

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zand 2008, 5e herziening (Reitse Hoevenstraat)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van sociale woningbouw aan de Reitse Hoevenstraat te Tilburg. Op de locatie aan de Reitse Hoevenstraat was tot voor kort het Vakcollege gehuisvest. Deze school is inmiddels verhuisd naar onderwijsgebied Stappegoor. De locatie wordt in 2 gedeelten ontwikkeld. Dit gedeelte van het plan wordt in het kader van de Taskforce Betaalbaar Wonen herontwikkeld ten behoeve van gestapeld wonen in de sociale huursector.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 1 januari 2018 tot en met 12 februari 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen 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 ca. 70 woningen (appartementen) toegevoegd in het betaalbare segment. Hiermee wordt voldaan aan de Taskforce betaalbaar wonen dat als bestuurlijk doel is aangemerkt.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Zand 2008 5^e herziening (Reitse Hoevenstraat)' gewijzigd vast te stellen;
2. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Zand 2008, 5^e herziening (Reitse hoevenstraat)';
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1. *De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ambitie van Taskforce betaalbaar wonen*
In de Woonvisie staat dat de gemeente geconfronteerd wordt met een groeiend tekort aan betaalbare woningen, daarom wil de gemeente een voldoende grote voorraad sociale huurwoningen aanhouden. In het convenant dat de gemeente Tilburg met de corporaties heeft gesloten voor de periode 2015-2020 (Convenant Wonen) is opgenomen dat partijen in deze periode de ambitie hebben om 800 woningen in het betaalbare segment toe te voegen. Op 12 januari 2016 heeft het college besloten om de locatie Reitse Hoevenstraat aan te bieden voor ontwikkeling binnen de Taskforce.
2. *De omgevingsdialoog heeft geen reacties opgeleverd en heeft niet tot een gewijzigd plan geleid*
Op 13 juni 2017 is een inloopbijeenkomst in de buurt (locatie Vakcollege) georganiseerd om de omwonenden uitleg te geven over de ontwikkeling. Het merendeel van de bezoekers was vooral geïnteresseerd in de huurwoningen zelf. Op de ontwikkeling zelf zijn geen reacties binnengekomen.
3. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 1 januari 2018 tot en met 12 februari 2018 ter inzage

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47



gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4. *Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd*

Alle benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied aangelegd. In het bestemmingsplan is een gebied aangeduid als 'parkeerterrein'. Binnen dit gebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

5. *De ontwikkeling heeft voldoende groen kwaliteit*

De ontwikkeling houdt zoveel mogelijk rekening met de bestaande bomen. Ter compensatie van de bomen die moeten wijken voor het gebouw en om de woonkwaliteit te waarborgen is een groenplan gemaakt, waarbij rondom het gebouw voldoende groen wordt aangelegd en nieuwe bomen worden aangeplant. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag worden geparkeerd.

6. *Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder, vastgesteld*

Binnen het plangebied zijn geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zones van wegen. Om de woning mogelijk te maken is het noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor een aantal geluidgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Om de woningen mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit hogere grenswaarden genomen.

7. *Het groepsrisico kan worden verantwoord*

Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Vught is de verantwoordingsplicht ingevuld. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

8. *Naar aanleiding van overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente is het bestemmingsplan ambtelijk gewijzigd*

De initiatiefnemer heeft het definitieve ontwerp van het gebouw ter toetsing aan de gemeente voorgelegd. Hieruit bleek dat op sommige punten het bouwvlak enigszins werd overschreden. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is daarom het bouwvlak vergroot en in westelijke richting verplaatst. De wijziging is opgenomen in bijgevoegde 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Zand 2008, 5^e herziening (Reitse Hoevenstraat)'.¹

9. *Door toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt de verdere procedure versneld*

De crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Dit heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in een beroepsschrift moet worden opgenomen en ook niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

10. *Vervroegde bekendmaking is gewenst*

Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Bij dit plan zijn geen provinciale belangen aan de orde. Als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdwinst van tenminste twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

Het betreft hier een grondexploitatie, waarvan de gronden eigendom van de gemeente zijn. Bij raadsbesluit van 10 april 2017 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie geopend, waarbij zij dekkingsmiddelen heeft aangegeven voor het te verwachten exploitatietekort. De kosten en opbrengsten zijn toen geraamd en worden jaarlijks aangepast aan de ontwikkelingen en mogelijkheden in de (meerjaren)begroting van het Vastgoedbedrijf, onderdeel van de gemeentebegroting van de gemeente. Financiële zekerstelling van uitvoering van bouw- en woonrijp maken is dus verzekerd. Vergoeding van eventuele nu niet voorziene

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47

planschade maakt onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie, eventuele kosten zullen door de gemeente betaald worden en worden gedekt via de algemene reserve grondexploitatie.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

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

1. Het ontwerpbestemmingsplan ' Zand 2008, 5^e herziening (Reitse Hoevenstraat), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Het digitale ontwerpbestemmingsplan ' Zand 2008, 5^e herziening (Reitse Hoevenstraat)', bereikbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0855.BSP2017007-b001>
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Zand 2008, 5^e herziening (Reitse Hoevenstraat)'.

Tilburg, 8 mei 2018

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

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

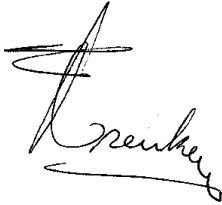
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

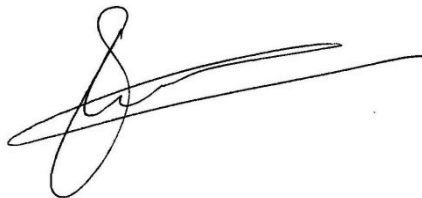
1. Het bestemmingsplan ' Zand 2008 5^e herziening (Reitse Hoevenstraat) gewijzigd vast te stellen;
2. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan ' Zand 2008, 5^e herziening (Reitse hoevenstraat)';
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2018.

de griffier,



voorzitter,



Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47