot- en bouwhoogte, dakvorm, gevelbreedte in het bestemmingsplan vastgelegd. Hierbij wordt de relatie gelegd met de laatst verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwwerk. Door middel van een afwijkingsregeling ten aanzien van die bouwregels en een regeling voor het stellen van nadere eisen, waarbij steeds de gemeentelijke Omgevingscommissie om advies gevraagd wordt, kunnen nieuwe bouwinitiatieven steeds op perceelsniveau worden afgestemd.

- "Waarde-Archeologie": die bestemming ligt op gronden met een middel of hoge archeologisch verwachting en brengt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken met zich mee.

Tot slot is nog te melden dat voor een deel van het gebouwencomplex van het Textielmuseum op termijn een nieuwe invulling in beeld is. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van de bestemming "Cultuur en Ontspanning" naar "Gemengd 1", wat mogelijkheden geeft tot een ruimere invulling.

Een wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen voor de nog in te vullen bouwlocatie op de hoek Goirkestraat/Wittebollestraat, dit om een eventuele vergroting van het bouwblok mogelijk te maken voor de bouw van grondgebonden woningen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan past binnen het provinciaal en het gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan is actueel en voldoet aan de verplichting uit de Wro als het in werking is getreden, waardoor na 1 juli 2013 leges geheven kan worden over omgevingsvergunningaanvragen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen onder 2 en 4 ongegrond te verklaren.
 - b. de ingebrachte zienswijzen onder 1 en 3 gegrond te verklaren.
 - c. de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn verwoord in de staat van wijzigingen bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 en de voorgestelde aanvulling op die staat.
2. Het groepsrisico externe veiligheid te aanvaarden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling is wenselijk.

Er vindt na de gebruikelijke planperiode van 10 jaar een actualisering plaats aan gewijzigde regelgeving en de plansystematiek. Verder is legesheffing ook na 1 juli 2013 mogelijk omdat het plan tijdig is geactualiseerd.

1.2 De volgende zienswijzen zijn ongegrond.

De bezwaren van de indiener van zienswijze 2 tegen de bebouwing van het perceel gelegen op de hoek Goirkestraat/Wittebollestraat worden niet gehonoreerd. Bestaande rechten ten aanzien van de invulling van dat deel van het Rijnpark (Erasterrein) worden gerespecteerd. De aanduiding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing roept nauwelijks beperkingen op voor kleinschalige aanpassingen, maar zien vooral toe op de uiterlijke verschijningsvorm bij vervangende nieuwbouw of uitbreiding.

Ten aanzien van de hetgeen is gesteld in zienswijze 3 is de conclusie dat met de planologische regeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan de cultuurhistorie van de bebouwing op het gehele perceel voldoende gewaarborgd blijft en dat niet hoeft te worden teruggerepen op de eerdere systematiek, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Goirkestraat uit 2001.

Wel is het deel van de tuin bestemd als onbebouwd erf nader beschouwd en verruimd aan de zijde van het Kasteelpad vanwege de specifieke hoeksituatie en het zicht op het pand vanuit de Goirkestraat en het Kasteelpad. Dit betekent dat het bebouwd erf is verkleind.

Ten aanzien van de hetgeen is gesteld in zienswijze 4 is de conclusie dat de Goirkestraat behoort tot de 'lintbebouwde hoofdstructuur' van Tilburg. Die betiteling duidt voor de Goirkestraat op zowel de historische achtergrond als ook het dynamische karakter van die straat.

De ontwikkelingsmogelijkheden c.q. stedenbouwkundige dynamiek zijn/is voor de Goirkestraat daarom anders en groter dan in de omliggende woonstraten.

Het zorg dragen voor menging van functies en daarmee het doorvoeren van beperkingen (minder kamerverhuur, minder zorginstellingen/zorgwoningen) is in tegenspraak met die uitgangspunten, zoals die ook zijn verwoord in de recentelijk vastgestelde ontwerp-Structuurvisie Linten.

1.3 De volgende zienswijzen zijn gegrond.

De door indiener van zienswijze 1 aangegeven aanpassingen c.q. correcties met betrekking tot het perceel Goirkestraat 181 zijn nader bezien in relatie tot het vigerende bestemmingsplan Goirkestraat en bestaande bebouwing met als resultaat dat die aanpassingen c.q. correcties gerechtvaardigd zijn. De toevoeging van de functie detailhandel is om redenen aanvaardbaar.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en het uitgebreide standpunt hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage 'notitie behandeling zienswijzen'.

1.5 Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen. Daarbij gaat om wijzigingen van ondergeschikte aard.

