



GEMEENTE TILBURG

Gewijzigde vaststelling wijzigingsplan Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012, 1e wijziging (Wilhelminapark 12a)

Collegebesluit 19 december 2017, nr. 28

Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer heeft het plan om een theehuis en een bed & breakfast te beginnen bij de eigen woning aan het Wilhelminapark 12-12a. In het pand is ook een kantoor aan huis gevestigd. In het vigerende plan is deze locatie gelegen in de bestemming Gemengd-1 en daar is (dag)horeca niet toegestaan. Het theehuis past dus niet in het bestemmingsplan. Ten behoeve van het theehuis wordt een aanbouw van ca. 18 m² geplaatst. Voor horeca is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en om die reden is een wijzigingsplan opgesteld. De bed & breakfast van twee kamers past al in het vigerende bestemmingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012, 1e wijziging (Wilhelminapark 12a) heeft ter inzage gelegen van maandag 18 september tot en met maandag 30 oktober 2017. Tijdens deze periode is er één schriftelijke zienswijze ingekomen.

Besluit

Het college heeft besloten om:

1. Het wijzigingsplan Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012, 1^e wijziging (Wilhelminapark 12a) gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Daghoreca in de vorm van een theehuis past goed op deze locatie en versterkt de dynamiek en levendigheid van het lint.

De voorgenomen ontwikkeling van het theehuis aan het Wilhelminapark 12a past binnen het Tilburgse horecabeleid. Het initiatief past in categorie 1, daghoreca, en wordt als zodanig aangeduid in het voorliggende wijzigingsplan. Het adres is gelegen aan een bedrijvig lint, waar horeca ondersteunend is aan de hoofdfunctie van het gebied. Dit type horeca is nog niet aanwezig in de omgeving en draagt tevens bij aan het behalen van de doelstelling uit de Structuurvisie Linten in de Oude stad, namelijk het versterken van de dynamiek en levendigheid in de bedrijvige linten. De locatie is gelegen op de route van het station naar museum De Pont en het Textielmuseum. Het theehuis zal een horecafunctie hebben op wijkniveau, maar ook de bezoekers van de musea behoren tot de doelgroep.

1.2. Er is geen ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein, maar volgens de nota Parkeernormen 2017 hoeven kleine ontwikkelingen niet te voldoen aan de parkeereis.

Een theehuis met een b.v.o. van maximaal 80 m² heeft een parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen. Deze kunnen niet op eigen terrein worden aangelegd. Vanwege het kleine marginale effect op de parkeerdruk hoeft conform de nota Parkeernormen 2017 niet te worden voldaan aan de parkeereis als de (toename van de) parkeerbehoefte maximaal 3 parkeerplaatsen omvat. De definitieve toetsing aan de parkeernormen vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.3 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en de spoortrajecten Breda - Tilburg en Tilburg - Vught. Om die reden wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht en wordt het groepsrisico verantwoord.

2.1 De zienswijze heeft betrekking op parkeren en heeft deels geleid tot een aanpassing op de verbeelding en in de regels, zodanig dat de functieaanduiding horeca 1 uitsluitend gelegen is op het deel waar het theehuis komt en hiermee de maximale oppervlakte van de horeca beperkt is.

Zie hiervoor de nota van zienswijzen.

3.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het wijzigingsplan naar aanleiding van de zienswijze, vanwege de vertaling van het nieuwe horecabeleid nog in de regels van het wijzigingsplan, de nieuwe richtlijn Omgevingsdialoog en door de recent vastgestelde nota Parkeernormen 2017.

Zie hiervoor de Staat van wijzigingen.

4.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Het voorliggende wijzigingsplan bevat geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is daarom niet van toepassing en er is met initiatiefnemer geen exploitatieovereenkomst gesloten. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de initiatiefnemer, die met de gemeente een planschadeovereenkomst heeft gesloten.

De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit wijzigingsplan. De initiatiefnemer heeft hiervoor leges betaald. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

1. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.
2. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (te raadplegen via www.overheid.nl).
3. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het wijzigingsplan in februari 2018 onherroepelijk.

Bijlagen

- Analoog ontwerp wijzigingsplan Wilhelminapark beschermd stadsgezicht 2012, 1^e wijziging (Wilhelminapark 12a);
- Digitaal ontwerp wijzigingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=D7365EC8-951E-44C5-B24E-ED4C73194240>;
- Nota van zienswijzen;
- Staat van wijzigingen.

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Roxanne Bleijenberg, telefoon 013 532 58 45