

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 2e herziening (Godfried Schalckenstraat 11)

Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de Godfried Schalckenstraat 11 voor de bouw van twee patiowoningen. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming, maar mag uitsluitend gebruikt worden als erf. Met deze herziening wordt het perceel voorzien van bouwvlakken, zodat er hoofdbebouwing kan worden opgericht. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van maandag 29 mei t/m maandag 10 juli 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016, 2e herziening (Godfried Schalckenstraat 11)", dat de bouw van twee patiowoningen mogelijk maakt, vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en zorgt voor meer levendigheid en sociale controle in de straat.
De aansluiting van de Godfried Schalckenstraat op de Korenbloemstraat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lange tuinmuren en garageboxen. Het bouwplan vormt een verbetering voor het straatbeeld, omdat ramen en entrees aan de straatzijde komen te liggen en daarmee meer levendigheid en sociale controle ontstaat in de straat. Ook de patio heeft een relatie met de straat. Doordat de patiowoningen bestaan uit één bouwlaag, is het effect op de omliggende bebouwing en de achterliggende tuinen uit ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar. Het bouwplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het plan voldoet aan de beleidsdoelen voor wonen.
Het plan draagt bij aan de opgave wonen in stedelijk woonmilieu. Ook wordt met deze ontwikkeling rekening gehouden met de criteria voor levensloopbestendigheid.

1.3 De initiatiefnemer legt voldoende parkeergelegenheid aan.
In de regels behorend bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn, zoals opgenomen in de parkeerregeling. Voor deze woningen is 1,6 parkeerplaats per woning nodig. Afgerond komt dat op een totaal van 3 parkeerplaatsen. Omdat hiervoor onvoldoende ruimte aanwezig is op eigen terrein, is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten voor (onder andere) aanpassingen in het openbaar gebied. Er worden door de initiatiefnemer 3 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Daarnaast is er in het bouwplan ruimte gereserveerd voor een carport op eigen terrein en wordt aan een van de patiowoningen een bestaande garagebox toegevoegd.

1.4 De initiatiefnemer brengt voorzieningen aan voor gebouw-bewonende soorten.
De gierzwaluw, de vleermuis en de huismus leven in gebouwen. Op verzoek van de ecooloog van de gemeente worden er bepaalde voorzieningen aangebracht in de nieuwbouw om het leefgebied van deze soorten in stand te houden/uit te breiden.

1.5 Burgerparticipatie heeft niet geleid tot bezwaren.
De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure persoonlijk huisbezoeken gebracht aan 9 omwonenden in de Godfried Schalckenstraat en de Korenbloemstraat. De plannen voor de bouw van de

patiowoningen zijn toen uitvoerig besproken. Deze vorm van uitvoering van de burgerparticipatie is in overeenstemming met de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie. De benaderde omwonenden hebben geen bezwaren geuit.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Twee omwonenden hebben telefonisch vragen gesteld over het bouwplan. Deze vragen zijn telefonisch en per e-mail beantwoord. Een en ander is verduidelijkt met behulp van impressietekeningen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.7 Coördinatieregeling: zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Op grond van de Coördinatieverordening van de gemeente Tilburg (gebaseerd op artikel 3.30 Wro) wordt deze bestemmingsplanherziening gecoördineerd met de te verlenen omgevingsvergunning. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan de omgevingsvergunning verleend worden. Ten aanzien van de twee besluiten geldt één beroepsprocedure. Toepassing van de coördinatieregeling levert de initiatiefnemer een tijdswinst van enkele maanden op.

2.1 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

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten ter zake van de reserve 'bovenwijkse voorzieningen' en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied. De factuur voor de exploitatiebijdrage is betaald. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is er geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten en heeft de initiatiefnemer de leges voor de planherziening betaald. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt 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. Het bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld, worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning eind november 2017 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 18 september 2017 en de raadsvergadering van 2 oktober 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

- Analooeg ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 2^e herz. (Godfried Schalckenstraat 11)
- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=0AA51B15-DA99-401D-8186-F712D5B7CCB4>

Tilburg, 5 september 2017

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016, 2e herziening (Godfried Schalckenstraat 11)", dat de bouw van twee patiowoningen mogelijk maakt, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2017

de griffier,

de plv voorzitter,