Datum

31 augustus 2021

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan ‘Dorpshart Geffen - 2021’		2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Dorpshart Geffen - 2021’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPdorpshartgff2021-ON01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Dorpshart Geffen – 2021’;
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Dorpshart Geffen - 2021’’
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Al een aantal jaren hoort Geffen bij de gemeente Oss. Dat betekent dat het gemeentehuis op het dorpsplein zijn functie heeft verloren.

De gemeente Oss is in 2019 gestart met het project dorpshart Geffen. Om te weten wat er voor ideeën en wensen er leven, zijn er gesprekken geweest met belanghebbenden en omwonenden. Verder zijn er drie dorpsgesprekken geweest. Alle ideeën, wensen en

aanbevelingen voor de toekomst zijn verwerkt in een ontwikkelperspectief. Op 19 december 2019 heeft u het ontwikkelperspectief vastgesteld.
In januari 2020 zijn we gestart met de verkoop van het voormalig gemeentehuis in Geffen. Dit hebben we gedaan door middel van een prijsvraag. De koper herontwikkelt het voormalig gemeentehuis.
Op 10 juni 2020 koos de beoordelingscommissie het winnende ontwerp: Het Raadhuys van Van Wanrooij projectontwikkeling. Op 30 juni hebben wij het advies van de beoordelingscommissie overgenomen.
Het plan gaat uit van de realisering van twee gebouwen, waarvan een met 8 koopappartementen en een commerciële ruimte, en een blok van 8 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 4 goedkope (sociale) huur. Indien het niet lukt een commerciële ruimte te realiseren, voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om in plaats van een commerciële ruimte twee extra appartementen te realiseren.

Welk resultaat willen we bereiken?
Het project draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Geffen. Daarnaast bestaat er een woningbouwbehoefte in Geffen. Het project voorziet hierin doordat een leegkomend gebouw wordt getransformeerd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Er heeft veelvuldig communicatie, voorlichting en inspraak plaatsgevonden.
In het kader van het project Dorpshart Geffen heeft veelvuldig communicatie en voorlichting plaatsgevonden. Omwonenden hebben diverse malen de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Daarnaast hadden omwonenden ook een stem in het kiezen van het winnende ontwerp.

2.1 Het plan voorziet in een behoefte
Het plan gaat uit van de realisering van twee gebouwen, waarvan een met 8 tot maximaal 10 koopappartementen en een blok van 8 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 4 goedkope (sociale) huur. Gezien de ligging in het centrum van Geffen, vlak bij de voorzieningen, bedient het diverse programma ook een brede woonbehoefte, maar met name ouderen en starters.
Daarnaast voorziet het plan in herontwikkeling van een bestaand, leegstaand pand.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar
Het appartementencomplex en de grondgebonden woningen zijn passend binnen deze omgeving.

Volgvel	Ons kenmerk
3	VELD_kenmerkvervolgvel

2.3 Er zijn geen belemmeringen voor het plan
Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan.

2.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties (zienswijzen) ontvangen. We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dat is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling
Diegenen die zienswijzen hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

b. Communicatie
De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.
Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel.

c. Uitvoering
Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

Volgvel	Ons kenmerk
4	VELD_kenmerkvervolgvel

d. Overlegd met

Er heeft frequent afstemming en overleg plaatsgevonden tussen de diverse overheden die betrokken zijn bij onderdelen van de planvorming, zoals provincie Noord-Brabant (MER), Omgevingsdienst (Ontgrondingsvergunning en Wet natuurbescherming), Rijkswaterstaat (Waterwetvergunning) en Waterschap Aa en Maas (waterkering, Keur).

Volgvel	Ons kenmerk
5	VELD_kenmerkvervolgvel