

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Kreitemolen 2011, 2e herziening (Kreitemolenstraat 196)"

Aanleiding

Tot voor kort was op een perceel aan de Sportlaan te Udenhout een elektrotechnisch installatiebedrijf gevestigd. Onder andere vanwege de groei van de bedrijfsactiviteiten en de ligging van het perceel in een woonomgeving, is deze locatie niet meer passend. Het bedrijf is dan ook verhuisd naar het perceel Kreitemolenstraat 196 te Udenhout. De eigenaar is voornemens om op dit perceel twee nieuwe bedrijfspanden te realiseren, alsook het oprichten van twee nieuwe woningen en het verplaatsen van één bestaande woning.



Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel om op het perceel Kreitemolenstraat 196 twee bedrijfspanden en twee nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Kreitemolen 2011, 2e herziening (Kreitemolenstraat 196)" ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het initiatief past vanuit stedenbouwkundig oogpunt in de directe omgeving.

Het perceel Kreitemolenstraat 196 maakt onderdeel uit van een bebouwingslint, waar van oudsher sprake is van een menging van de functie 'wonen' en '(agrarische) bedrijvigheid'. De locatie kan dan ook in stedenbouwkundig opzicht worden bestempeld als wonen aan een dorpslint. De ontwikkeling bestaat deels uit de sloop van één bestaande woning, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van drie nieuwe woningen. Deze

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Hugo de Groot, telefoon 013 542 89 80

nieuwe woningen zullen zich op een natuurlijke wijze in het dorpslint voegen en leiden ook tot een gewenste stedenbouwkundige verdichting van het lint. De beoogde bedrijfsgebouwen zijn voorzien aan de achterzijde van het perceel en passen qua positionering en vormgeving bij de kenmerken van de omgeving. Daarnaast is aan het perceel Kreitenmolenstraat 196 op grond van het geldende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Gemengd - Dorps' toegekend, op grond waarvan de beoogde functies reeds zijn toegestaan. Alleen de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan staan de realisatie van het beoogde bouwplan niet toe.

1.2. De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven om van het plan af te zien.

Een deel van gronden waarop de nieuwe bedrijfsbebouwing is voorzien, is in de provinciale verordening aangemerkt als 'zoekgebied verstedelijking'. Het is mogelijk om binnen deze aanduiding nieuwe stedelijke ontwikkelingen toe te staan, maar dan dient dit wel vergezeld te gaan van een goede landschappelijke inpassing. Hierbij dient op grond van artikel 3.2 van de provinciale verordening voldaan te worden aan de beleidskader inzake kwaliteitsverbetering landschap. De beoogde ontwikkeling wordt hierbij aangemerkt als een categorie 3-project, waarvoor geldt dat circa 20% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe is in opdracht van initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, die door de provincie akkoord is bevonden.

1.3. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan en er zijn geen zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft zowel per brief als mondeling omwonenden ingelicht over het plan. Hieruit is gebleken dat omwonenden positief tegenover de beoogde ontwikkeling staan. Dit wordt bevestigd door de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; tijdens de terinzageleggingsperiode van 11 mei tot en met 22 juni zijn namelijk geen zienswijzen ingediend.

1.4. Er is een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied liggen binnen de geluidzone van de Kreitenmolenstraat, Spoorakkerweg en de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Om de woningen mogelijk te maken is het noodzakelijk hogere grenswaarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend, niet wordt overschreden. Het besluit hogere grenswaarden geluid is bij mandaat vastgesteld.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg - 's-Hertogenbosch. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, waardoor geconcludeerd wordt dat het beoogde bouwplan past binnen dit beleidskader. Wel leidt de beoogde ontwikkeling tot een toename van het groepsrisico, maar blijft deze lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Hierdoor is op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes een beperkte groepsrisicoverantwoording opgesteld, waarbij is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.6. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijke bomenbeleid.

Binnen 15 meter van het plangebied zijn beschermwaardige bomen aanwezig. Monumentale bomen, bomen met een ecowaarde en bomen met een hoofdwaarde noemen we samen 'beschermwaardige bomen'. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat alleen met een te verlenen omgevingsvergunning binnen een straal van 15 meter uit het hart van een beschermwaardige boom bouwwerken opgericht mogen worden. Ook geldt binnen deze straal een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

2.1. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Op grond van de grondexploitatiewet (afdeling 6.2 Wro) is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin geregeld is dat initiatiefnemer een financiële bijdrage doet aan het fonds reserve bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. Ook de benodigde investeringen inzake kwaliteitsverbetering landschap (zie argument 1.2) zijn vastgelegd met een overeenkomst en komen voor rekening van initiatiefnemer. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn bij initiatiefnemer leges in rekening gebracht. Deze legeskosten zijn ook voldaan.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Kreitemolen 2011, 2^e herziening (Kreitemolenstraat 196)", bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het digitale ontwerpbestemmingsplan "[Kreitemolen 2011, 2^e herziening \(Kreitemolenstraat 196\)](#)".

Tilburg, 7 juli 2020

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;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Kreitenmolen 2011, 2^e herziening (Kreitenmolenstraat 196)" ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2020.

de griffier,

voorzitter,