Het betreft de koppeling van de functies maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening opgenomen binnen de bestemming Gemengd 1 en de bestemming Cultuur en Ontspanning aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging.

De aanduiding erf (e) die is gelegd op het deel van het perceel Goirkestraat 79 gelegen aan het Kasteelpad verschuift in noordwestelijke richting, waardoor de oppervlakte van het onbebouwd erf wordt vergoot.

De aanduiding kamerverhuur (kv) wordt toegevoegd op het pand Goirkestraat 175.

Voor enkele panden is verzuimd om op de verbeelding de bouwhoogte - hoger dan 11 meter - aan te geven, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Goirkestraat van 19 februari 2001. Dit wordt gecorrigeerd.

2.1 Het groepsrisico is verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg. Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobron is de verantwoordingsplicht ingevuld. Deze stoelt op de Beleidsvisie externe veiligheid.

In de verantwoording worden de volgende relevante conclusies getrokken:

- het plangebied ligt in een luw gebied, waarvoor in de Beleidsvisie Externe Veiligheid geen planologisch kader is opgesteld. Ook bij een hogere personendichtheid zal er geen significante toename van het groepsrisico optreden, omdat de afstand tot de plaats van het mogelijke incident groot genoeg is en de aard van incident is blootstelling aan toxisch gas;
- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid binnen het plangebied is geen item, vanwege het gegeven dat er geen sprake is van een toename van de personendichtheid die leidt tot een significant effect op het groepsrisico vanwege de afstand tot het spoor en de kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in dit gebied bijzonder klein is;
- op de nu bestaande afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied;
- omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken

afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

- van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het gebied ligt wel binnen het dekkingsgebied van een WAS-installatie.

Voor de uitgebreide verantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Milieuaspecten van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het gemeentebestuur kent de risico's en acht deze aanvaardbaar.

3.1 Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Voor het bestemmingsplan zijn akoestische berekeningen uitgevoerd voor het wegverkeer. Daaruit blijkt dat ten aanzien van de bouwvlakken gelegen binnen de geluidzones van de Goirkestraat, Wilhelminapark en Hasseltstraat, de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er nieuwe bouwlagen kunnen worden toegevoegd aan bestaande woningen en een omzetting van functies naar wonen. Maatregelen aan de bron (vervanging asfalt, verlagen rijsnelheid) en in de overdracht (schermen) zijn niet doelmatig en stuiten op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Hierdoor is vaststelling van een hogere grenswaarde mogelijk. Die hogere grenswaarde is 63 dB, zijnde de maximaal vast te stellen waarde.

Conform het gemeentelijk geluidsbeleid moeten woningen met een geluidsbelasting van 53 dB wegverkeerslawaai of hoger een geluidsluwe gevel hebben, met daaraan gelegen tenminste 1 verblijfsruimte, en een (eventuele) geluidluwe buitenruimte. Dit wordt steeds beoordeeld bij een concrete bouwaanvraag. Het college heeft een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Kosten en dekking

Het bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 behoort tot de categorie 'Actualisering'. Dit is een wettelijke en reguliere taak van de gemeente. Het plan is geheel conserverend van aard. Er zijn geen nieuwe bebouwingmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Er zullen geen voorzieningen van openbaar nut getroffen worden. De enige gemeentelijke kosten, die gemaakt worden, zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Deze kosten zijn onderdeel van de reeds begrote middelen.

Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk, omdat de financiële uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Indien er onverhoopt naar aanleiding van onderhavig bestemmingsplan een uitkering moet worden verricht naar aanleiding van een verzoek om tegemoetkoming in schade (artikel 6.1 Wro), dan zal deze conform de huidige gedragslijn ten laste van de algemene middelen worden gebracht.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Stadsnieuws, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Als er geen beroep wordt ingesteld is het plan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de commissie Fysiek van 17 september 2012 en de raadsvergadering van 22 oktober 2012.

Eindvoorstel.

Het raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 is behandeld in de vergadering van de raadscommissie Fysiek van 17 september 2012.

De fracties PvdA, D66, TROTS, TVP, VVD en PvT nemen, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, een positief standpunt in over het raadsvoorstel.

De fracties GL en SP hebben hun twijfels over de wijzigingsbevoegdheid voor de bouwlocatie op de hoek Goirkestraat/Wittebollestraat en nemen dit onderdeel mee terug naar de fractie voor nader beraad.

De fracties CDA en DAT hebben tijdens de vergadering geen standpunt verwoord.

