

Onderwerp Art. 41-vragen woningbouw Tilburg-Noord	Datum 29 november 2022
E-mail willeke.beex@tilburg.nl	Fax
Postadres Postbus 90155 5000 LH Tilburg	Bezoekadres Stadhuisplein 130

Aan de leden van de gemeenteraad

Geachte raadsleden,

Hierbij beantwoorden wij de raadsvragen die door het raadslid B. Mieris (PvdA) zijn gesteld op grond van artikel 41 van het Reglement van Orde gemeenteraad Tilburg 2022. De vragen gaan over woningbouw in Tilburg-Noord en zijn ontvangen op 26 september 2022. De beantwoording ervan is met een bericht verdaagd tot uiterlijk 2 december 2022.

Vraag 1

Welke woningbouwprojecten lopen nu in Tilburg Noord of staan op de planning?

Antwoord 1

In Tilburg Noord wordt aan verschillende woningbouwplannen gewerkt, die zich in verschillende stadia bevinden. Op locaties als bijvoorbeeld Leharstraat/Zellerstraat, Lijnsheike, Tartinistraat en Verbunt (Noorderstreek) worden nu woningbouwplannen uitgevoerd of gaan op korte termijn starten.

Daarnaast zijn er verschillende initiatieven en plannen voor woningbouwprojecten in Tilburg Noord die zich nu nog in de oriënterende of voorbereidende fase bevinden en waarover het overleg met de omgeving nog gaat worden opgestart*). Rondom de doorbraakinitiatieven in het kader van PACT-aanpak zijn nu circa 300 tot 600 woningen in onderzoek; bijvoorbeeld aan de Bellinistraat en de omgeving Mascagnistraat wordt gezocht naar ruimte voor woningbouw. Maar ook voor Wagnerplein. Er wordt nu in overleg met de wijkraad een planteam gevormd van omwonenden en vertegenwoordigers van de belangrijkste stakeholders om mee te verkennen of toevoeging van zo'n 200 tot 800 woningen rond het wijkwinkelcentrum haalbaar kan zijn. Deze zouden dan in de periode tussen 2025 en 2035 (gefaseerd) worden gerealiseerd.

Er zijn ook kleinschaliger initiatieven waarvoor plannen worden gemaakt. Dit betreft tenminste 200 woningen.

Er wordt ook gewerkt aan een plan van aanpak voor een gebiedsperspectief voor Tilburg Noord. Dit traject geeft mede invulling aan de opgave vanuit de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie om ruimte te vinden voor 5.000 passende woningen en bijbehorende voorzieningen in Tilburg Noord. Het perspectief zal de basis voor uitvoering vormen voor de bestaande en nieuwe woningbouwplannen. Daarbij is ook nadrukkelijk een rol voor de gemeente aan de orde.

**)Overzicht van woningbouwplannen in verkennende fase; aantallen en plannen onder voorbehoud en afhankelijk van nadere onderbouwing en onderzoek:*

Locatie	Aantal woningen	Planning/jaar
Leharstraat/Zellerstraat	14	2022
Bellinistraat	Ntb	
Stokhasseltlaan 38	26	2025
Mascagnistraat	100-200	
Lijnsheike 8	53	2024
Wagnerplein en directe omgeving	200-800	2025-2035
Sweelincklaan 700-710	122	2024
Tartinistraat	9	2023
Verbunt (Noorderstreek)	11	
Stadsrand Noord	100-150	

Vraag 2

Hoe komen de wensen vanuit de bewoners in Tilburg Noord hierin tot uitdrukking?

Antwoord 2

Veel gegevens over woonvoorraad, differentiatie en andere beschikbare data vanuit de stad, zijn samengebracht in de Gebiedsprofielen Wonen (2021). Hierin is onder andere gebruik gemaakt van de uitkomsten van het kwalitatief woningbehoefteonderzoek, waaraan in Tilburg ruim 3.400 inwoners meededen.

Vanwege de verschillende opgaven in de wijk, en de verschillende trajecten die in de wijk gaande zijn of waren, is er een grote behoefte aan één kader (ruimtelijk en maatschappelijk) voor ontwikkelingen die de komende tijd nodig zijn, gemaakt en gedragen door bewoners, maatschappelijke organisaties, woningbouwcorporaties en partners in de wijk, samen met de gemeente. Het gebiedsperspectief voor Tilburg Noord zal hier invulling en richting aan gaan geven. Een van de behoeften van waaruit de vraag om een gebiedsperspectief is ontstaan is het zoeken naar meer en passende woningen in Tilburg Noord, die toekomstbestendig zijn en doorstroming in de wijk bevorderen. We zijn over deze wens voor passende woningen al in gesprek met bewoners, wijkraden en woningbouwcorporaties. In het traject van het gebiedsperspectief zullen we deze gesprekken intensiever voeren, en zal het ook gaan over wat er nodig is om fijn in Tilburg Noord te kunnen (blijven en gaan) wonen. Dit vraagt om gesprekken met elkaar over groen, recreatie, verkeer, (maatschappelijke) voorzieningen en al wat bijdraagt aan een prettige en leefbare wijk.

