

Voorblad

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 9e herziening (Kreitemolenstraat 67)'

Datum college:	12 maart 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	G. Sperber en L. van Grinsven

Samenvatting

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 30 kleinschalige opslagunits op het binnenterrein van de Kreitemolenstraat 67 in Udenhout. Daarbij wordt een nieuwe inrit aan de Achthoevenstraat gerealiseerd. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht'. Daarom is het ontwerp bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 9e herziening (Kreitemolenstraat 67)' voorbereid. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 9e herziening (Kreitemolenstraat 67)', dat de realisatie van 30 kleinschalige opslagunits op het binnenterrein aan de Kreitemolenstraat 67 te Udenhout mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 9e herziening (Kreitenmolenstraat 67)

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend door de eigenaar van het perceel aan de Kreitenmolenstraat 67 te Udenhout om herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 30 kleinschalige opslagunits op het binnenterrein, met een nieuwe uitrit aan de Achthoevenstraat.

Volgens het geldende bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht is op het perceel bedrijvigheid toegestaan met een bedrijfscategorie 3.2. Een deel van de te realiseren bebouwing valt buiten het huidige bouwvlak. Daarbij wordt op het hele perceel de bedrijfscategorie verlaagd van categorie 3.2 naar categorie 2.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan "Udenhout Beschermd Dorpsgezicht". Daarom is er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van deze herziening heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voor in werking treden van de Omgevingswet is ingediend, is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing en wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk kleinschalige bedrijvigheid en combinaties van wonen en werken te behouden.

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 9e herziening (Kreitenmolenstraat 67)', dat de realisatie van 30 kleinschalige opslagunits op het binnenterrein aan de Kreitenmolenstraat 67 te Udenhout mogelijk maakt, vaststellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen.

Argumenten

1 Het behoud van planologische ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid is wenselijk in dit gebied.

In het gemeentelijke beleid zetten we momenteel in op het zoveel mogelijk behouden (per saldo) van bedrijfslocaties. Voorkeur gaat daarbij uit naar kleinschalige bedrijvigheid en combinaties van wonen- met werken. De ontwikkeling sluit hierop aan. Het terrein behoudt zijn werkfunctie en wordt voorzien van een betere ontsluiting. Het achter terrein hoeft hierdoor niet langer te worden bereikt via een smalle doorgang tussen twee woningen door. Op deze manier wordt het perceel beter bruikbaar.

2 De ontwikkeling houdt rekening met de bestaande boom in het openbaar gebied. De 3 te kappen bomen op het eigen perceel worden gecompenseerd.

Aan de voorzijde van de woning aan de Achthoevenstraat 5 staat, op korte afstand van de aan te leggen inrit, een volwassen kleinbladige Lindeboom in openbaar gebied. Voor deze boom is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Naar aanleiding van de BEA is het ontwerp van de inrit aangepast. De breedte van de inrit wordt aangepast van 4,5 meter naar 3 meter en de inrit komt op grotere afstand van de boom te liggen. De afstand van de boom tot inrit bedraagt 2,7 meter. Door deze aanpassing kan de inrit worden gerealiseerd met duurzaam behoud van de boom. Voor drie leilindes op het eigen perceel is op 17 oktober 2022 op grond van de bomenverordening Tilburg 2021 een kapvergunning verleend met een herplantplicht voor 3 nieuwe leilindes elders op het perceel.

3 Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. Op het plangebied zijn op grond van de nota Parkeernormen 2023 de parkeernormen voor zone C van toepassing. Voor de ontwikkeling zijn 11 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden op het eigen terrein aangelegd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen.

4 Het plan draagt bij aan de doelstellingen in het kader van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het is echter binnen de huidige wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptatieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen.

Het plan voorziet niet in extra verhard oppervlakte. Het terrein is in de huidige situatie al geheel verhard. Voor het aanleggen van de nieuwe inritconstructie is een waterbergingsopgave berekend. De benodigde waterberging kan worden gerealiseerd door het water van de verharding in verlaagd groen af te laten stromen. Daarnaast is aan de initiatiefnemer meegegeven (een deel van) de daken van de nieuwe units te voorzien van een groendak en de benodigde waterberging te reduceren door minder verharding toe te passen, zoals bijvoorbeeld de toepassing van doorgroeibare verharding en/of ongebonden half-verharding. Hiermee levert het plan een bijdrage aan het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water. De waterbergings eis is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

De units worden energieneutraal uitgevoerd. De nieuwe units zullen worden geïsoleerd en op de daken worden zonnepanelen geplaatst. Het dak van het bestaande fabrieksgebouw is reeds geïsoleerd en zal ook worden voorzien van zonnepanelen. De bestaande gasaansluiting zal worden afgesloten.

5 Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze is afgewogen, maar leidt niet tot een gewijzigd bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze zes weken is 1 zienswijze ingekomen van de provincie. De provincie vraagt hoe deze ontwikkeling past in de regionale afspraken. Omdat dit geen bedrijventerrein van meer dan 1 ha betreft zijn de regionale afspraken niet van toepassing. De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid om solitaire zware bedrijfslocaties in wijken niet in stand te houden. (Nota toekomstbestendige werklocaties). Graag verwijzen wij naar de nota zienswijzen zoals die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

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

Gesteld op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt direct na dit raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 19 juli 2022 een informatieavond gehouden met omwonenden. Tijdens de informatieavond is een toelichting gegeven op het plan en was er mogelijkheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Volgens opgave van de ontwikkelaar is het plan door het merendeel van de bezoekers positief ontvangen. De vragen gingen met name over de toegankelijkheid van het terrein en de bouwhoogte. In het verslag is vermeld dat de units met een plat dak een hoogte van 3 meter hebben en de units met een schuin dak een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter. Het plan is niet gewijzigd naar aanleiding van de omgevingsdialoog. Wel is in het bestemmingsplan een bouwhoogte van 3 meter voor units met platte daken opgenomen. Voor de units die met een schuin dak worden uitgevoerd is in de regels opgenomen dat een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter is toegestaan.

Communicatie

De indiener van de zienswijze krijgt het concept raadsvoorstel toegezonden. Men kan zich bij de raadsgriffie melden als ze gebruik willen maken van hun spreekrecht. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal uw besluit gepubliceerd worden waarin toegelicht wordt op welke manier belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen uw besluit tot vaststelling.

Evaluatie

Er volgt geen afzonderlijke evaluatie over dit besluit.

Bijlagen

Nota van zienswijzen

Ter inzage gelegde stukken

Link naar [digitaal plan >>](#)

Tilburg, 12 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

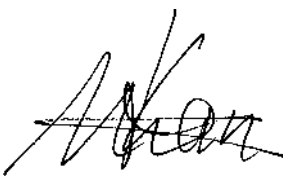
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

Het bestemmingsplan 'Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 9^e herziening (Kreitenmolenstraat 67)', dat de realisatie van 30 kleinschalige opslagunits op het binnenterrein aan de Kreitenmolenstraat 67 te Udenhout mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 april 2024,

de griffier,



voorzitter,

