



Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1^e herziening (Piushaven 20 en 21)

Aanleiding

Er zijn initiatieven voor de herontwikkeling van de panden Piushaven 20 en 21 gericht op horeca en detailhandel. Dit past in het streven om het gebied rondom de Piushaven te ontwikkelen tot een aantrekkelijk stadsdeel met een diversiteit aan stedelijke (woon)milieus en daarbij passende werkfuncties in de sfeer van detailhandel, dienstverlening en horeca.

Aangezien in het huidige bestemmingsplan Piushavengebied 2009 voor beide panden de bestemming Gemengd-2 met diverse functies geldt, echter zonder detailhandel en horeca, is een herziening van dat bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Behalen van de doelstelling in de Stedenbouwkundige visie en vanuit de gebiedsontwikkeling Piushaven om de havenkom te verlevendigen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1^e herziening (Piushaven 20 en 21) vaststellen.
2. De ingebrachte zienswijze van de bewoners van de Barkstraat, de Galjoenstraat en de Schoenerstraat ongegrond verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1.1 Plangebied

Het plangebied omvat de percelen Piushaven 20 en 21 die direct zijn gelegen aan de (kop van de) Piushaven en voorts met de achterzijde grenzen aan een binnengebied dat weer grenst aan de achterzijde van woningen gelegen aan de Schoenerstraat, de Galjoenstraat en de Barkstraat.

1.2 Belangrijkste bestemmingen

Ten aanzien van de opgenomen bestemming en regels is het in juli 2010 vastgestelde bestemmingsplan Piushavengebied 2009 gevolgd. De doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van de bestaande bestemming Gemengd-2 betreffen alleen de toevoeging van de functies detailhandel en horeca. Dit mag zijn horeca 2 (met een oppervlakte van maximaal 500 m²), echter beperkt tot maximaal 2 vestigingen binnen het plangebied (één per perceel/pand). Het voorterrein van Piushaven 21 moet onbebouwd blijven en is aangeduid als terras. Verder staat in het plan dat Piushaven 20 een cultuurhistorische waarde heeft. Het pand werd in 1933 gebouwd als bedrijfspand voor de regenkledingfabriek Brabant, naar een ontwerp van architect Jos Donders. De breedte van het pand, de bouwdiepte, kapvorm, hoogte van de begane grondbouwlaag en het aantal bouwlagen moeten daardoor in beginsel in tact blijven.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling is wenselijk en planologisch aanvaardbaar

De verruiming van de bestaande bestemming Gemengd-2 met de functies horeca en detailhandel voor wat betreft de percelen/panden Piushaven 20 en 21 past prima in de wens vanuit de Stedenbouwkundige visie en de gebiedsontwikkeling Piushaven om de havenkom te verlevendigen en het cultuurhistorisch waardevolle pand Piushaven 20 te behouden. Het gebied tussen de Schoenerstraat en de Barkstraat heeft de bestemming



Gemengd-2 gekregen, omdat dit in het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 is aangeduid als aandachtsgebied en niet als ontwikkelgebied. Het meer oostelijk gelegen aansluitende deelgebied heeft destijds de wat ruimere bestemming Gemengd gekregen, waarbinnen op beperkte schaal detailhandel (maximaal 500 m2 per zelfstandige eenheid) mogelijk en horeca - via een wijzigingsbevoegdheid - in de zones langs en met een oriëntatie op de Piushaven c.q. het havenpark. Er wordt met de onderhavige planherziening aangesloten bij die ruimere bestemming.

1.2 Verordening ruimte provincie Noord Brabant en toepassing artikel 3.1.6 Bro 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

De locatie maakt deel uit van het noordelijk deel van het Piushavengebied. Voor dit gebied, deels gelegen in het centrum van Tilburg, is een grootschalige herontwikkeling voorzien waarvoor het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 is ontwikkeld en vastgesteld. De Verordening ruimte gaat in op ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied en bevat voorts specifieke regels ondermeer voor nieuwbouw van woningen, bedrijventerreinen, kantorenlocaties. In de versie van de Verordening die per 19 maart 2014 in werking is getreden zijn ook regels opgenomen met betrekking tot detailhandel (locaties). Het toevoegen van nieuwe winkels vereist een afweging, omdat iedere nieuwe detailhandelsontwikkeling namelijk gevolgen zal hebben voor de bestaande situatie.

