

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 5^e herziening (Schoorstraat 11)

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor de bouw van een woning op het perceel gelegen ten zuiden van de Schoorstraat 11 in Tilburg. Het betreft een diepe achtertuin die wordt afgesplitst. De bestaande schuur wordt gesloopt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 9 november 2020 tot en met maandag 21 december 2020. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Figuur 1 - luchtfoto plangebied, omkaderd met stippellijn



Figuur 2 - impressie bouwplan

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 5^e herziening (Schoorstraat 11)”, dat de ontwikkeling van één woning mogelijk maakt, vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Het plangebied is gelegen in een buurtje dat is verscholen achter de bebouwingslinten van de Schoorstraat en de Slimstraat. Het is compact en rechthoekig opgezet. De woningen zijn op elkaar georiënteerd en in haakse positie ten opzichte van elkaar geplaatst. De verkaveling van de westrand heeft een lamellenstructuur: de langgerekte woningen zijn aan de noordzijde van het perceel geplaatst, aan de zuidzijde ligt de tuin. Aan de straatzijde hebben deze woningen allemaal een plat afgedekte opbouw. Bij het voorliggende initiatief is ervoor gezorgd dat de woning past in de lamellenstructuur van de westelijke rand van het buurtje.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Roxanne Bleijenberg, telefoon 013 542 92 88

1.2. Het beschermd dorpsgezicht wordt niet aangetast.

De Schoorstraat is een lijn van hoge historisch-geografische waarde. De beoogde woning is gelegen op geruime afstand van het lint en sluit qua structuur en bebouwingskarakteristiek goed aan op het achtergelegen woonbuurtje. Om het dorpsgezicht vanaf de Schoorstraat te beschermen is de bouwhoogte van de nieuwe woning beperkt tot een maximum van 7 meter op het voorste deel en 3,5 meter op het achterste deel.

1.3. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 22 februari 2020 heeft de initiatiefnemer persoonlijk een brief verspreid onder zes omwonenden van het plangebied. In de brief heeft de initiatiefnemer het plan voor de nieuwe woning beschreven en verbeeld door middel van ontwerptekeningen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het plan mondeling toegelicht. Omwonenden hebben twee weken de tijd gekregen om een eventuele reactie in te dienen. Alle omwonenden hebben positief gereageerd. Er zijn geen bezwaren geuit en het plan is dan ook niet aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - Vught. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobron is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.5. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 9 november tot en met maandag 21 december 2020. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen heeft niemand gebruik gemaakt.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

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. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit in mei 2021 onherroepelijk. Vanwege gecoördineerde besluitvorming wordt gelijktijdig ook de omgevingsvergunning ter inzage gelegd en treedt deze op hetzelfde moment in werking als het bestemmingsplan.

Bijlagen

[Digitaal ontwerpbestemmingsplan "Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 5^e herziening \(Schoorstraat 11\)".](#)

Tilburg, 26 januari 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

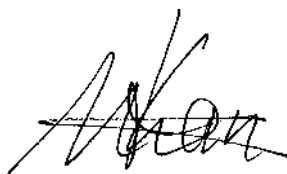
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 5^e herziening (Schoorstraat 11), dat de ontwikkeling van één woning mogelijk maakt, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 maart 2021.

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