Door de wethouder is een aantal toezeggingen gedaan. Voor wat betreft ons standpunt op de commissiebehandeling en in het bijzondere de gedane toezeggingen wordt korthedshalve verwezen naar het separaat aan uw raad toegezonden eindvoorstel. Onderstaand worden echter nog wel expliciet de onderdelen benoemd naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie Fysiek, die voor ons college hebben geleid tot aanpassing van het eerdere raadsvoorstel, de notitie behandeling zienswijzen en de staat van wijzigingen.

1. De passage 'Het uitgangspunt is dat marktwerking daarin sturend is' opgenomen in het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 4 in de Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 gemeentelijk te wijzigen. De nieuwe tekst luidt:

Het uitgangspunt is dat de gemeente niet sturend wil zijn ten aanzien van initiatieven binnen de bestemming Gemengd, die als een passende bestemming wordt gezien voor de Goirkestraat, als deel van de lintbebouwde hoofdstructuur.

2. In afwijking van het hetgeen is opgenomen in het eerdere raadsvoorstel en de Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012, zienswijze 3 als grond beschouwen. Het standpunt van de gemeente verwoord in die notitie te vervangen door onderstaande motivering:

De aanwijzing van een beschermd stadsgezicht richt meer op het zicht vanuit de straat. Daar wordt een regeling in het bestemmingsplan op gebaseerd. Datgene wat is gelegen achter de aan de straat gesitueerde bebouwingmassa is dan minder van belang. Die redenering is ook gevolgd in het onderhavige geval, ondanks het feit dat de betreffende tuinen in het bestemmingsplan Goirkestraat uit 2001 zijn beschermd.

In de onderhavige situatie dat ook de tuinen, met name de tuin behorende bij het pand Goirkestraat 79, duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg stellen wij uw raad alsnog voor om de bescherming die destijds op die tuinen is gelegd in het bestemmingsplan Goirkestraat uit 2001 te handhaven.

Die bescherming behoeft natuurlijk niet te betekenen dat er niets gebouwd zou kunnen worden. Een garage, theehuis e.d. past zelfs goed bij een grote tuin.

Derhalve is het verdere voorstel om bebouwing toe te staan tot hetgeen maximaal mogelijk was met vrijstelling op grond van het bestemmingsplan Goirkestraat uit 2001, namelijk: oppervlakte maximaal 35 m², goothoogte tot maximaal 2.50 meter en bouwhoogte tot maximaal 3.50 meter.

De monumentale en/of beeldbepalende bomen zijn beschermd op grond van de boomwaardenkaart die onderdeel uitmaakt van het nieuwe bestemmingsplan.

3. Aan de Staat van wijzigingen bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 met betrekking tot het onderdeel Wijzigingen ten aanzien van de regels het volgende toe te voegen:

- 5.1.2 Aanduidingen: 8. tuin.
- 5.2.4. Tuin. Toe te voegen de bebouwingsregeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Goirkestraat uit 2001.

4. In de Staat van wijzigingen bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 met betrekking tot het onderdeel Wijzigingen ten aanzien van de planverbeelding punt 3 te vervangen door:

- de aanduiding Tuin te leggen op die delen van de percelen Goirkestraat 77 en 79 die zijn gelegen buiten de op die percelen aangegeven bouwvlakken.

Bijlagen

Bijlagen die bij dit voorstel horen zijn:

- 1 het ontwerp bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012, bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;

- 2 het digitale ontwerp bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012
<http://kaart.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen/bestemmingsplannen/plan/NL.IMRO.0855.BSP2010033-b001>;
- 3 notitie behandeling zienswijzen;
- 4 staat van wijzigingen;

Bijlagen die ter inzage zijn gelegd:

- 1 zienswijzen;
- 2 overzicht indieners zienswijzen.

Wij bieden u hierbij ter vaststelling aan een ontwerp raadsbesluit.

Tilburg, 9 oktober 2012

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;

Overwegende dat

- het bestemmingsplan past binnen het provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- het bestemmingsplan actueel is en voldoet aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening als het in werking is getreden;

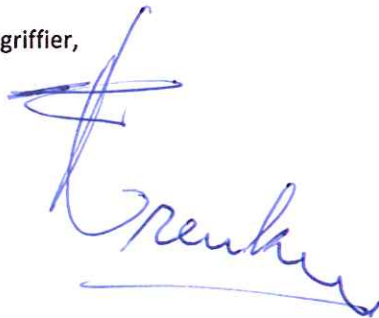
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen onder 2 en 4 ongegrond te verklaren.
 - b. de ingebrachte zienswijzen onder 1 en 3 gegrond te verklaren.
 - c. de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn verwoord in de staat van wijzigingen bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012 en de voorgestelde aanvulling op die staat.
2. Het groepsrisico externe veiligheid te aanvaarden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 oktober 2012

de griffier,



de voorzitter,