De onderhavige toevoeging van de functie detailhandel (en horeca) ziet toe op een locatie van beperkte omvang en past in de herontwikkeling van het Piushavengebied. De schaalvergroting is niet van een zodanige omvang dat van een bovenlokale of regionale aangelegenheid sprake is, waarover in de verordening wordt gesproken. De locatie maakt deel uit van het aangewezen stedelijk gebied.

Ook ten aanzien van de in artikel 3.1.6 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) te doorlopen stappen zijn bovenstaande argumenten van toepassing. Een afstemming in regionaal verband is niet aan de orde, omdat het specifiek gaat om een ontwikkeling van geringe omvang in het Piushavengebied. Het is een functieverruiming die een aanvulling betreft op de reeds vastgelegde herontwikkeling van het Piushavengebied in het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, zijnde een deel van het bestaand stedelijk gebied. De verruiming leidt tot kwaliteitsverbetering van de omgeving.

2. De zienswijze van de bewoners van de Barkstraat, de Galjoenstraat en de Schoenerstraat is ongegrond

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door een 23-tal bewoners van de Barkstraat, de Galjoenstraat en de Schoenerstraat. Hun bezwaren betreffen op de eerste plaats de toevoeging van (grootschalige) horeca in dit deel van de Piushaven in relatie tot het aangrenzende woongebied. Gevreesd wordt - daarbij ook verwijzend naar de sluitingstijden voor horeca - voor geluidsoverlast veroorzaakt door bezoekers alsmede door installaties in en aan de panden. Tevens vreest men overlast als gevolg van parkerende auto's. De vestiging van nieuwe horecafuncties wordt als passend gezien in die herontwikkeling van het Piushavengebied als een recreatief aantrekkelijk en levendig stadsdeel. De nu voorliggende bestemmingsplanherziening past in de vastgelegde lijn vastgelegd in het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 en dient hetzelfde doel: verlevendiging van de havenkom. Voorts is uitgangspunt, dit om mogelijke overlast tegen te gaan, dat de horecavestigingen aan de Piushaven georiënteerd zijn op de haven. Er zal geen directe verbinding met het achterliggende woongebied bestaan.

Ook wordt gesteld dat de vestiging van een koffieshop mogelijk zou zijn, hetgeen niet het geval is.

Op de tweede plaats wordt er - alhoewel gelegen buiten het plangebied van de onderhavige bestemmingsplanherziening - bezwaar gemaakt tegen de toekomstige aanleg van een parkeervoorziening op het binnenterrein aan de Schoenerstraat. De aanleg van deze parkeervoorziening is reeds voorzien en ook juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Piushavengebied 2009.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijze en het standpunt hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage Notitie afdoening zienswijze ontwerp bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1^e herziening (Piushaven 20 en 21).

3. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

Er is geen exploitatieplan nodig voor dit bestemmingsplan omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.



Kosten en dekking

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de bestemmingsplanherziening zijn leges verschuldigd. Deze bedragen in dit geval € 12.983,95. De verschuldigde leges zijn inmiddels voldaan. Dit heeft geheel betrekking op het perceel/pand Piushaven 20, dat gemeente-eigendom is en recentelijk verkocht is.

Eventuele planschade zal ten laste worden gebracht van de gebiedsexploitatie Piushaven.

Voor de functieverruiming betrekking hebbende op het perceel/pand Piushaven 21 is een omgevingsvergunning aangevraagd om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan Piushavengebied 2009. Voor het in behandeling nemen van die aanvraag wordt leges geheven. Voor het opnemen van het perceel/pand Piushaven 21 in de onderhavige bestemmingsplanherziening worden derhalve geen leges geheven. In dit geval gaat het om het planologisch vastleggen van wat via de omgevingsvergunning wordt/is vergund.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 2 juni 2014 en de raadsvergadering van 23 juni 2014.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie verwoorden.

Bijlagen

Bijlagen die bij dit voorstel horen zijn:

- 1 het digitale ontwerpbestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1^e herziening (Piushaven 20 en 21) : <http://0855.roview.net/?pID=D731DE9E-FBA7-459E-B47D-ACFA4C815ADE>
- 2 notitie afdoening zienswijze.

Ter inzage gelegde stukken

- 1 het ontwerp bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1^e herziening (Piushaven 20 en 21), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
- 2 de ingekomen zienswijze.

Tilburg, 13 mei 2014

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

1. Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1^e herziening (Piushaven 20 en 21) vaststellen.
2. De ingebrachte zienswijze van de bewoners van de Barkstraat, de Galjoenstraat en de Schoenerstraat ongegrond verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,