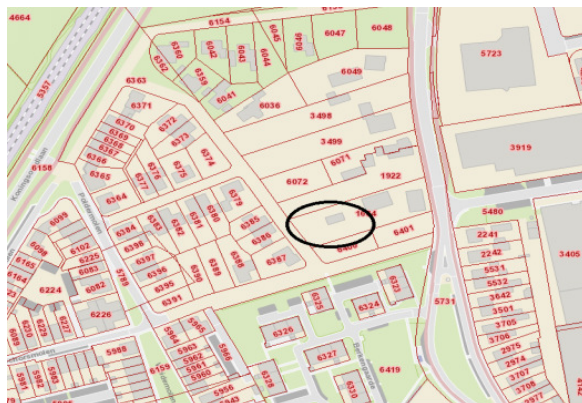


Vaststelling wijzigingsplan Hoge Hoek, 3e wijziging (achter Molenstraat 49, Berkel-Enschot)

Collegebesluit van 28 april 2020 - 6

Aanleiding

Er is een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van één vrijstaande woning aan de Stellingmolen op het perceel gelegen aan de achterzijde van Molenstraat 49 te Berkel Enschoot. Het betreft het perceel kadastraal bekend Berkel, sectie B, nummer 1684 (gedeeltelijk). In het bestemmingsplan 'Hoge Hoek' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de realisering van 5 woningen ter plaatse van de achtertuinten aan de Molenstraat mogelijk maakt. Voor de achtertuin van naastgelegen percelen aan de Molenstraat 55 en 57 is ondertussen de procedure gevolgd om met een wijzigingsplan het bouwen van drie woningen mogelijk te maken. Met dit wijzigingsplan wordt een basis gegeven voor de wijziging van het bestemmingsplan waarmee medewerking kan worden verleend aan dit initiatief (realisatie van één woning).



Besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan Hoge Hoek, 3e wijziging (achter Molenstraat 49, Berkel-Enschot) vast.
2. Stelt geen exploitatieplan vast.

Argumenten

1.1. De woning is al voorzien in het bestemmingsplan 'Hoge Hoek', is passend binnen de stedenbouwkundige opzet en sluit aan bij de reeds eerder gerealiseerde woningen.

In het bestemmingsplan Hoge Hoek is al de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid 5 woningen mogelijk te maken. Hiervan zijn er inmiddels 3 mogelijk gemaakt. Het toestaan van een 4e woning in dit straatje is logisch en wenselijk.

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 omgevingsdialogoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

De initiatiefnemer heeft in mei 2019 omwonenden ingelicht over het plan. Hierop zijn reacties gekomen. Er zijn 21 adressen benaderd. De reacties zijn positief of er is geen reactie gegeven. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.

1.4. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van maandag 17 februari 2020 tot en met maandag 30 maart 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn dus geen zienswijzen ingediend.

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Dit wijzigingsplan komt voort uit het bestemmingsplan 'Hoge Hoek' en betreft een afzonderlijk initiatief voor het bouwen van één woning op het perceel aan de Stellingmolen gelegen achter Molenstraat 49. De leges voor het wijzigingsplan zijn betaald. Daarnaast heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade afgesloten en ook een exploitatieovereenkomst met daarin opgenomen een vergoeding voor 'bovenwijkse voorzieningen'. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Kosten en dekking

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitiewet (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 voorstaande 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

1. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de Staatscourant en digitaal via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.
2. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel Centrum en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Bijlagen

- Ontwerp wijzigingsplan Hoge Hoek, 3e wijziging (achter Molenstraat 49, Berkel-Enschot)
- Link naar het [digitaal plan >>](#)

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, David van Dun, 06 - 50 08 13 60