

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Transvaalplein e.o. 2008, 3^e herziening (Gen. Smutslaan)

Aanleiding

Op 3 juni 2014 heeft TBV Wonen een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van circa 20 grondgebonden woningen op de hoek van de Generaal Smutslaan en de Transvaalstraat. Dit bouwplan stuitte op bezwaren van omwonenden en daarom is het plan in samenspraak met de buurt gewijzigd naar 8 tot 10 woningen met een brede groenstrook aan de noordelijke zijde van het plangebied. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat er in het geldende bestemmingsplan geen woningbouw toegestaan is op deze locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan "Transvaalplein e.o. 2008, 3e herziening (Gen. Smutslaan)" heeft ter inzage gelegen van maandag 19 december 2016 tot en met maandag 30 januari 2017. Tijdens deze periode is er een schriftelijke zienswijze ingebracht, maar deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Transvaalplein e.o. 2008, 3^e herziening (Gen. Smutslaan)", dat de bouw van 8 tot 10 woningen op de hoek van de Generaal Smutslaan en de Transvaalstraat mogelijk maakt, vaststellen.
2. De ingekomen zienswijze ongegrond verklaren.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

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

In de Woonvisie staat dat er in Tilburg een grote behoefte bestaat aan betaalbare, grondgebonden woningen. Er is meer behoefte aan betaalbare eengezinswoningen dan aan appartementen, zowel in de huur als in de koopsector.

1.2 Alle benodigde parkeerplaatsen worden in het plangebied aangelegd.

Naar verwachting worden er 8 woningen gerealiseerd. Volgens de parkeernormen moeten er dan 14 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Hiervoor is in het plangebied ruimte gereserveerd. De inrit tot dit parkeerterrein ligt aan de Generaal Smutslaan. De parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk, zodat de parkeerplaatsen overdag gebruikt kunnen worden door bezoekers van de omliggende scholen. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald bij de aanvraag om omgevingsvergunning (en is afhankelijk van het uiteindelijke aantal en de grootte van de woningen). Mocht het maximale aantal van 10 woningen worden gerealiseerd, dan zullen maximaal 3 bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar gebied worden benut. In de Transvaalstraat liggen openbare parkeerplaatsen die overdag door de omliggende scholen gebruikt worden. Buiten de schooltijden kunnen hier de bezoekers van de nieuw te bouwen woningen parkeren.

1.3 Het plan biedt ruimte aan groen en spelen en er worden zo veel mogelijk bomen behouden.

Ongeveer de helft van de kavel is gereserveerd voor groen en speelruimte. Op verzoek van de buurt is een gedeelte van het perceel gereserveerd voor het maken van een buurtpark. Hierin is ruimte voor het aanleggen van groen, moestuinen, speelvoorzieningen enz.

Een aantal bomen kan niet worden behouden en moet voor de bouw van deze woningen worden gekapt. Dit betreft echter geen potentieel waardevolle bomen en de kap wordt gecompenseerd door de aanleg van het buurtpark. De laanbomen rondom het terrein blijven allemaal behouden. Tijdens de bouw worden de bomen en de groeiplaats zoveel mogelijk beschermd.

1.4 *Het groepsrisico kan worden verantwoord.*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor en de A58. Er is om die reden invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

2.1 *De zienswijze heeft betrekking op parkeren en dit is goed geregeld.*

Onder argument 1.2 is te lezen dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden aangelegd en dat er eventueel maximaal 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden benut voor bezoekers parkeren. Zie ook de bijgevoegde nota van zienswijzen.

3.1 *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

De gemeenteraad heeft voor dit project in 2007 een grondexploitatie geopend. De gemeente ontvangt de grondopbrengsten van de uit te geven woningbouw kavels. Het exploitatieresultaat is negatief, maar dit is voorzien in de voorziening verlies. Gelet op het feit dat het een gemeentelijke grondexploitatie betreft waarvan het negatief resultaat is afgedekt, is het niet nodig 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 komen voor rekening van de reserve grondexploitatie. 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. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan in juni 2017 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de themacommissie Vestigingsklimaat op 27 maart 2017 en in de raad van 10 april 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

- Nota van zienswijzen
- Analooft ontwerpbestemmingsplan Transvaalplein e.o. 2008, 3^e herziening (Gen. Smutslaan)
- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <http://0855.roview.net/?phID=1688A464-F177-4AEE-AD17-2C757778EA9A&key=016248105140156143063191053190070009095118090107034156070120221132052073166136078186012033100228185118051081071249170185141132117083096118204032>



Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage in de leeskamer.

Tilburg, 7 maart 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 "Transvaalplein e.o. 2008, 3^e herziening (Gen. Smutslaan)", dat de bouw van 8 tot 10 woningen op de hoek van de Generaal Smutslaan en de Transvaalstraat mogelijk maakt, vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2017

de griffier,

de voorzitter,