

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 7e herziening (Slimstraat 39/41- Tuinstraat)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend door de gemachtigde (Sloven Architectuur BV te 's-Hertogenbosch) van twee particuliere ontwikkelaars voor de realisatie van een twee-onder-één kap woning op het achtererf van de percelen Slimstraat 39 en 41 met een uitrit aan de Tuinstraat. Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie F, nummers 3804 en 3805 plaatselijk bekend Slimstraat 39 - 41. Het plangebied ligt in Udenhout en wordt begrensd door de Tuinstraat in het noorden en de Slimstraat in het westen. Op Figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven en in figuur 2 en 3 een schets van de beoogde woningen. Op dinsdag 5 juli 2022 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 18 juli 2022 tot en met maandag 29 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 7e herziening (Slimstraat 39/41- Tuinstraat)' vaststellen, dat de bouw van een twee-onder-één kap woning mogelijk maakt.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is passend binnen het beschermd dorpsgezicht.

Het voorliggende plan is gesitueerd aan de achterzijde van twee diepe percelen aan de Slimstraat. Het plan maakt gebruik van het surplus aan ruimte op deze percelen, maar respecteert enige afstand tot de woningen aan de Slimstraat. De bestaande woningen aan de Slimstraat behouden een tuin met enige omvang. Het plan zal hierdoor weinig impact hebben op het beschermde dorpsgezicht. Ook de beperkte schaal draagt hier aan bij. De twee nieuwe woningen richten zich op de Tuinstraat en worden aan deze straat ontsloten. De woningen zijn beperkt van omvang en manifesteren zich als een geheel. De woningen zijn ontworpen als levensloopbestendige woningen. Beide woningen hebben de meeste voorzieningen op de begane grond. De hoogte van de woningen is hierdoor beperkt, waardoor de impact van het plan op de omliggende percelen beperkt is.

1.2. De omgevingsdialog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 8 januari 2022 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialog een informatiebrief uitgereikt aan 23 adressen in de omgeving. In de informatiebrief is het bouwplan opgenomen met een reactieformulier om gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. De ontwikkelaars stellen dat in totaal 8 positieve reacties zijn ontvangen. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

1.3. Het vooradvies van de Omgevingscommissie is positief.

In navolging op de eerdere adviezen brengt de commissie een positief advies uit over de opzet (invulling, massaopbouw, architectonische uitwerking). Voor het vervolg raadt ze aan kleuronderzoek te doen m.b.t. de toe te passen gevelsteen. Een roodbruintint in relatie tot de bestaande straatwand is een goed uitgangspunt (een moderne steen bijvoorbeeld conform de woning aan de Teunisbloem 27). De commissie vindt kleurverschil niet perse nodig. Als kleurverschil gewenst is raadt ze aan een verwante kleur te kiezen zodat de samenhang in het hoofdvolume intact blijft.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, S. Konak-Aydin



1.4. Eén boom op het perceel van Slimstraat 41 en de bomen in de Tuinstraat (openbaar gebied) blijven behouden en de overige bomen op de percelen mogen worden gekapt, mits ze worden gecompenseerd.

De bomen welke aanwezig zijn op de percelen hebben een basiswaarde. De notenboom aanwezig op het adres Slimstraat 41 geeft een verhoogde waarde aan het straatbeeld vanwege zijn soort en omvang. Daardoor dient voor bouw- en aanlegactiviteiten, welke binnen 15 meter tot deze boom plaatsvinden, voorafgaand aan de activiteit aangetoond te worden dat deze geen negatieve invloed heeft op het duurzaam behoud van de boom. De overige bomen op het perceel hebben geen verhoogde waarde, indien nodig mogen de bomen gekapt worden ten behoeven van de bouw. Vanuit de bomenverordening wordt echter wel een compensatie opgelegd. Langs de Tuinstraat is een rij bomen aanwezig. Alle bomen in de rij blijven behouden, de inritten en parkeergelegenheid worden tussen de bomen gerealiseerd.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

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

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

Het plan leidt niet tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een vormvrije m.e.r.- (beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

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'.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (inclusief vergoeding voor bovenwijkse voorzieningen) en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) 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 bestemmingsplan daags na de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

OBP Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 7e herziening (Slimstraat 39/41- Tuinstraat) ([link >>](#))

Tilburg, 11 oktober 2022

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



Figuur 1 - Ligging plangebied



Figuur 2 – Schets woningen voorgevel



Figuur 3 – Schets woningen achtergevel



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 7e herziening (Slimstraat 39/41-Tuinstraat)' dat de bouw van een twee-onder-één kap woning mogelijk maakt, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2022.

de griffier,

voorzitter,