

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Enschoot 2008 7^e herz. (Kerkstraat 4a)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 7 grondgebonden sociale huurwoningen aan de Kerkstraat. Op dit moment zijn de gronden nog in eigendom van de gemeente. Met Tiwos is een intentieovereenkomst afgesloten en zij zullen de woningen gaan realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 20 maart tot en met maandag 1 mei 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

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 7 grondgebonden woningen toegevoegd in het betaalbare segment.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Enschoot 2008 7^e herz. (Kerkstraat 4a) vaststellen.
2. 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 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 7 sociale huurwoningen toegevoegd aan de bestaande voorraad.

1.2 Grondgebonden woningen passen in de omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats aan de Kerkstraat. Het woningbouwplan heeft een dorps karakter. Het heeft een verspringende rooilijn, kleine voortuinen en sluit qua bouwvolume (twee bouwlagen met kap) goed aan bij de karakteristiek van de omgeving.

1.3. Parkeren wordt grotendeels in het plangebied opgelost.

Er worden 7 woningen gerealiseerd. Volgens de parkeernormen zijn er dan 12 parkeerplaatsen benodigd (7 woningen x 1,7 parkeerplaats per woning = 11,9). Hiervan zijn circa 4 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers parkeren. Er worden 6 langspaarkeerplaatsen aangelegd aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast biedt het parkeerterrein aan de Kerkstraat voldoende capaciteit om het parkeertekort van 6 parkeerplaatsen op te vangen. Dit blijkt uit een parkeeronderzoek uitgevoerd in oktober/november 2016.

1.4 De boom op het terrein van de planlocatie wordt zo mogelijk behouden.

Het nieuwbouwplan houdt voldoende afstand tot de bomen op het parkeerterrein aan de Kerkstraat. Getracht wordt een boom op het terrein van de planlocatie in te passen en te behouden. Dit kan mogelijk door de parkeervakken iets in te korten en de woningen een fractie naar achteren te verschuiven. Eventueel wordt gekeken naar de optie kap- en herplant.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoortrajecten Tilburg - Vught, Tilburg - Boxtel en Breda - Tilburg en de Rijkswegen A65/N65 en de A58. Er wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De raad is hierbij het bevoegd gezag.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

2.1 Het plan is financieel- economisch uitvoerbaar

Uit voorgaande argumenten blijkt dat er voldoende behoefte is naar woningen in het betaalbare segment. Daarnaast is met Tiwos al een intentieovereenkomst afgesloten om de woningen te realiseren. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar. Daarnaast is het plan ook financieel uitvoerbaar, zie hiervoor de paragraaf '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 (€ 183.000,-). 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.

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 eind augustus/ begin september 2017 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat op 26 juni en in de raadsvergadering van 3 juli 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

- Analooog ontwerpbestemmingsplan "Enschot 2008 7^e herz. (Kerkstraat 4a)"
- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <http://0855.roview.net/?phID=BD8D954F-2339-456C-9DCC-1DC816401D09&key=077043168105107095027078158069025064020108233063058091065064186095241220108088129191205102145054003083021005241037233038194175015030148145212157>

Tilburg, 30 mei 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 "Enschot 2008 7^e herz. (Kerkstraat 4a) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2017

de griffier,

de voorzitter,