

## Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Berkel 2008, 10e herziening (Kloosterstraat 2)"

### Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een woning aan de Kloosterstraat 2 in Berkel-Enschot. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel-Enschot, sectie B, nummer 4618, plaatselijk bekend Kloosterstraat 2 te Berkel-Enschot.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 20 mei 2019 tot en met maandag 1 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ingediend.

### Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel een woning aan Kloosterstraat 2 te Berkel-Enschot planologisch mogelijk te maken.

### Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan "Berkel 2008, 10<sup>e</sup> herziening (Kloosterstraat 2)" en daarmee de ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12.2 Wro.

### Argumenten

#### *1.1 Met dit plan wordt het straatbeeld verbeterd*

Het perceel waarop de beoogde woning is voorzien, kan op grond van de geldende bestemming 'Wonen' reeds voor de woonfunctie gebruikt worden. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het echter niet mogelijk om een woning te bouwen. Dit stukje van de Kloosterstraat heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie, maar er zijn geen woningen aan georiënteerd. Het straatbeeld ter plaatse wordt momenteel bepaald door erfafscheidingen, enkele garages, een rij bomen en een glasbak waardoor het straatje een anoniem karakter heeft. Door een nieuwe woning aan dit straatje te situeren kan dit straatbeeld worden verbeterd. Op deze manier wordt er een voorzijde op de straat gericht en worden de lange erfafscheidingen onderbroken. Daarnaast draagt het plan bij aan de wens om het bestaand stads- en dorpsgebied door middel van inbreiding beter te benutten.

#### *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 januari 2019 heeft de initiatiefnemer ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog mondeling met zeven omwonenden over het bouwplan gesproken. Er is daarbij een toelichting gegeven op het doel van het plan inclusief impressie- en situatietekening. Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het plan. Alle omwonenden zien de ontwikkeling als een positieve stap om dit deel van de Kloosterstraat meer leven in te blazen. Een direct omwonende is de enige die deze ontwikkeling als ongewenst ziet. De nieuwe woning zal grenzen aan diens tuin. De omwonende gaf aan dat door de wijziging het woongenot zal worden beïnvloed. Er is door initiatiefnemer voorgesteld om de ligging van de tuin te verplaatsen. Dit werd niet als een oplossing gezien door de direct omwonende.

**Portefeuillehouder:** Wethouder De Vries

**Behandelend ambtenaar:** Ruimte, David van Dun, telefoon (mobiel) 06 50081360

#### 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.

#### 2. Het plan is economisch uitvoerbaar en kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

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 kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro afwijken van de regel in artikel 6.12 lid 1 Wro dat bij het bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

### Risico's

Het risico bestaat dat de indieners van zienswijzen na vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Kosten en dekking

Zie argument 2.

### Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

### Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Berkel 2008, 10<sup>e</sup> herziening (Kloosterstraat 2)" bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan "Berkel 2008, 10<sup>e</sup> herziening (Kloosterstraat 2)"

Tilburg, 24 september 2019

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. Stelt het bestemmingsplan "Berkel 2008, 10<sup>e</sup> herziening (Kloosterstraat 2)" vast en verklaart daarmee de ingekomen zienswijzen ongegrond overeenkomstig de nota van zienswijzen.
2. Stelt geen exploitatieplan vast conform artikel 6.12.2 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2019.

de griffier,

voorzitter,