Datum

20 april 2021

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heilig Kempke Lith - 2021

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2021' vast te stellen op basis van dit raadsvoorstel en bijgaande stukken: raadsbesluit en het bestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2021' met bijlagen.

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 nieuwe plan bestaat uit twaalf kleinere bouwkavels in hetzelfde plangebied. Voor dit nieuwe plan heeft de gemeente Oss in 2019 een overeenkomst met de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. gesloten.
Het plangebied 'Heilig Kempke' ligt aan de zuidkant van de nieuwbouwwijk Lith-Oost.

Welk resultaat willen we bereiken?

De bouw van woningen in het plangebied 'Heilig Kempke' planologisch mogelijk te maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 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 – 2021' zorgt voor extra woningen binnen een bestaand plangebied. Dit plan zorgt voor een betere benutting van de ruimte.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Het plan is afgestemd met de Dorpsraad Lith

De dorpsraad Lith heeft het plan besproken. De dorpsraad heeft aangegeven in te stemmen met het plan. De dorpsraad heeft verder aangegeven blij te zijn dat dit gedeelte van het woongebied Lith-Oost verder wordt ontwikkeld.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het plan
Het ontwerpbestemmingsplan lag ter visie van 11 februari tot en met 24 maart 2021. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Dit betekent dat de inhoud van het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.

3. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, daardoor is geen exploitatieplan nodig
De gemeente heeft het kostenverhaal van dit plan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten voor het plan betaalt. Verder zijn de afspraken over het plan in de overeenkomst vastgelegd. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Er heeft een regulier inspraakproces plaatsgevonden
Het inspraakproces rond dit bestemmingsplan heeft op de bestaande gangbare manier plaatsgevonden. 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.

1.2 Het plangebied ligt op 500 meter van een geitenhouderij.
In het nu geldende bestemmingsplan 'Heilig Kempke' liggen negen (te bouwen) woningen op ongeveer 500 meter van een geitenhouderij aan de Valkseweg. 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.

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. Communicatie
De communicatie van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke manier plaatsgevonden: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.
Het bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Ook dit wordt gepubliceerd in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

c. Uitvoering
Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. de kavels verkopen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

d. 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.

Het plan is voorgelegd aan de Dorpsraad Lith.

Intern is overleg gevoerd met de afdelingen IBOR, Vastgoed en FC.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan ‘Heilig Kempke Lith – 2021’, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen
2. Het concept-raadsbesluit

Samenvatting
In het plangebied ‘Heilig Kempke’ is het nu mogelijk om negen (ruimte-voor-ruimte)bouwkavels voor particulieren te bouwen. Deze kavels zijn te groot. 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. Er bestaat een grote vraag naar dit soort kavels voor zelfbouw. Vooral in de dorpen van Oss.
De gemeente Oss is bereid om aan het nieuwe plan mee te werken door een bestemmingsplan voor het nieuwe plan in procedure te brengen. Er zijn geen zienswijzen over

het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.