Datum

26 januari 2021

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Vaststellen bestemmingsplan Partiële Herziening 2 Kom Geffen - 2016		diverse

Wat adviseert het college te besluiten?
Het bestemmingsplan Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016 vast te stellen op basis van bijgaande stukken: concept raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Dit voorstel gaat over het mogelijk maken van negen vrijstaande woningen aan de Groenstraat – Den Herd aan de zuidwestzijde van de kern Geffen. De voormalige gemeente Maasdonk had al een bestaand woningbouwplan op gemeentegrond op deze plek voor ogen. Daarna hebben enkele particulieren met eigen gronden op deze locatie verzocht om ook woningen te bouwen. De voormalige gemeente Maasdonk heeft in september 2013 besloten om aan dit verzoek mee te werken. Hierdoor is het oorspronkelijke woningbouwplan opnieuw bekeken. Er is een nieuw plan opgesteld met vijf woningen op gemeentegrond en vier woningen op particuliere gronden. Het plan voorziet in een duurzame afronding van de woonbuurt Verlengde De Run.

In maart 2020 startte de vaststellingsprocedure door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Iedereen kon reageren op het ontwerpplan. De gemeente heeft van 9 indieners reacties (zienswijzen) ontvangen. Alle ingekomen reacties zijn beoordeeld en leiden niet tot grote aanpassingen in het bestemmingsplan. Alleen de toelichting en rapporten zijn beperkt aangepast of nieuw toegevoegd. Zie de bijlagen voor meer informatie.

Welk resultaat willen we bereiken?
Het mogelijk maken van de bouw van negen woningen op een wijze waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door het bestemmingsplan 11 maart 2021 vast te stellen wordt het planologisch mogelijk om deze woningen te realiseren.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 De ingekomen reacties leiden niet tot aanpassing van het plan.
De ingekomen reacties leiden tot een beperkte aanscherping van de onderbouwing in de toelichting en rapporten. Een nieuw rapport is toegevoegd voor onderbouwing op het gebied van stikstof. Voor het overige leiden de ingekomen reacties niet tot een aanpassing van het plan.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Er is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet die aansluit bij de bestaande woonbuurt Verlengde De Run. De nieuwe woningen hebben in vergelijking met de buurt iets lagere nok- en goothoogten. Dit past beter aan de rand van het stedelijk gebied en geeft een duurzame afronding van de woonbuurt.

5.1 Een exploitatieplan is niet nodig.
Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst (zie ook de toelichting hierna onder het kopje financiën).

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Het nieuwe plan ligt gevoelig bij sommige omwonenden.
Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. De mogelijkheid bestaat dat indieners van zienswijzen beroep zullen instellen tegen de vaststelling van het plan.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Op dit plan is de Grondexploitatiewet van toepassing. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, moet volgens artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit geldt als de gemeente de grondexploitatie zelf volledig uitvoert, of als, in het geval dat een derde partij bij de ontwikkeling is betrokken, de gemeente en die partij een anterieure overeenkomst hebben gesloten.

Het plangebied kan worden ingedeeld in twee delen. Een deel van de grond is in eigendom van de gemeente. Op de gronden rust een boekwaarde. Deze boekwaarde wordt ingebracht in de grondexploitatie. Bij de verkoop gaan we uit van een marktconforme grondprijs. Deze prijs is voldoende hoog om alle te maken kosten te dekken.
Het tweede deel van de gronden is eigendom van particulieren. De gemeente koopt een deel van die gronden. De gemeente brengt vijf bouwkavels in de verkoop. De overige gronden worden door de eigenaren zelf ontwikkeld. Op basis van de plannen kunnen op die gronden vier bouwkavels worden ontwikkeld. Met deze eigenaren heeft de gemeente een anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro afgesloten. Alle te maken kosten zijn verrekend in deze overeenkomst. Het gaat dan om zowel de procedurekosten als de aanlegkosten voor het openbaar gebied. Volgens het bepaalde in artikel 6.4a Wro heeft de gemeente met deze eigenaren afgesproken dat mogelijke kosten voor planschade als gevolg van de ontwikkeling van de vier woningen bij de initiatiefnemers komt.
Gezien het voorgaande zijn er samengevat geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten.

b. Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen informeren wij over ons standpunt op hun reacties.

c. Uitvoering
Na de vaststelling kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bouw kan starten als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

d. Overlegd met
Gedurende de fase van vaststelling hebben wij met diverse partijen overlegd:

- Initiatiefnemers particuliere gronden
- Interne projectgroep (RO, VB-VO, VTH en IBOR-GP)

Bijlagen
1. Verbeelding bestemmingsplan Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016
2. Toelichting bestemmingsplan Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016
3. Regels bestemmingsplan Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016
4. Nota van zienswijzen en wijzigingen
5. Kaartoverzicht indieners zienswijzen
6. Akoestisch onderzoek
7. Bodemonderzoek

8. Rapport externe veiligheid en advies brandweer
9. Explosievenonderzoek
10. Quickscan Flora en Fauna
11. Rapport archeologie
12. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
13. Zakelijke beschrijving overeenkomst
14. Stikstof PAS onderbouwing