

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Enschoot 2008, 8^e herziening (Klaproosstraat 2)

Aanleiding

Een projectontwikkelaar heeft een verzoek herziening bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 19 grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige basisschool St. Caecilia aan de Klaproosstraat 2 in Berkel-Enschoot.

De school aan de Klaproosstraat is leeg komen te staan door de verhuizing naar een nieuwe locatie. In 2016 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor overdracht van deze grond. Het plangebied heeft momenteel de bestemming maatschappelijk. Voor de realisatie van woningen is dus een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan "Enschoot 2008, 8^e herziening (Klaproosstraat 2)" heeft ter inzage gelegen van maandag 27 februari 2017 tot en met maandag 10 april 2017. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingebracht door omwonenden. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp voor de woningen aangepast en zijn naar aanleiding daarvan enkele wijzigingen gedaan in de toelichting.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Enschoot 2008, 8^e herziening (Klaproosstraat 2)", dat grondgebonden woningbouw mogelijk maakt ter plaatse van de oude St. Caeciliaschool, vaststellen.
2. De ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren.
3. De staat van wijzigingen vaststellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het plan valt binnen de regionale afspraken en past in de gemeentelijke Woonvisie Tilburg 2015.

Het plan valt binnen de regionaal afgestemde kwantitatieve woningbouwopgave én de beleidsdoelen voor wonen in de Woonvisie, vooral voor wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave grondgebonden wonen in een dorps woonmilieu.

1.2 Het woningbouwplan past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving.

Het woningbouwplan heeft een dorps karakter. Het bestaat uit diverse korte rijtjes van drie, vier of vijf woningen en sluit qua bouwvolume (twee lagen met kap) aan bij de bestaande karakteristiek van de omgeving.

1.3 Parkeren wordt grotendeels in het plangebied opgelost.

Het plan heeft een parkeerbehoefte van maximaal 38 plaatsen. Hiervan zijn circa 6 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekersparkeren. In het plangebied worden 30 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Het parkeerterrein aan de Kerkstraat biedt voldoende capaciteit om het parkeertekort van 8 parkeerplaatsen op te vangen. Dit blijkt uit een parkeeronderzoek uitgevoerd in oktober/november 2016.

1.4 Er staan geen bomen met een beschermde status in het plangebied, toch wordt er zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen.

De bomen aan de westzijde van het oude schoolterrein en de centraal gelegen bomen op het nieuw aan te leggen parkeerpleintje blijven behouden. Om dit te waarborgen mogen er op de groenstrook langs de Madeliefstraat in ieder geval geen parkeer- en stallingsvoorzieningen worden aangelegd en zijn er drie beeldbepalende bomen weergegeven op de verbeelding. Deze bomen blijven behouden en worden in het bestemmingsplan beschermd tegen werken of werkzaamheden die de boom kunnen beschadigen.

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 is om die reden invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn te lezen in bijgevoegde nota van zienswijzen en zijn ongegrond.

3.1 Vanwege aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Onder andere is een herberekening gedaan van het benodigde aantal parkeerplaatsen en is daardoor het aandeel bezoekersparkeerplaatsen bijgesteld. Zie hiervoor de bijgevoegde staat van wijzigingen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet gewijzigd te worden vastgesteld.

4.1 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

Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst opgesteld ter verhaling van de kosten voor de afdracht bovenwijken, PAK en kosten voor noodzakelijke aanpassing aan het openbaar gebied. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten en de initiatiefnemer heeft de leges voor het opstellen van dit bestemmingsplan 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. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan eind augustus 2017 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissievergadering Vestigingsklimaat van 26 juni 2017 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

- Nota van zienswijzen
- Staat van wijzigingen
- Analooq ontwerpbestemmingsplan Enscht 2008, 8^e herziening (Klaproosstraat 2)
- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <http://0855.roview.net/?phID=B8F88F3B-BE57-4BC9-8B28-3D85658AE55C&key=123250105060255130032163195049162201052024115207239227073076164254169200200206213245032188059112009209192108189232132168240245001034188015023202>

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage in de leeskamer.

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, 8^e herziening (Klaproosstraat 2)", dat grondgebonden woningbouw mogelijk maakt ter plaatse van de oude St. Caeciliaschool, vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. De staat van wijzigingen vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2017

de griffier,

de voorzitter,