Aan de leden van de gemeenteraad

Datum		
11 mei 2021		
Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
gebiedsvisie 't Veld Geffen	AZ	3

Geachte leden van de raad,

Het college adviseert u te besluiten:

1. De gebiedsvisie ’t Veld Geffen vast te stellen.

Aanleiding

De gemeenteraad van Oss heeft op 28 mei 2020 ingestemd met het inrichten van een Taskforce Versnelling Woningbouw en Bedrijventerrein. Versnelling is nodig omdat de vraag naar woningen in de gemeente Oss groot is. Daarbij komt dat de voorraad aan bestaande woningbouwplannen snel afneemt. Woningbouwontwikkeling ’t Veld in Geffen draagt bij aan de opdracht van de taskforce, zijnde het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave.

Een gedeelte van de gronden in het plangebied ’t Veld zijn in eigendom van de gemeente. De resterende gronden heeft de gemeenteraad op 19 december 2019 aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. De gesprekken over de verwerving van deze resterende gronden verlopen voorspoedig.

Het is de wens om in het plangebied ‘t Veld circa 200-250 woningen te realiseren. Om de situering van de woningen in te kunnen passen in een groter verband, is een gebiedsvisie opgesteld voor het visiegebied ’t Veld. Vanuit de gebiedsvisie worden de ontwikkelmogelijkheden bekeken en keuzes gemaakt voor het plangebied. Op bijgaand kaartje is het visiegebied en plangebied aangegeven (bijlage 1d).

De gebiedsvisie ’t Veld Geffen is nu afgerond en ligt voor ter vaststelling (bijlage 1b). Parallel aan dit besluitvormingstraject zetten we vervolg stappen richting een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied ’t Veld.

Beoogd resultaat

Beoogd resultaat is het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van Geffen. In deze woonwijk komen circa 200-250 woningen. Het woningbouwprogramma is gevarieerd in prijscategorieën en woningtypen. Er komen zowel huur als koopwoningen.

Argumenten

1.1 Dit advies draagt bij aan versnelling aanpak woningbouw

De gemeenteraad van Oss heeft op 28 mei 2020 ingestemd met het inrichten van een Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerrein. Woningbouwontwikkeling ’t Veld in Geffen draagt bij aan de opdracht van de taskforce, zijnde het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave.

1.2 Gebiedsvisie geeft kaders visiegebied en inzicht in ontwikkelmogelijkheden plangebied ’t Veld

Door deze gebiedsvisie zijn verbindingen, knelpunten en kansen in relatie tot de directe omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Dit geeft zicht op de ontwikkelmogelijkheden voor het plangebied ‘t Veld. Verder geeft deze gebiedsvisie op hoofdlijnen de kaders weer voor mogelijke toekomstige initiatieven in het gehele visiegebied.

1.3 De voorliggende gebiedsvisie is uitgangspunt voor het verdere bestemmingsplantraject.

De gebiedsvisie geeft ons inzicht in de ontwikkelmogelijkheden voor plangebied ’t Veld. De gebiedsvisie gebruiken we daarom als basis voor het verdere bestemmingsplantraject.

1.4 Veel input uit omgevingsparticipatie

Door de geldende covid-19 maatregelen waren fysieke bijeenkomsten niet mogelijk. Daarom kozen we voor het inzetten van Maptionnaire. Dit is een digitale enquête. Direct omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerde Geffenaren konden hun reacties geven. Enkele mensen gaven aan persoonlijk hun reactie te geven. Met hen zijn gesprekken gevoerd. Ook heeft de wethouder digitaal met enkele bezorgde omwonenden van de molen gesproken. Bijna 300 mensen hebben de digitale enquête ingevuld. De dorpsraad Geffen is nauw betrokken bij de ontwikkelingen. De reactie van de dorpsraad is meegenomen in de uitwerking van de

gebiedsvisie. De dorpsraad is positief over de gebiedsvisie. De resultaten van deze enquête zijn, op hoofdlijnen, terug te vinden in bijlage 1c. De ontvangen reacties zijn gebruikt bij het opstellen van de gebiedsvisie.

Kanttekeningen

1.1 Gebiedsvisie werken we slechts gedeeltelijk uit

De gebiedsvisie is gemaakt om meer inzicht te krijgen in de ontwikkelmogelijkheden van het plangebied 't Veld in Geffen. Het plangebied 't Veld werken we verder uit. De 'centrale groene zone' sluit direct aan op het plangebied, bij de uitwerking van het plangebied hebben we oog voor een goede aansluiting van beide deelgebieden aan elkaar.
Zowel de 'centrale groene zone' als de deelgebieden 'kernrand' en 'landelijk uitloopgebied' werken we nu niet verder uit. Hier geldt dat grondeigenaren zelfstandig met een initiatief kunnen komen. De gebiedsvisie biedt hiervoor de kaders.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor de kosten van het opstellen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan traject is nu een IMVA gemaakt. Zodra het plan verder is uitgewerkt, maken we een grondexploitatie. De tot dan gemaakte kosten verwerken we dan in de grondexploitatie.

b. Privacy

Er wordt rekening gehouden met de privacy wetgeving.

c. Communicatie

Na instemmen van het college met voorgestelde beslispunten, maken we de gebiedsvisie openbaar. We plaatsen de gebiedsvisie op onze webpagina ter informatie, met vermelding dat de gebiedsvisie op 8 juli in de raad behandeld zal worden. Via de Dorpsraad Geffen en Torenklanken informeren we de Geffenaren hierover. De direct omwonenden en belanghebbenden informeren wij persoonlijk via een brief. Na behandeling van de gebiedsvisie in de raad, zullen we het besluit van de raad communiceren.

d*. Uitvoering*

Het projectteam 't Veld Geffen werkt gezamenlijk aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal gebaseerd zijn op de gebiedsvisie.

e. Overlegd met

Diversen mensen van de afdeling LWE, RO, vastgoed en F&C

Bijlagen:

Bijlage 1a: Raadsbesluit Gebiedsvisie ’t Veld Geffen

Bijlage 1b: Gebiedsvisie ’t Veld Geffen

Bijlage 1c: Resultaten enquête op hoofdlijnen

Bijlage 1d: Kaart plangebied en visiegebied ’t Veld Geffen

Samenvatting

Met input van omwonenden en belanghebbenden, is er een gebiedsvisie gemaakt voor het visiegebied ’t Veld in Geffen. Deze gebiedsvisie is nu klaar. Wij leggen de gebiedsvisie nu ter besluitvorming voor aan de raad. Tegelijkertijd gaan we voor het plangebied ’t Veld, verder met het bestemmingsplantraject.