Ook nu al is participatie een voorwaarde voor ieder initiatief in Tilburg. We verwachten van initiatiefnemers dat zij in een vroegtijdig stadium de omgeving en andere belanghebbenden consulteren en hierover verslag uitbrengen aan de gemeente. Over de wijze waarop hieraan bij de individuele projecten is/wordt vormgegeven wordt bij de ruimtelijke planvorming (vergunningverlening, vaststellen bestemmingsplan) verantwoording afgelegd. We verwachten minimaal dat initiatiefnemers de omgeving goed informeren en ook aangeven waarover kan worden meegedacht. Bij grotere woningbouwprojecten verwachten we meer en betekent participatie vaak een intensiever traject met elkaar. Bijvoorbeeld door de vorming van een planteam, zoals bij de ontwikkeling van Wagnerplein.

Vraag 3

Welke locaties in Tilburg Noord zijn in beeld als toekomstige woningbouwlocatie?

Antwoord 3

Zie antwoord op vraag 1.

Vraag 4

Hoe gaan de huidige bewoners bij deze woningbouwontwikkelingen betrokken worden?

Antwoord 4

Zoals in de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie ook aangegeven staan we voor een flinke opgave als het gaat om een groen en duurzame woon- en werkomgeving. Door de woningbouwopgave komen er maar liefst 5.000 woningen bij in Tilburg Noord en deze worden vooral binnen de bestaande stad gerealiseerd. Deze uitdaging biedt ook kansen, want met meer woningen ontstaat meer doorstroming in de wijk (met meer passende woningen voor onder meer ouderen) en zijn betere en nieuwe voorzieningen nodig. Dit gaan we meer gebiedsgericht in plaats van projectgericht doen, waarbij inwoners en de wijk centraal staan. We creëren een actief participatieproces dat aansluit bij de behoefte van bewoners en belanghebbenden in de wijk Tilburg Noord; van denken naar doen met bewoners, marktpartijen, instellingen en andere partners.

Er wordt nu gewerkt aan een plan van aanpak voor het gebiedsperspectief. We zien veel actief betrokken partijen in Tilburg Noord die soms onderling sterk afhankelijk zijn van elkaar. Natuurlijk weten we vooraf niet wat precies de uitkomst gaat zijn. We willen het proces voor het gebiedsperspectief begin 2023 starten met de betrokken partijen en met hen niet alleen inhoudelijke, maar ook procesafspraken maken over hoe we met elkaar de opgave in Tilburg Noord vormgeven en hoe ieders belangen hierin worden vertegenwoordigd.

Zo spraken we de werkgroep Ruimte van de wijkraden in Tilburg Noord, mede aan de hand van hun Manifest "Op weg naar Nieuw Noord", en leverden we in samenwerking met de wijkraden inbreng aan de informatiemarkten deze zomer.

In het voorjaar van 2022 is met betrokken bewoners en actieve organisaties gewerkt aan het vraagstuk hoe we participatie willen organiseren met elkaar. Bij het samenstellen van de groep is gezocht naar een zo breed mogelijke vertegenwoordiging uit de wijk. Daarbij zijn afspraken gemaakt over hoe we met elkaar omgaan, waar we informatie met en elkaar willen delen en hoe we efficiënt om kunnen gaan met organiseren van activiteiten en bijeenkomsten. De aanpak is gebaseerd op wijkwaarden en een overzichtelijk aantal werkbare regels, overleggen en instrumenten waar we ons aan committeren en elkaar op aan kunnen spreken. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkings- en participatiekader. (zie [bijlage](#)). Kenmerkend voor deze aanpak zijn bijvoorbeeld de inzet van sleutelfiguren uit de wijk, het organiseren van buurttafels en de Dag van Tilburg Noord.

Vraag 5

Hoe gaan de huidige bewoners gestimuleerd worden om door te stromen naar nieuwe woningen?

Antwoord 5

We stimuleren de bestaande (met name oudere) bewoners om door te stromen naar een meer passende woning door het creëren van het juiste aanbod aan nieuwbouw nabij voorzieningen. Ook in bestaande complexen kunnen aanpassingen, zoals een gezamenlijke ruimte, bijdragen aan het geschikt maken van woningen voor ouderen. De woningbouwcorporaties onderzoeken daarnaast, in samenspraak met zorgpartijen, of nieuwe woonzorgconcepten voor ouderen gerealiseerd kunnen worden in zowel de nieuwbouw als in bestaande complexen/buurtten.

Over doorstroombeleid maakten we ook afspraken met de woningbouwcorporaties (Convenant wonen en prestatieafspraken). Door inzet van doorstroommakelaars worden ouderen ontzorgd bij de zoektocht naar een woning en kunnen (financiële) belemmeringen bij een verhuizing worden weggenomen. De gemeente draagt bij aan de financiële haalbaarheid van deze opgave met een verhuiskostenvergoeding.

Vraag 6

Hoe gaan de huidige bewoners met voorrang een woning toegewezen krijgen?

Antwoord 6

De voorrang voor oudere bewoners in Noord (in het sociale huursegment) is onderdeel van het bovengenoemde doorstroombeleid. Voor andere woonsegmenten (koop en huur) is voorrang nu juridisch gezien niet mogelijk. Een wijziging van de Huisvestingswet die meer ruimte biedt voor voorrang aan inwoners met lokale binding is in voorbereiding. Deze gaat naar verwachting in 2023 in. In Tilburg zullen we ons de komende periode beraden op deze wetswijziging en op welke wijze wij hiervan gebruik kunnen en willen maken om de gewenste doorstroming in de wijk te bevorderen.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college,

mr. A. van Berckel, MBA
gemeentesecretaris

drs. Th.L.N. Weterings
burgemeester

Bijlage: Samenwerkings-en participatiekader