

Portefeuillehouder Schoot, Johan van der
Dienst/afdeling RO
Ambtenaar, telefoon Quax, Marlie, 14-0412

B-stuk
Openbaar

B1

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 'Wijziging 1 Lith Centrum – 2014'

Samenvatting

Met dit wijzigingsplan wordt het realiseren van een gebouw met 15 appartementen in de sociale huursector mogelijk gemaakt aan de Pastoor van Hapertstraat in Lith. De mogelijkheid om het plan te wijzigen was al opgenomen in bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014'. Op deze locatie staat nu nog het gebouw van het voormalige gemeenschapshuis De Hoeve. Door verhuizing van de functies van De Hoeve naar de Multi Functionele Accommodatie in het voormalige gemeentehuis, ontstaat op deze locatie ruimte voor woningbouw. De ontwikkeling van deze sociale huurappartementen voorziet in de woningbehoefte in Lith.

Vroegere besluiten

Besluit B&W 10 maart 2020: start vaststellingsprocedure ontwerp wijzigingsplan "Wijziging 1 Lith Centrum - 2014"

Besluit

1. Het wijzigingsplan 'Wijziging 1 Lith Centrum – 2014' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.WZ1lithcentrum2014-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. Aan te geven dat in het wijzigingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren;
5. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;
6. Het hoofd van de afdeling Vastgoedbedrijf te machtigen tot het namens de gemeente Oss aangaan en ondertekenen van de uit het wijzigingsplan voortvloeiende overeenkomsten (wijziging akten van splitsing in appartementsrechten, koopovereenkomst vml. bibliotheek en de koop-/realisatieovereenkomst 15 sociale huurappartementen).

Agendacommissie
Wijk/dorpsraad

Podium
Commissie -
Raad

Besluit B&W ()

De gemeentesecretaris,

Door B. Wijma op 02 juni 2020

drs. H. Mensink

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 'Wijziging 1 Lith Centrum – 2014'

Datum	2 juni 2020	Naam en telefoon	M. Quax, 9553
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. Het wijzigingsplan 'Wijziging 1 Lith Centrum – 2014' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.WZ1lithcentrum2014-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. Aan te geven dat in het wijzigingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren;
5. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;
6. Het hoofd van de afdeling Vastgoedbedrijf te machtigen tot het namens de gemeente Oss aangaan en ondertekenen van de uit het wijzigingsplan voortvloeiende overeenkomsten (wijziging akten van splitsing in appartementsrechten, koopovereenkomst vml. bibliotheek en de koop-/realisatieovereenkomst 15 sociale huurappartementen).

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Met dit wijzigingsplan wordt het realiseren van een nieuw appartementencomplex van woningcorporatie Mooiland op de locatie van het voormalige gemeenschapshuis De Hoeve aan de Pastoor van Hapertstraat in Lith mogelijk gemaakt. Door de verbouwing van het voormalige gemeentehuis van Lith tot een Multi Functionele Accommodatie heeft De Hoeve zijn functie verloren en wordt de ontwikkeling van 15 nieuwe appartementen op deze locatie mogelijk gemaakt. Deze sociale huurappartementen sluiten aan bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in Lith.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit plan draagt bij aan de woningbouwopgave voor het dorpencluster Lith zoals opgenomen in het Portefeuillemanagement overzicht.

Welk resultaat willen we bereiken?

De ruimtelijke planologische mogelijkheid bieden om de bouw van 15 appartementen op de locatie van het voormalige gemeenschapshuis De Hoeve mogelijk te maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De gewenste ontwikkeling past binnen het beleid

In het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.

Bovendien sluit dit plan naadloos aan bij de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van de mogelijkheden voor transformatie van verouderde bebouwing.

1.2 Aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Het gaat dan bijvoorbeeld om voorwaarden over de situering van de woningen en randvoorwaarden vanuit milieu. Het plan voldoet hieraan.

1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 19 maart tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Alleen de toelichting van het wijzigingsplan is naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Brabant Noord op een onderdeel aangevuld. Omdat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van een wijzigingsplan is, kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.4 De Dorpsraad heeft positief geadviseerd

De Dorpsraad Lith heeft een positief advies uitgebracht.

6.1 De overeenkomsten zijn noodzakelijk om uitvoering te geven aan het plan

In de 'wijziging akten van splitsing in appartementsrechten' worden met overige mede-eigenaren van het gebouw de afspraken m.b.t. de splitsing van het gebouw vastgelegd. Dit maakt het mogelijk om een deel van het bestaande gebouw te slopen. De VvE heeft reeds besloten tot splitsing. Het voorste gedeelte van De Hoeve (vml. bibliotheek) blijft behouden en wordt verkocht (openbare verkoopprocedure via een makelaar). In de koopovereenkomst worden de afspraken met de toekomstige koper vastgelegd.

In de koop-/realisatieovereenkomst met Mooiland worden de afspraken vastgelegd met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van het Plangebied (15 sociale huurappartementen) en de daarvoor benodigde grondoverdracht.

6.2 De overeenkomsten passen binnen de door de raad vastgestelde kaders

In het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014', het toekomstperspectief Lith en de grondexploitatie Centrumplan Lith zijn de kaders van de ontwikkeling van het centrum van Lith vastgelegd. De overeenkomsten passen binnen deze kaders en geven uitvoering aan deze opdracht.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Degenen die niet eerder hebben kunnen reageren, kunnen nog beroep instellen

Er zijn géén zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediend en het wijzigingsplan wordt bovendien ongewijzigd vastgesteld. Dit betekent dat nu alleen nog beroep kan worden aangetekend

door degenen die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet hebben kunnen reageren op het ontwerpwijzigingsplan. Dit komt in de praktijk zeer weinig voor.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Plankosten

De ontwikkeling valt binnen de grondexploitatie 'Centrumplan Lith'. Mooiland neemt van de gemeente bouwrijpe grond af conform het gemeentelijke grondprijsbeleid. De plankosten en eventuele verzoeken tot planschade worden gedekt uit de grondexploitatie.

Taak en rolverdeling met ontwikkelaar

De gemeente Oss levert bouwrijpe grond aan Mooiland. De opstalontwikkeling is voor rekening en risico van Mooiland. De gemeente Oss verzorgt de aanleg van het openbaar gebied conform de gemeentelijke eisen (RIBOR).

Wijziging areaal openbare ruimte

Dit plan leidt tot een wijziging van de openbare ruimte. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van € 2.000,--. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Tegenover deze kosten staan OZB inkomsten (toename woningen/appartementen). De OZB inkomsten van dit plan komen uit op een structureel bedrag van € 2.600,--.

b. Privacy

--

c. Communicatie

Op 30 oktober 2019 zijn de plannen voor deze locatie gepresenteerd tijdens een - druk bezochte - openbare Dorpsraadvergadering in Lith. Voor deze vergadering waren alle directe burens uitgenodigd. Daarnaast is er regelmatig overleg geweest met de Dorpsraad Lith, de werkgroep padenplan, de Vereniging van Eigenaren van het gebouw en de eigenaar van het aangrenzende perceel aan het Marktplaatsplein.

d. Uitvoering

De afdelingen Vastgoed, IBOR en RO hebben samengewerkt bij de opstelling van het plan.

e. Overlegd met

Er is overlegd met de afdelingen GVVO, IBOR en Dorpsraad Lith.

Het ontwerpwijzigingsplan is ook voorgelegd aan de formele overleginstanties. Dat waren in dit geval de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Brabant Noord en de

Dorpsraad Lith. Naar aanleiding van een reactie van de Veiligheidsregio is de toelichting van dit wijzigingsplan op een onderdeel aangevuld.

Bijlagen

Toelichting en regels

Verbeelding

Samenvatting

Met dit wijzigingsplan wordt het realiseren van een gebouw met 15 appartementen in de sociale huursector mogelijk gemaakt aan de Pastoor van Hapertstraat in Lith. De mogelijkheid om het plan te wijzigen was al opgenomen in bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014'. Op deze locatie staat nu nog het gebouw van het voormalige gemeenschapshuis De Hoeve. Door verhuizing van de functies van De Hoeve naar de Multi Functionele Accommodatie in het voormalige gemeentehuis, ontstaat op deze locatie ruimte voor woningbouw. De ontwikkeling van deze sociale huurappartementen voorziet in de woningbehoefte in Lith. In dit advies wordt voorgesteld het wijzigingsplan dat is gemaakt voor deze ontwikkeling, vast te stellen.