Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2021'

Datum	27 januari 2021	**Naam en telefoon**	A. Straathof (9597)
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	J. van de Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. Geen inspraakprocedure met een voorontwerpbestemmingsplan te volgen voor dit plan.
2. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2021' ter visie te leggen, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
3. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2021' ter kennisneming te sturen naar de adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft in 2010 het bestemmingsplan 'Heilig Kempke' vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakt negen (ruimte-voor-ruimte)bouwkavels voor particulieren mogelijk.
De geplande kavels bleken te groot te zijn. Er is geen interesse voor. Daarom heeft de ontwikkelaar van het plan (de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V.) een nieuw plan ingediend. Dit plan bestaat uit twaalf kleinere bouwkavels in hetzelfde plangebied. Voor dit nieuwe plan heeft de gemeente Oss in 2019 een samenwerkingsovereenkomst met de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. gesloten.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave voor de kernen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Realisatie van dit plan zorgt voor een aanvulling van de woningvoorraad in Lith. Er bestaat binnen de dorpen in de gemeente Oss een grote behoefte aan deze categorie woningen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Inspraak is niet nodig omdat het hier om een klein plan gaat.
Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak.
Dit plan maakt twaalf bouwkavels in plaats van negen kavels mogelijk. Daardoor zorgt het plan voor een kleine verdichting in een bestaand plangebied. Dit plan heeft een beperkt effect. Daarom is inspraak niet nodig.

2.1 Het plan past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss
Het plangebied Heilig Kempke is onderdeel van het grotere plangebied Lith-Oost. De gemeenteraad van Oss heeft het bestemmingsplan Lith-Oost in 2011 vastgesteld. Dat bestemmingsplan is gebaseerd op de Ontwikkelingsvisie van de voormalige gemeente Lith uit 2007.
Het bestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2020' zorgt voor extra woningen binnen een bestaand plangebied. Dit plan zorgt voor een betere benutting van de ruimte.

2.2 Het plan draagt bij aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma in de gemeente Oss
De "Woonvisie gemeente Oss 2020" heeft als ambitie een complete woongemeente te zijn. Met een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma. De in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwkavels zijn onderdeel van de gemeentelijke plancapaciteit. Binnen deze plancapaciteit is het aandeel van dit soort kavels voor zelfbouw zeer klein. De vraag is groot, vooral in de dorpen van Oss. De twaalf kavels zijn kleiner dan de oorspronkelijke negen kavels. Daardoor sluiten ze beter aan bij de gangbare maat voor bouwkavels en de bestaande behoefte.

2.3 Het plan zorgt voor de afronding van het plangebied Lith-Oost
Het plangebied Heilig Kempke vormt een overgang tussen de woonwijk Lith-Oost en het buitengebied. Ook vormt het gebied een toegang tot het woongebied Lith-Oost. Het gebied is bouwrijp gemaakt en ligt al jaren grotendeels braak.
De kleinere kavels zullen beter verkoopbaar zijn. Dit zorgt ervoor dat dit deel van de wijk binnen afzienbare tijd kan worden bebouwd en ingericht.

2.4 Het plan draagt bij aan de provinciale ruimte-voor-ruimteopgave
Voor het plan zet de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. zes ruimte-voor-ruimtetitels in. De overige woningen worden als reguliere kavels ontwikkeld. Door de inzet van ruimte-voor-ruimtewoningen draagt het plan indirect bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied in Noord-Brabant en de gerealiseerd sloop van stallen in de provincie Noord-Brabant.

3.1 De gemeenteraad wordt vroegtijdig bij het plan betrokken
Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al aan de raad te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Omdat het om een "eenvoudig" bestemmingsplan gaat, is het voldoende om het ter kennisname aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
2.1 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen
Het Waterschap Aa & Maas vond de bergingscapaciteit van regenwater in het plangebied niet voldoende. De waterparagraaf is hierop aangepast; de bergingscapaciteit in het gebied wordt groter gemaakt.

2.2 Het plangebied ligt op 500 meter van een geitenhouderij.
Het plangebied ligt binnen 2 kilometer van één geitenhouderij. In het nu geldende bestemmingsplan 'Heilig Kempke' kunnen negen woningen op ongeveer 500 meter van een geitenhouderij aan de Valkseweg worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan laat drie woningen extra toe. Omdat er geen kwetsbare doelgroepen in het plangebied komen en er sprake is van een beperkte toename van het aantal woningen, is het plan op deze locatie aanvaardbaar. De aanvrager zal toekomstige bewoners van eventuele risico's op de hoogte moeten stellen.

2.3 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
De Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. betaalt de kosten voor de procedure. Verder zorgt de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. voor de uitvoering van openbare werken en de inrichting van de toekomstige openbare gronden.

b. Privacy
Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie
De communicatie van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan vindt op de gebruikelijke manierplaats: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.
Het bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende een periode van zes weken ter visie.

d*. Uitvoering*
Na deze zienswijzeprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kan de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. de kavels verkopen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met
Er heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa & Maas en Regionale Brandweer Brabant-Noord. De opmerkingen van deze instanties zijn verwerkt in paragraaf 8.2 van de toelichting.

De dorpsraad Lith heeft het plan besproken. De dorpsraad stemt in met het plan. Daarbij merkt de dorpsraad op blij te zijn dat dit gedeelte van het woongebied Lith-Oost verder ontwikkeld wordt.

Intern is overlegd met IBOR, VGO en FC (Gery van Uuden)

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2020' bestaande uit regels, verbeelding, toelichting met bijlagen.

Samenvatting

In het plangebied 'Heilig Kempke' is het op dit moment mogelijk om negen (ruimte-voor-ruimte)bouwkavels voor particulieren te bouwen. Deze kavels blijken te groot te zijn. Er is geen interesse voor. Daarom heeft de planontwikkelaar een nieuw plan voor twaalf kleinere bouwkavels ingediend. Deze kavels sluiten beter aan bij de gangbare maat voor bouwkavels en de bestaande behoefte. De vraag naar dit soort kavels voor zelfbouw is groot, vooral in de dorpen van Oss.
De gemeente is bereid om aan het nieuwe plan mee te werken en heeft een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.