

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Udenhout 2008, 5e herziening (Marjolein 4)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een woning aan de Marjolein 4 te Udenhout. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Udenhout, sectie F, nummer 5437, plaatselijk bekend Marjolein 4 te Udenhout. Hieronder is een luchtfoto en kadastrale kaart opgenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 25 november 2019 tot en met maandag 6 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Luchtfoto en kadastrale kaart plangebied

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel een woning aan Marjolein 4 te Udenhout planologisch mogelijk te maken.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Udenhout 2008, 5^e herziening (Marjolein 4)" gewijzigd vaststellen door op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter op te nemen en de zinsnede "in de voor- en achtergevelrooilijn" in artikel 3.2.2 sub f van de regels te laten vervallen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief

Het plangebied is gelegen in een overgangszone tussen de Slimstraat en de wijk De Kuil. De Kuil is tegen de diepe percelen van de Slimstraat aangelegd en verbonden met de Slimstraat door het verbindingsstraatje Marjolein. Dit straatje werd aanvankelijk geflankeerd door lange zijerven, waardoor het straatbeeld hier te wensen overliet. Om deze reden, en het feit dat de diepe percelen aan de Slimstraat veel overmaat hebben, heeft dit geleid tot bouwinitiatieven aan de zuidzijde van de Marjolein. Een zelfde soort ontwikkeling van de noordelijke zijde is ook goed voorstelbaar. Op deze plek past een vrijstaande woning goed in de

bebouwingsstructuur. Om ervoor te zorgen dat deze vrijstaande woning past in het dorps straatbeeld is een perceel benodigd van minimaal 15 meter breed. Op deze manier zal er naast de nieuwe woning ruimte resteren voor zijerven van enkele meters breed. Daarnaast zal de woning op een vergelijkbare afstand van de weg worden geplaatst als de woning op Marjolein 4. Op deze manier draagt deze ontwikkeling bij aan een ontspannen straatbeeld en valt er geen hinder te verwachten op het gebied van bezonning en privacy. Gelet op het dorpse karakter en het grote grondvlak wordt een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van 6 resp. 10 meter. Dit wordt op de verbeelding vastgelegd. Het bouwplan dat initiatiefnemer voor deze locatie heeft, past daar binnen. In de regels wordt artikel 3.2.2 sub f gewijzigd door de zinsnede "in de voor- en achtergevelrooilijn" te laten vervallen aangezien een kap dwars op de voorgevelrooilijn hier mogelijk moet zijn. De gewijzigde vaststelling omvat dus het opnemen op de verbeelding van een maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter en het laten vervallen van de zinsnede "in de voor- en achtergevelrooilijn" in artikel 3.2.2 sub f van de regels.

1.2. Er zijn geen Rijks- of provinciale belangen gemoeid met het plan

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwopgave. Er is dan ook geen reden geweest om vooroverleg te voeren met het Rijk en/of de provincie.

1.3. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen

In september 2019 heeft de initiatiefnemer ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog mondeling met omwonenden over het bouwplan gesproken. Er is daarbij een toelichting gegeven op het doel van het plan. Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het plan. Alle omwonenden zien de ontwikkeling positief in. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Vught. Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobron is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.5. Geitenmoratorium in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding van een onderzoek van het RIVM op 7 juli 2017 in de verordening Ruimte een geitenmoratorium opgenomen. Dit moratorium houdt in dat geitenhouderijen in beginsel niet mogen uitbreiden, als binnen een straal van 2 kilometer rondom het bedrijf woningen van derden aanwezig zijn. De provincie heeft geen beleidsregels gesteld inzake het realiseren van nieuwe gevoelige objecten (zoals woningen) binnen deze straal. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hierover echter wel een afweging plaats te vinden.

De beoogde woning bevindt zich op circa 1,7 kilometer van de geitenhouderij aan Mortel 4 te Udenhout. Vooruitlopend op de vaststelling van een eventuele gemeentelijke beleidslijn inzake de relatie tussen het geitenmoratorium en ruimtelijke ontwikkelingen, is het beoogde bouwplan bij de voorbereiding van het bestemmingsplan al separaat beoordeeld. De initiatiefnemer is geïnformeerd over het onderzoek dat ten grondslag ligt aan het geitenmoratorium en de potentiële gezondheidsrisico's. Verder is er een clause opgenomen in de anterieure overeenkomst waarin initiatiefnemer aangeeft kennis te hebben genomen van de bij de overeenkomst gevoegde addendum en heeft dit ondertekend.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

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

Risico's

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is om het plan ten opzichte van het ontwerp plan gewijzigd vast te stellen. Tegen de wijziging kan na vaststelling van het bestemmingsplan in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Kosten en dekking

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin geregeld is dat initiatiefnemer een financiële bijdrage doet aan het fonds Reserve bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de 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 en deze zijn tevens betaald. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Met het voorgaande is het kostenverhaal op andere wijze verzekerd en zijn er geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan "Udenhout 2008, 5^e herziening (Marjolein 4)" bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar [het digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Ter inzage gelegde stukken

- Ontwerpbestemmingsplan "Udenhout 2008, 5^e herziening (Marjolein 4)" bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;

Tilburg, 11 februari 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 "Udenhout 2008, 5^e herziening (Marjolein 4)" gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter op te nemen en de zinsnede "in de voor- en achtergevelrooilijn" in artikel 3.2.2 sub f van de regels te laten vervallen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 maart 2020.

de griffier,

voorzitter,