

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 6e herziening (Boomgaardstraat naast 4)

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend door bouwkundig teken- en adviesbureau Hans Michels om herziening van het bestemmingsplan voor de bouw van een woonhuis in de Boomgaardstraat naast perceel Boomgaardstraat 4. Het betreft perceel sectie F, 6021 en 6023. Op onderstaande verbeelding is de ligging van het plangebied te zien. Het plangebied ligt in Udenhout aan de Boomgaardstraat. Het perceel wordt begrensd door woningen grenzend aan de Boomgaardstraat, Slimstraat en Bosstraat.



Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 6e herziening (Boomgaardstraat naast 4), dat de realisatie van een woning mogelijk maakt.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

De nieuwe woning in het plan gaat qua bouwvolume, uitstraling, oriëntatie en situering aansluiten op de omgeving van het plangebied.

De nieuwe woning in dit plan wordt ontsloten aan de Boomgaardstraat. Het betreft een bouwvolume van twee lagen met kap wat aansluit bij het straat- en bebouwingsbeeld van de Boomgaardstraat. De bouwprincipes zijn afgestemd op de naastgelegen woning waarbij de maximum bouwhoogte en goothoogte zijn overgenomen. De oriëntatie van de woning is gericht op de straat en de voorgevel ligt in lijn met de naastgelegen woningen. Eventuele bijgebouwen worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn.

Kwaliteitsverbetering wordt bereikt door sloop van de bestaande bebouwing en de verlaging van aanwezige erfafscheiding aan het openbaar gebied. In het plangebied en binnen 15 meter van het plangebied zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig waarop het plan van invloed kan zijn.

1.2. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeerdruk.

Het plan kent door de bouw van een woning een zeer beperkte verkeersgeneratie welke geen problemen oplevert voor het verkeer op de Boomgaardstraat. Het aantal vereiste parkeerplaatsen wordt op eigen terrein opgelost.

1.3. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

Op 7 februari 2021 heeft de initiatiefnemer ter uitvoering van de “Richtlijn Omgevingsdialoog” de omgeving via een bewonersbrief geïnformeerd over het toekomstige bouwplan. De omwonende konden reageren via een e-mail of per brief. Mogelijke reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het conceptbestemmingsplan.

De initiatiefnemer geeft aan nadien 3 omwonenden persoonlijk gesproken te hebben over het plan en van hen begrepen te hebben dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan. Verder heeft de initiatiefnemer van de overige omwonenden geen reactie ontvangen.

1.4. Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan ingediend.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 21 juni tot en met 2 augustus. Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan ontvangen.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van spoorlijn Tilburg-Vught. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

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, 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 augustus of september 2021 onherroepelijk.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 6e herziening (boomgaardstraat naast 4)
- Omgevingsdialoog – Verslag Boomgaardstraat naast 4
- Link naar het [digitaal plan >>](#)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 6e herziening (Boomgaardstraat naast 4), dat de realisatie van een woning mogelijk maakt, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,