

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a	Zaaknummer: 144317
Raadsvergadering d.d. 2 februari 2023	Raadsvoorstelnr: 23-15
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a, dat voorziet in het mogelijk maken van 46 sociale huurappartementen en studio's ter vervanging van 36 sociale huurwoningen op het perceel aan de Tilburgseweg te Oisterwijk, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.BPTilburgsewg-VA01

Inleiding

Op het perceel van Woonstichting Leystromen aan de Tilburgseweg te Oisterwijk, kadastraal bekend 7451, zijn op dit moment 36 woningen van het type duplex aanwezig. De woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Leystromen is voornemens om de huidige woningen te vervangen door 46 gestapelde woningen van diverse afmetingen gesitueerd in drie woonblokken. Alle woningen zullen in het sociale huursegment komen. Hierdoor vindt niet alleen een kwaliteitsverbetering plaats, maar wordt door het vergroten van het aantal woningen in de sociale sector een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave.

Het perceel aan de Tilburgseweg heeft de bestemming Wonen-Woningen. Echter is door de bouwaanduiding twee-aaneen en de maximale maatvoering de ontwikkeling voor de 46 gestapelde woningen niet direct mogelijk. Het mogelijk maken van de 46 beoogde gestapelde woningen wordt middels dit bestemmingsplan juridisch planologisch verankerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 november 2022 tot en met 22 december ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

Argumenten

1.1 De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken

Voor inzicht in het gemeentelijk standpunt heeft initiatiefnemer op 12 april 2021 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling op de locatie Tilburgseweg 71-105a, kadastraal bekend 7451. Het principeverzoek is beoordeeld door de beoordelingscommissie afwegingskader Woningbouwinitiatieven, waarbij het een score van 44 punten heeft behaald. Op 15 juni 2021 heeft het college een positief principebesluit genomen.

1.2 De beoogde ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar

Aan de Tilburgseweg in Oisterwijk zijn woningen van verschillende typen aanwezig. Het plan om de 36 bestaande duplexwoningen in 9 gelijkvormige bouwvolumes te vervangen door 46 nieuwe gestapelde woningen in 3 bouwvolumes zijn hier dan ook stedenbouwkundig voorstelbaar. De drie beoogde bouwvolumes met drie woonlagen worden tevens voorzien van

een afwijkende gevel waardoor het bouwvolume een kleinschalige uitstraling krijgt zoals te zien in de referentiebeelden in bijlage 1 van de toelichting.

1.3 De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan het gemeentelijke doel voor woningbouwprogrammering

De ontwikkeling voorziet op een binnenstedelijke inbreidingslocatie in het herontwikkelen van 36 sociale huurwoningen naar 46 sociale huurappartementen en studio's. De ontwikkeling zorgt voor 10 extra sociale huurwoningen en is daarmee in lijn met de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

1.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd met bewoners van de bestaande woningen en de omwonenden van het plangebied

Vanaf het voorjaar van 2021 zijn bewoners geïnformeerd over de plannen voor hun woningen. Nadat het sloopbesluit in mei 2022 werd genomen zijn alle bewoners nogmaals in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over het proces. Op 16 juni 2022 heeft initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Hiervoor zijn zij uitgenodigd door persoonlijk langs de deuren te gaan. Bij omwonenden die niet thuis waren is de uitnodigingsbrief in de brievenbus gedaan. De inloopavond is bezocht door ongeveer 45 omwonenden. Tijdens de informatieavond zijn een aantal aandachtspunten naar voren gebracht. Door middel van een klankbordgroep met omwonenden zal het gesprek, onder andere over deze aandachtspunten en het definitieve ontwerp, worden blijven gevoerd. Van de omgevingsdialoog is een uitgebreid verslag gemaakt.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het plan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. In dit geval is dat echter niet nodig, omdat de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze verzekerd is, zoals vermeld onder "Financiën".

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de voorbereiding en uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. Daarnaast zal er een bedrag inrekening gebracht worden bij de initiatiefnemer voor het voeren van de procedure. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en digitaal in het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld 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. Verbeelding bestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a
2. Digitale link ontwerpbestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0824.BPTilburgseweg-ON01>

Ter inzage gelegde stukken

Oisterwijk 23 december 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Coen Boode

Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 23 december 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 23-15;

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

- Het bestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a voorziet in de realisatie van 46 sociale huurappartementen en studio's ter vervanging van 36 sociale huurwoningen aan de Tilburgseweg in Oisterwijk;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.BPTilburgsewg-ON01] heeft van vrijdag 11 november 2022 tot en met 22 december 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

besluit :

1. Het bestemmingsplan Tilburgseweg 71-105a, dat voorziet in het mogelijk maken van 46 sociale huurappartementen en studio's ter vervanging van 36 sociale huurwoningen op het perceel aan de Tilburgseweg te Oisterwijk, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.BPTilburgsewg-VA01

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
2 februari 2023

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen