

Besluit van de Raad van Oisterwijk

d.d. 8 november 2018
conform besluiten

Zaaknummer: 33339

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 15 november 2018		Raadsvoorstelnr: 18/72
Afdeling	Commissie	Contactpersoon/email
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Alwin Mooij / alwin.mooij@oisterwijk.nl

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "De Wingerd" ten behoeve van de realisatie van maximaal 14 sociale (grondgebonden) huurwoningen op het perceel aan de Langvennen-Zuid 125 in Oisterwijk gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken voor de duur van zes weken ter inzage te leggen in het kader van de beroepsprocedure;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de gronden waarop het plan is voorzien;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wro het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Inleiding

Voor de vrijgekomen locatie van basisschool "De Wingerd" aan de Langvennen-Zuid 125 in Oisterwijk is een plan in ontwikkeling voor de bouw van maximaal 14 sociale (grondgebonden) huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Een invulling van het perceel met woningen voor deze specifieke doelgroep komt voort uit de herijkte woonvisie 2011-2021. Naast de bouw van woningen, voorziet het plan ook in een brede (openbare) groenstrook en voldoende parkeergelegenheid.

In het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden" heeft het perceel nu nog de bestemming "Gemengd-voorzieningen" vanwege de maatschappelijke functie van de school in het verleden. Om het bouwplan mogelijk te maken is om die reden een nieuw bestemmingsplan benodigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan "De Wingerd" maakt de realisatie van maximaal 14 sociale (grondgebonden) huurwoningen mogelijk

Er is een tekort aan betaalbare grondgebonden huurwoningen. Tegelijk neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens in de komende jaren fors toe. Dit plan voldoet aan de ambitie van de gemeente Oisterwijk om meer aanbod te creëren voor deze specifieke doelgroep.

1.2 De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied wordt versterkt

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid grondgebonden rijwoningen en tweekappers, uitgevoerd met twee lagen en een kap. Op enkele verspringen in het straatbeeld na is de stedenbouwkundige structuur strak van opzet. Qua architectuur, bouwmassa en situering stond het (inmiddels gesloopte) schoolgebouw wat op zichzelf. Met de realisatie van een rij aaneengesloten, grondgebonden woningen wordt het plangebied meer in overeenstemming gebracht met de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Daarnaast biedt het plangebied ruimte om openbaar groen in de wijk toe te voegen.

Om de woningen op een goede manier in te passen in bestaand stedelijk gebied, is in de fase van voorbereiding een stedenbouwkundige verkenning gemaakt met diverse modellen. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig voorkeursmodel. Afhankelijk van de toe te passen beukmaat (breedte van de woning) zijn binnen dit model twee varianten mogelijk; één variant met 14 woningen en één variant met 11 woningen. Woningstichting Leystromen heeft het voorstel voor 14 woning met haar directie besproken. Daarop is akkoord bereikt onder voorwaarden dat de gemeente en corporatie overeenstemming bereiken over de kavelprijs.

1.3 Bodemonderzoek geeft aan dat bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functies

Het bodemonderzoek is opgestart na afronding van de sloopwerkzaamheden van de school. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het aspect 'bodem' daarom als 'PM' opgenomen. De resultaten van het bodemonderzoek zijn nu bekend. Uit het onderzoek blijkt dat er geen milieu hygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. De conclusie van het onderzoek is als zijnde ambtelijke wijziging opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast wordt het hele onderzoek toegevoegd aan de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 juli 2018 tot en met 30 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Vanuit de diverse overheidsinstanties is alleen vanuit het Waterschap De Dommel een reactie ontvangen. In deze reactie geeft het waterschap aan dat men instemt met het bestemmingsplan.

3.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. Voor ontwikkelingslocatie "De Wingerd" geldt een gemeentelijke grondexploitatie. Op 21 augustus 2018 heeft het college besloten om de grondexploitatie voor vaststelling aan uw raad voor te leggen. Behandeling van dit onderwerp is geagendeerd in uw vergadering van 4 oktober 2018. Bij vaststelling van de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van het plan conform artikel 6.12 lid 2 sub a 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is dan niet nodig.

4.1 Dit voorkomt onnodige vertraging in de procedure

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben echter aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. We stellen voor om gebruik te maken van deze mogelijkheid om onnodige vertraging te voorkomen.

Kanttekeningen

2.1 Het bestemmingsplan staat open voor beroep

De provincie kan een reactieve aanwijzing geven op het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. De verwachting is niet dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven; zij heeft immers geen zienswijze ingediend. Tegen het bestemmingsplan kan daarnaast beroep worden ingesteld. Beroep kan alleen worden ingediend door diegene die ook een zienswijze hebben ingediend. Tegen de gewijzigde delen kan door iedereen beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Samenwerking

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met woonstichting Leystromen en collega's van de afdeling 'Ruimte'. Dit ter informatie en om met elkaar te komen tot een verantwoord inpasbaar bouwplan en een heldere en toetsbare planregeling (bouw- en gebruiksregels).

Financiën

Zie argumenten, onder 3.1.

Communicatie

De vaststelling van het plan wordt gepubliceerd in de Nieuwsklok en de Staatscourant. Daarbij worden de gebruikelijke instanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) van het plan op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Concept vast te stellen bestemmingsplan 'De Wingerd' en bijbehorende stukken

Oisterwijk 2 oktober 2018,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Ineke Depmann

Hans Janssen

bla.

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Wingerd, Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 2 oktober 2018,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 18/72;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

- Het bestemmingsplan "De Wingerd" is opgesteld om de realisatie van maximaal 14 sociale (grondgebonden) huurwoningen op het perceel aan de Langvennen-Zuid 125 in Oisterwijk juridisch-planologisch mogelijk te maken.
- Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0824.BPDeWingerd-ON01) heeft vanaf 20 juli 2018 tot en met 30 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.
- Er wordt voorgesteld om een ambtelijke wijziging door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging houdt concreet in dat de conclusie van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.
- Op 21 augustus 2018 heeft het college besloten om de grondexploitatie inzake de locatie "De Wingerd" voor vaststelling aan uw raad voor te leggen. Dit is geagendeerd voor de vergadering van 4 oktober 2018. Bij uw instemming met de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

besluit :

- I. Het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de volgende wijziging wordt doorgevoerd:
 - De conclusie van het bodemonderzoek, uitgevoerd door Geonius met kenmerk MA180332, d.d. 23 augustus 2018, op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek in zijn geheel toe te voegen als bijlage.
- II. De naamgeving van het plan te wijzigen in NL.IMRO.0824.BPDeWingerd-VA01;
- III. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- IV. Het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze te publiceren in de Staatscourant en Nieuwsklok en ter inzage te leggen voor beroep.

- V. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

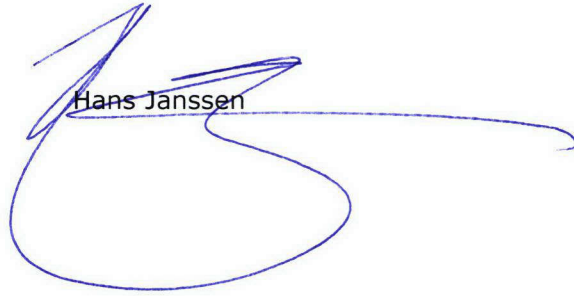
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 8 november 2018

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen