

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 't Veld Geffen

Datum	19 april 2022	Naam en telefoon	A Zaadnoordijk 5820
Afdeling	Projectenbureau	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Antwoord te geven op de adviezen van de overleginstanties conform bijgaande 'Nota van vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen - 2022'.*
2. *De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.*
3. *Het ontwerp van het bestemmingsplan 't Veld Geffen - 2022' ter kennisneming te sturen naar de Adviescommissie Ruimte.*
4. *De procedure 'hogere waarden' te starten door een ontwerpbesluit hogere waarden ter visie te leggen en bekend te maken dat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.*
5. *In te stemmen met de conclusie uit de 'Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling bestemmingsplan 't Veld Geffen 2022', dat er geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.*
6. *Te besluiten dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor het bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022' geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.*
7. *Aan het afdelingshoofd RO de bevoegdheid te mandateren om het ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022' met bijbehorende stukken vóór de tervisielegging aan te passen op ondergeschikte punten.*

Aanleiding

De gemeente is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 't Veld in Geffen. Dit gebied is gelegen ten zuidoosten van Geffen. Op 19 december 2019 wees de Raad de gronden (die nog niet in eigendom waren van de gemeente) aan als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Begin 2021 begonnen we met het maken van een gebiedsvisie voor 't Veld in Geffen. Hierbij betrokken we ook omwonenden en overige inwoners van Geffen. Op 8 juli 2021 stelde de Raad de gebiedsvisie 't Veld Geffen vast. Parallel daaraan werden onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 't Veld Geffen. Met de gebiedsvisie als uitgangspunt maakten we een stedenbouwkundigplan, en vervolgens een verkaveling. Ook hierbij betrokken we omwonenden en overige inwoners van Geffen. Op 23 november 2021 stemde u in met het aangaan van een bouwclaimovereenkomst met de bouwbedrijven Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V en Reuvers van Bergen Ontwikkeling & Bouw B.V. en het aankopen van de gronden.

De grondexploitatie werd op 16 december 2021 door de Raad vastgesteld. En op 22 december werden de Geffenaren middels een digitale bijeenkomst geïnformeerd over de ontwikkelingen van het nieuwe woongebied 't Veld in Geffen. Grenzend aan het plangebied 't Veld liggen een aantal

autonome ontwikkelingen. Op 22 maart 2022 stemde u in met het aangaan van anterieure overeenkomsten voor deze autonome ontwikkelingen, waarmee het totale woningaantal op circa 310 uitkomt. Die autonome ontwikkelingen maken nu ook deel uit van het bestemmingsplan. Parallel is verder gewerkt aan het maken van het bestemmingsplan. Het resultaat is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

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. Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen draagt bij aan de opdracht van de taskforce, zijnde het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave.

Resultaat

We streven ernaar om in het vierde kwartaal van dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan te hebben, dat de ontwikkeling van een nieuwe duurzame woonwijk ten zuidoosten van Geffen mogelijk maakt. In deze woonwijk komen circa 310 woningen. Het woningbouwprogramma is gevarieerd in prijscategorieën en woningtypen waarvan een groot deel energieneutraal. Er komen zowel huur als koopwoningen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 't Veld is één van de grote uitbreidingslocatie binnen de gemeente Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 28 mei 2020 ingestemd met het inrichten van een Taskforce Versnelling Woningbouw. Versnelling is nodig omdat de vraag naar woningen in de gemeente Oss groot is. Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen is één van de projecten die bij draagt aan het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave. Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen is daarmee ook één van de grote uitbreidingslocaties binnen de gemeente Oss.

1.2 De vooroverleginstanties kunnen instemmen met het plan

De provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio kunnen instemmen met het plan. De opmerkingen van deze instanties zijn vertaald in de toelichting. Ook de Dorpsraad heeft een positief advies uitgebracht over dit bestemmingsplan.

2.1 Het plan is wenselijk en voorstelbaar

Het plan voorziet in een sterke behoefte aan woningen en is zowel vanuit stedenbouwkundig als milieutechnisch oogpunt voorstelbaar. Maatregelen die op het gebied van milieu nodig zijn, zijn geborgd in het bestemmingsplan.

3.1 Zo blijft de raad geïnformeerd

Door het voorstel ter kennisname aan de raadscommissie te sturen, blijft de raad op de hoogte van de voortgang en het proces. Het is aan de raad om het plan uiteindelijk vast te stellen.

4.1 De geluidsbelasting past binnen de geluidsnormen

De woningen moeten voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Daarom is akoestisch onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai. Er is géén sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden. De geluidsbelasting voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Bovendien past de geluidsbelasting binnen het gemeentelijke geluidsbeleid. Daarom kan het college een ontwerpbesluit hogere waarde nemen.

5.1 Voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling vereist

In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven. Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6.1 Een besluit is vereist dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling niet nodig is

Het is formeel nodig dat er expliciet besloten wordt dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling niet nodig is. Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Een aanmeldnotitie wordt opgesteld, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Uit de 'Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022', blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu.

Het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan is niet nodig.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

2.1 en 4.1 Tegen de ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tijdens de zes weken dat de ontwerpbesluiten ter inzage liggen, kunnen hiertegen zienswijzen worden ingediend. Over het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen. Over het ontwerpbesluit hogere waarden kunnen alleen belanghebbenden dit doen.

2.1 Doorloop tijd bestemmingsplantraject kan vertragen

Een perceel (Geffen D342) is nog niet verworven. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan op te stellen. Deze moeten we nog opstellen. Het exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. De doorlooptijd van het bestemmingsplantraject kan hierdoor vertraging oplopen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor deze ontwikkeling is door de gemeente een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door de Raad vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten voor het maken van het bestemmingsplan opgenomen.

Verder zijn er met de eigenaren van de autonome ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplangebied anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de kosten voor het bestemmingsplan.

b. Privacy

n.v.t.

c. Communicatie

We communiceren de besluiten en leggen de daarbij behorende stukken ter visie. Voorafgaand aan de ter visie legging maken we bekend dat eenieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kan indienen en belanghebbenden over het ontwerpbesluit hogere waarden.

d. Uitvoering

Na ter inzage legging, behandelen we de ontvangen zienswijzen. Waar nodig passen we het bestemmingsplan aan. Het definitieve bestemmingsplan leggen we daarna ter vaststelling door de Raad aan het college voor.

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Ook de Dorpsraad Geffen is bij het plan en het proces betrokken. Intern is overlegd met de afdelingen LWE, vastgoed, IBOR, VTH en RO

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen 2022

Bijlage 2a: Toelichting Ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022

Bijlage 2b: Bijlagen Ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022

Bijlage 2c: Regels Ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022

Bijlage 2d: verbeelding ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen - 2022

Bijlage 3: Ontwerpbesluit 'hogere waarden'

Bijlage 3a: Bijlage Akoestisch onderzoek wegverkeer 't Veld Geffen

Bijlage 4: Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling bestemmingsplan 't Veld Geffen 2022

Samenvatting

De afgelopen jaren is er gewerkt aan de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk 't Veld in Geffen. Hiervoor hebben we al verschillende stappen doorlopen. Met omwonenden en geïnteresseerde Geffenaren hebben we vorig jaar al een gebiedsvisie 't Veld Geffen gemaakt. Daarna hebben we onderzoeken uitgevoerd, en een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. We zijn nu zover dat we het ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen 2022' klaar hebben. Dit leggen we samen met het ontwerpbesluit 'hogere waarden' ter vaststelling voor aan het college. Na instemming van het college leggen we beide ontwerpen ter inzage.