

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 2^e herz. (Hendrik van Tulderstraat)

Collegebesluit van 18 april 2017 - 39

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 22 sociale huurwoningen aan de Hendrik van Tulderstraat. Op dit moment zijn de gronden nog in eigendom van de gemeente. Met Wonen Breburg is een intentieovereenkomst afgesloten en zij zullen de woningen gaan realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 16 januari tot en met maandag 27 februari 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zes schriftelijke zienswijzen ingediend.

Beoogd effect / bestuurlijk kader

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2015 de 'Woonvisie Tilburg 2015' vastgesteld en het college heeft op 16 juni 2015 besloten om het 'Convenant Wonen 2015-2020' aan te gaan met de corporaties in Tilburg. Hierin is de ambitie uitgesproken om samen met de corporaties 800 woningen in het betaalbare segment aan de woningvoorraad toe te voegen. Met de herziening van dit bestemmingsplan worden 22 grondgebonden woningen toegevoegd in het betaalbare segment.

Voorstel

Het college heeft besloten de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 2^e herz. (Hendrik van Tulderstraat) vast te stellen en daarmee de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de opgave voor betaalbare, grondgebonden woningen, zoals vastgesteld in de Woonvisie Tilburg 2015.

In de Woonvisiestaat dat de gemeente geconfronteerd wordt met een groeiend tekort aan betaalbare woningen, daarom wil de gemeente een voldoende grote voorraad sociale huurwoningen aanhouden. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om dit thema uit te werken met de corporaties in een Convenant Wonen. In dit Convenant is de ambitie uitgesproken om 800 betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Met dit bestemmingsplan worden 22 sociale huurwoningen toegevoegd aan de bestaande voorraad toegevoegd.

1.2 Grondgebonden woningen zijn passend in de omgeving

De ontwikkeling vindt plaats aan de Hendrik van Tulderstraat. De omgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid in functies en bouwstijl. In de directe omgeving liggen woningen, de Vredeskerk, basisschool de Vijf Hoeven en een gymnastiekgebouw. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op het bestaande stratenpatroon en sluiten zo goed aan op de omgeving.

1.3 Alle benodigde parkeerplaatsen worden in het plangebied aangelegd

Er worden 22 woningen gerealiseerd. Volgens de parkeernormen moeten er dan 33 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is ruimte gecreëerd in het plangebied. In het zuiden komt een parkeerterrein met 22 parkeerplaatsen. Aan de Jacob Romansstraat komen 11 parkeerhavens. De parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk, zodat ze overdag ook gebruikt kunnen worden door bijvoorbeeld ouders die hun kinderen naar de nabijgelegen school brengen.

Een gedeelte van het plangebied bestaat momenteel uit een onverhard terrein. Hier worden auto's op geparkeerd. Ondanks dat het terrein niet voor parkeren is bedoeld, is wel door middel van een veldonderzoek bekeken om hoeveel auto's het gaat en of er in de omgeving genoeg ruimte beschikbaar is. Gebleken is dat er

op een acceptabele afstand voldoende parkeermogelijkheden in de omgeving zijn waar deze auto's in de toekomst kunnen parkeren.

1.4 Burgerparticipatie heeft geleid tot een gewijzigd plan

In het kader van burgerparticipatie heeft de gemeente gesprekken gevoerd met verschillende partijen in het gebied, zoals basisschool de Vijf Hoeven en de Vredeskerk. Daarnaast is op 17 oktober 2016 een inloopbijeenkomst in de buurt georganiseerd om de omwonenden uitleg te geven over het stedenbouwkundig plan en om informatie op te halen vanuit de omgeving. Hierbij zijn ongeveer 40 bewoners aanwezig geweest en er zijn 18 reactieformulieren ingevuld. Naar aanleiding van de burgerparticipatie is de groenstrook aan de noord- en westzijde van het plangebied expliciet opgenomen in het bestemmingsplan en daarin is parkeren niet toegestaan. Tevens is, samen met Wonen Breburg, het stedenbouwkundig plan geoptimaliseerd waardoor het bouwvlak in het oosten van het plangebied zo ver mogelijk naar het zuiden is geschoven. Hierdoor wordt de privacy van de bestaande woningen aan de Hendrik van Tulderstraat nog beter geborgd.

1.5 Het plan biedt ruimte aan groen en er worden zoveel mogelijk bomen behouden.

Aan de noord en westzijde van het plangebied is ruimte voor een groene zone, waarin ook beeldbepalende bomen staan geprojecteerd. Deze zone is verankerd in het bestemmingsplan en daarbij is parkeren in deze zone uitgesloten. Ook bij het stedenbouwkundig plan en het projecteren van de bouwvlakken in het bestemmingsplan is rekening gehouden met het behoud van deze bomen.

Enkele bomen zijn in verminderende conditie en in het midden van het plangebied staan zeven bomen die verdwijnen. Voor elke boom die verdwijnt, wordt een nieuwe boom terug gepland in het plangebied.

1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoortrajecten Breda - Tilburg en Tilburg - Vught en de Rijksweg A58. Hiervoor is de verantwoordingsplicht ingevuld. Gelet op de ruime afstand tot het spoor en de weg neemt het groepsrisico niet toe door het plan.

1.7 De zienswijzen zijn ongegrond

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage 'notitie behandeling zienswijzen'. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt

Dat betekent dat alle beroepsgronden direct in een eventueel beroepsschrift moeten worden opgenomen en niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van de procedure.

3 Het plan is financieel- economisch uitvoerbaar

Uit voorgaande argumenten blijkt dat er voldoende behoefte is naar woningen in het betaalbare segment. Daarnaast is met Wonen Breburg reeds een intentieovereenkomst afgesloten om de woningen te realiseren. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar. Daarnaast is het plan ook financieel uitvoerbaar, zie 'kosten en dekking'.

Kosten en dekking

De gemeenteraad heeft op 19 december 2016 een grondexploitatie geopend. De gemeente ontvangt de grondopbrengsten van de uit te geven woningbouw kavels. Het exploitatieresultaat is negatief, maar dit is voorzien. Het negatief resultaat van de grondexploitatie wordt gedekt via een bijdrage uit de reserve Herstructurering Erfpacht (€ 268.000,-). Gelet op het feit dat het een gemeentelijke grondexploitatie betreft waarvan het negatief resultaat is afgedekt, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken, evenals de plankosten (inclusief de leges voor deze bestemmingsplanherziening) komen voor rekening van de gemeente. Eventuele planschadeclaims worden ten laste gebracht van de beschikbare algemene reserve grondexploitatie van het Grondbedrijf.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen altijd persoonlijk bericht.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 15 mei 2017 en in de raadsvergadering van 22 mei 2017.

Eindvoorstel

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

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 2^e herz. (Hendrik van Tulderstraat)

Link naar digitale (ontwerp)plan: <http://0855.roview.net/?phID=47EB6903-EFFF-421C-9A9C-D31785A6EA4C>

Notitie behandeling zienswijzen

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.

Tilburg, 18 april 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 2e herz. (Hendrik van Tulderstraat) vast te stellen en daarmee de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2017.

de griffier,



de voorzitter,

