

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van burgemeester en wethouder;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

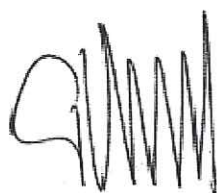
1. het bestemmingsplan 'Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012' gewijzigd vast te stellen;
2. de ingebrachte zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. het groepsrisico externe veiligheid te aanvaarden;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 januari 2013

de griffier,



de voorzitter.



Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012' heeft ter inzage gelegen van maandag 24 september 2012 tot en met maandag 5 november 2012. Gedurende deze periode is één schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en wordt in deze notitie behandeld.

Hierna volgt een beknopte zakelijke samenvatting van de zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijze van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

1. Zienswijze, ingekomen 1 november 2012.

Reclamant heeft de volgende bezwaren/opmerkingen:

- a. de functies detailhandel, kantoor, cultuur en ontspanning en horeca (beperkt) moeten rechtstreeks zijn toegestaan binnen de bestemming en niet via wijzigingsbevoegdheid;
- b. de maximale kantooroppervlaktes per zelfstandige eenheid (250m² bvo) of per bestemmingsvlak (700m²) zijn niet in overeenstemming met bestaande panden waarbij ook de kantoorfunctie meestal over meerdere bouwlagen is opgenomen. Het gecombineerde pand Wilhelminapark 20 en 21 zijn in gebruik als kantoorruimte met een gezamenlijke bvo van ca. 750m²;
- c. beperking van de bouwhoogte tot 11m is volstrekt onjuist gelet op de hoogte van bestaande panden en de ligging langs een belangrijk lint;
- d. bestaat voor het pand Wilhelminapark 11 de mogelijkheid de verdieping tussen de voorbouw en het achterpand te bebouwen;
- e. onduidelijk is welke dubbelbestemming op het pand Wilhelminapark 11 rust, de dubbelbestemming waarde - archeologie of waarde - cultuurhistorie.

Standpunt gemeente

Sub a.

De bestaande afwijkende functies die niet direct mogelijk zijn binnen de bestemming 'Gemengd' zoals detailhandel, kantoor en horeca zijn via een functie aanduiding op het perceel aangegeven. Kleinschalige kantoren met een oppervlakte tot 250m² per eenheid en totaal tot 700m² zijn binnen het bestemmingsvlak zonder meer toegestaan. Het niet rechtstreeks toestaan van de vestiging van functies zoals detailhandel, kantoor > 250m² en horeca komt voort uit de door de raad vastgestelde beleidsnota's. Bij kantoren is de oppervlaktemaat beperkt tot maximaal 250m² per eenheid en tot maximaal 700m² per bestemmingsvlak om geen grootschalige kantoorpanden te creëren buiten de kantoorlocaties hetwelk een verstoring veroorzaakt van met name de in de kantorennota aangegeven kantoorlocaties. In het nieuwe bestemmingsplan is de vestiging van detailhandel en

horeca alleen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Gelet op de vigerende bestemmingsplannen 'Soey 2007', 'Theresia-Loven-Besterd' en 'Groeseind 2007' bestaat de mogelijkheid om detailhandel mogelijk te maken via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (vrijstelling). Dit is een lichtere procedure bij het verlenen van een omgevingsvergunning, dan een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsplan). De wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel zal worden vervangen door een afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen. De wijzigingsbevoegdheid voor horeca was in de voorgaande plannen ook geregeld via een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid zal niet worden aangepast en sluit aan op het horecabeleid.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Sub b.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft een inventarisatie van het gebied plaats gevonden. Deze inventarisatie heeft zowel betrekking gehad op een visuele inventarisatie 'in het veld' als een inventarisatie van de verleende bouwvergunningen. Hieruit zou moeten blijken of in het verleden vergunningen voor kantoren zijn verleend. Een inventarisatie 'achter de voordeur' behoort echter niet tot de mogelijkheden. Via bekendmaking met bewonersbrieven voor zowel de inloopavond als de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, verder via publicatie in Stadsnieuws en op internet zijn belanghebbenden geattendeerd op het bestemmingsplan. Opmerkingen en zienswijzen hadden door de desbetreffende belanghebbenden kunnen worden ingediend als de functie niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. Ten aanzien van het concept- en ontwerpplan zijn geen op-/aanmerkingen noch zienswijzen ingediend waaruit zou moeten blijken dat er grotere kantoren aanwezig zijn dan >250m² bvo per eenheid.

In het gecombineerde pand Wilhelminapark 20 en 21, in eigendom van de indiener van de zienswijze, is ca. 750m² in gebruik als kantoorruimte. In het bestemmingsplan zal derhalve de nadere functieaanduiding 'kantoor' worden toegevoegd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Sub c.

Voor zover bekend zijn de panden met een hogere bouwhoogte dan 11m op de verbeelding opgenomen. Voor bestaande panden die een hogere bouwhoogte hebben en niet op de verbeelding zijn opgenomen, is in de regels de volgende bepaling opgenomen: *'Bestaande bebouwing welke krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht'.*

Via deze bepaling is de bouwhoogte van deze panden alsnog positief geregeld. Vanwege de aanduiding van het gebied als rijksbeschermd stadsgezicht in 2013 en de grote cultuurhistorische waarde van het gebied is een algemene beperking van de bouwhoogte tot maximaal 11m op zijn plaats.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Sub d.



Het vigerende bestemmingsplan 'Soey 2007' biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een hoogte van 10m voor zover gelegen achter de deelvlakgrens van 15m. Vanaf de straatzijde tot aan de deelvlakgrens geldt een bouwhoogte van 15m. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze hoogten exact zo overgenomen. In hoeverre het in de toekomst mogelijk is om hoger dan 10m te bouwen, zal afhankelijk worden gesteld van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning). Hierop kan nu niet vooruit worden gelopen zonder rekening te houden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Ook zal dan worden bekeken welke procedure hiervoor zal moeten worden gevolgd als bebouwing tot de mogelijkheden behoort.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Sub e.

Via de site www.ruimtelijkeplannen.nl is duidelijk aangegeven dat op het perceel dat is aangeduid als 'bouwvlak', de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie' is gelegd. Voor zover op het perceel de aanduiding 'erf' is gelegd geldt zowel de 'waarde - cultuurhistorie' als de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'. Het bestemmingsplan is opgemaakt volgens de landelijk voorgeschreven richtlijnen waarbij via bovengenoemde site de bestemmingen, aanduidingen etc. zichtbaar worden gemaakt.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.