

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 4e herziening (Kreitenmolenstraat 41A-43)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de samenvoeging van twee winkelpanden aan de Kreitenmolenstraat 41A en 43 te Udenhout. In het vigerende bestemmingsplan mag de omvang per functionele eenheid maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak bedragen. Door de samenvoeging van de panden ontstaat een grotere functionele eenheid. Om die reden moet het bestemmingsplan herzien worden. De muur is al verwijderd en de aanvraag is dan ook gedaan naar aanleiding van een handhavingszaak. Om de onder 'argumenten' genoemde redenen wil de gemeente meewerken aan legalisatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 18 september tot en met maandag 30 oktober 2017. Tijdens deze periode zijn er acht schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 4^e herziening (Kreitenmolenstraat 41A-43), dat een rijwielhandel groter dan 1.000 m² (b.v.o.) mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1 De rijwielhandel wordt hiermee toekomstbestendig en past, ook na uitbreiding, nog steeds in het dorpse karakter van de omgeving.

De totale oppervlakte van de detailhandelsfunctie neemt niet toe. Op nummer 41A zat voorheen ook al een winkel. De gevestigde rijwielhandel bedient een lokale markt en heeft een sociale functie, evenals een toeristische functie voor fietsers/voorbijgangers dankzij het ANWB infopunt. Om te voorkomen dat zich een detailhandelsfunctie van intensieve en grootschalige aard vestigt op deze locatie, zoals een supermarkt, is het grotere maximale bruto vloeroppervlak alleen mogelijk/toegestaan ten behoeve van de rijwielhandel. Het grotere vloeroppervlak brengt geen grotere belasting voor de omgeving met zich mee. De totale omvang van de detailhandelslocatie wijzigt immers niet.

1.2 De nieuwe parkeerbehoefte is gelijk aan de bestaande parkeerbehoefte, maar er is wel een bestaand parkeertekort.

De omvang van de detailhandelsfunctie neemt niet toe. Het wordt alleen één grotere winkel in plaats van twee kleinere. Uit de parkeernotitie blijkt o.a. dat het bestaande parkeertekort niet op eigen terrein of in de omgeving kan worden opgelost. Bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt volgens vaste jurisprudentie echter alleen rekening gehouden met een toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort blijft buiten beschouwing.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan. Het enige wat immers verandert is dat de rijwielhandel niet aan de maximale omvang van 1.000 m² b.v.o. hoeft te voldoen.

De initiatiefnemer heeft omwonenden tijdens de conceptfase ingelicht over het plan. Vijf geadresseerden hebben gereageerd op de brief en daarnaast heeft de vorige eigenaar van de Kreitenmolenstraat 41A (De Leeuw Sport) een reactie ingediend. Drie omwonenden waren van mening dat door het verwijderen van de tussenmuur een vorm van grootschalige detailhandel ontstaat en dat dit niet past in het dorpse karakter van de omgeving. Een vierde omwonende was bang voor uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden. Hier is echter

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Roxanne Bleijenberg, telefoon 013 532 58 45

geen sprake van. Een vijfde geadresseerde gaf aan in te stemmen met de herziening en bovendien minder last te hebben van verkeer op de meest westelijk gelegen oprit naar het parkeerterrein van Kreitenmolenstraat 41A, sinds de bedrijfsvoering van de vorige eigenaar gestopt is (De Leeuw Sport). De vorige eigenaar gaf zelf ook aan dat de parkeerplaats in zijn tijd intensief gebruikt werd.

2.1 Enkele zienswijzen zijn gegrond en leiden tot kleine wijzigingen in het bestemmingsplan. Het bouwplan wijzigt echter niet.

Van de acht zienswijzen waren er vijf positief en drie negatief. Zie hiervoor de bijgevoegde nota van zienswijzen.

3.1 Naar aanleiding van de zienswijzen, door de recente vaststelling van de nota Parkeernormen 2017, de nieuwe richtlijn Omgevingsdialoog en vanwege het nieuwe horecabeleid is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Zie hiervoor de Staat van wijzigingen.

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

De initiatiefnemer heeft de factuur voor de leges voor de herziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

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. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan in april 2018 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 15 januari 2018 en de raadsvergadering van 5 februari 2018.

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

- Kopieën van ingediende zienswijzen;
- Adressenlijst;
- Nota van zienswijzen;
- Staat van wijzigingen;
- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=FF393867-E5C5-4F42-A2AF-D400382C53AE>.



Tilburg, 19 december 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

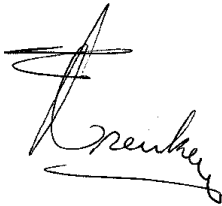
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 4^e herziening (Kreitenmolenstraat 41A-43), dat een rijwielhandel groter dan 1.000 m² (b.v.o.) mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2018.

de griffier,



voorzitter,

