

Vaststelling wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 5e wijziging (Lourdesplein 10)

Aanleiding

Er is een verzoek ingekomen om wijziging van het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 ten behoeve van de herontwikkeling van het pand Lourdesplein 10 (voormalige ijzergieterij/ jumbo). Het pand, dat cultuurhistorisch waardevol is, zal in oude glorie hersteld worden en er zullen 18 woningen en 2 commerciële ruimtes in gemaakt worden. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen en kan nu vastgesteld worden.

Advies

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 5e wijziging (Lourdesplein 10) vast te stellen;
3. Te verklaren dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Argumenten

1. *Waarom wenselijk*

Het is wenselijk aan de ontwikkeling mee te werken omdat het plan past in de Stedenbouwkundige Visie Piushaven. Door dit plan krijgt een cultuurhistorisch waardevol pand een duurzame nieuwe bestemming. Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 biedt de mogelijkheid om de geldende bestemming "Detailhandel" te wijzigen in de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer en Verblijf". Binnen de bestemming "Gemengd" is wonen mogelijk maar ook bv dienstverlening en kleinschalige kantoren. Deze brede bestemming wordt in het Piushavengebied binnen de ringbanen toegepast om zodoende het gewenste levendige centrumstedelijk woonmilieu te faciliteren.

2. *Zienswijzen leiden niet tot aanpassing plan*

Door een toekomstige bewoner van één van de nieuwbouwwoningen in het naastgelegen plan Lourdesplein is een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

- a. De indiener maakt zich zorgen over het parkeren. Hij wil zeker weten dat de normering overeenkomt met de het beleid en de regelgeving van de gemeente. Hij wil ook zeker weten dat de parkeerplaatsen niet dubbel gebruikt worden, dus voor de herontwikkeling van de ijzergieterij en voor de overige woningen binnen het plan Lourdesplein en het nog te bouwen appartementencomplex.
- b. Hij vraagt of door de aanduiding "cultuurhistorische waarde" voorkomen wordt dat het pand gesloopt wordt.
- c. Hij vraagt hoe er voor gezorgd wordt dat er in de stroken met de aanduiding 'erf' ter weerszijden van het pand Lourdesplein 10 niet gebouwd wordt. Dit zou afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Reactie op zienswijzen:

Parkeren

In de regels bij het wijzigingsplan is opgenomen dat het plan moet voldoen aan de parkeernormen. Deze parkeernormen komen uit de nota Parkeernormen Tilburg 2011. In de toelichting op het wijzigingsplan is in paragraaf 3.3. onder punt c. aangegeven hoe het parkeren voor dit project in combinatie met het naastgelegen project Lourdesplein wordt opgelost. Er is een tekening bijgevoegd waarop de

parkeerplaatsen voor dit project en het naastgelegen project zijn ingetekend. Hieruit blijkt dat aan de parkeernormen kan worden voldaan. Voor de herontwikkeling van de voormalige IJzergieterij en op Lourdesplein zelf komen voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in de openbare ruimte. Die worden niet dubbel gebruikt. Voor commerciële ruimtes gelden andere normen en die dienen ook te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente. In sommige gevallen is hier wel dubbelgebruik mogelijk als commerciële activiteiten bv overdag plaatsvinden.

De definitieve toets aan de parkeernormen vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Cultuurhistorische waarde.

Het college onderschrijft de zorg van reclamant voor het behoud van het pand. Het pand is echter geen monument, derhalve geldt er geen sloopverbod. Wel is de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' voor dit pand in het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009' opgenomen. Deze aanduiding betekent niet dat het pand niet gesloopt mag worden maar stelt wel de eis dat als het pand onverhoopt gesloopt wordt dat het pand in dezelfde vorm teruggebouwd moet worden. Door het vastleggen van de contouren van het pand wordt het slopen onaantrekkelijker gemaakt.

Het is ook zeker niet de bedoeling om het pand te slopen. De gemeente en de initiatiefnemer doen er alles aan om sloop te voorkomen. Zo wordt overwogen om een subsidie beschikbaar te stellen om instandhouding mogelijk te maken en dus sloop te voorkomen.

Erf

Binnen de aanduiding "erf" mogen bijgebouwen gebouwd worden. Dit is nodig om de bruikbaarheid van het pand te vergroten. De woningen hebben bergingen nodig. Het Kwaliteitsteam Piushaven en de Omgevingscommissie zullen er op toezien dat door het zorgvuldig ontwerpen van de bergingen er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand.

3. Toepassing Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat er meer dan 11 woningen gebouwd worden. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het voordeel van toepassing van de Crisis- en herstelwet is dat een eventuele beroepsprocedure maximaal 6 maanden duurt.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend en de leges voor het wijzigingsplan betaald. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente voor de medewerking aan dit wijzigingsplan en de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd. Er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Vervolg

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het vastgestelde plan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan de indiener van de zienswijzen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerp wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 5^e wijziging (Lourdesplein 10)
- Link naar digitaal plan: <http://0855.roview.net/?phID=DF59D6D-4E84-45A1-92BB-F0BE794AA991&key=124201197232108196159242199170133059002082240181131065040144065107119045121073121252074082086133055082123017215164247071224047026117018131082153>