Advies aan B&W

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ‘’t Veld Geffen – 2022’

Datum	24 januari 2023	**Naam en telefoon**	A Zaadnoordijk
Afdeling	Projectenbureau	**Portefeuillehouder**	S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. *De raad voor te stellen het bestemmingsplan ‘’t Veld Geffen – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPtveldgff-VG01;*
2. *De raad voor te stellen de zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde ‘’t Veld Geffen - 2O22';*
3. *De raad voor te stellen de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde ‘’t Veld Geffen - 2O22';*
4. *De raad voor te stellen 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. *De raad voor te stellen aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;*
6. *De raad voor te stellen Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;*
7. *De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.*

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 het college 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 2021 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 en 27 september 2022 stemde het college in met het aangaan van anterieure overeenkomsten voor deze autonome ontwikkelingen. Die autonome ontwikkelingen maken nu ook deel uit van het bestemmingsplan. In december 2022 lukte het om perceel D342 te verwerven. Daarop is het bestemmingsplan dat voorlag aan de raad ter vaststelling, door de raad terug gegeven aan het college. Het perceel D342 is nu ook toegevoegd met een woonbestemming in het bestemmingsplan. Het resultaat is het voorliggende bestemmingsplan.

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
Een vastgesteld bestemmingsplan ‘’t Veld Geffen – 2022’. En na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de realisering van een nieuwe woonwijk met 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.

1.3 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.

1.4 Woonbestemming voor Perceel D342 zorgt voor een goede ruimtelijke afronding

In het ontwerpbestemmingsplan was perceel D342 opgenomen als agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Door aan dit perceel een woonbestemming te geven, zorgen we voor een goede afronding van het totale plangebied. Er kan nu volledig uitvoering gegeven worden aan het stedenbouwkundigplan.

3.1 Ontvangen zienswijzen nauwkeurig behandeld en verwerkt
Het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Veld Geffen – 2022’ lag ter inzage van 27 april 2022 tot en met 7 juni 2022. Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde zijn zienswijzen ontvangen. In 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde ‘’t Veld Geffen - 2O22', zijn alle zienswijzen beantwoord.

3.2 Door perceel D342 woonbestemming te geven, komen we tegemoet aan ingediende zienswijze
Indiener van zienswijze 8 zag graag dat perceel D342 een woonbestemming ging krijgen. De gemeente kon hier geen gehoor aangeven. Er konden tot recent geen afspraken over bijdragen van de kosten of het verwerven van het perceel gemaakt worden. In december is het gelukt om het perceel te verwerven. Door de verwerving kan de gemeente tegemoet komen aan zienswijze 8, en aan perceel D342 een woonbestemming verlenen.

6.1 Er kan tijdswinst worden behaald met een versnelde bekendmaking.
Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) om een reactieve aanwijzing in te dienen.
De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het Ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt.
Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. De raad dient te besluiten over dit verzoek.
Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan dat voorziet in een dringende behoefte. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico’s?
1.1 Tegen de besluiten kan beroep bij de Raad van State ingediend worden
Tijdens de zes weken dat de besluiten ter inzage liggen, kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.
Alleen mensen die belang hebben bij het bestemmingsplan of het besluit hogere waarde en die bovendien een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen. Mensen die dat niet hebben

gedaan kunnen alleen beroep aantekenen tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van de ontwerpbesluiten.

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. De grondexploitatie is in het najaarsbericht 2022 naar beneden bijgesteld, maar is nog steeds positief. 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.

d*. Uitvoering*

Wordt er geen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan treedt dit in werking. De gemeente kan beginnen met de uitvoering van het plan of onderdelen daarvan. In dat geval is start bouw verwacht begin 2024.

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

Advies aan Raad

Bijlage 1_Raad: 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde ‘’t Veld Geffen - 2O22'

Bijlage 2_Raad: ‘Nota van vooroverleg definitief 06-04-2022’

Bijlage 3_Raad: Toelichting bestemmingsplan ’t Veld Geffen – 2022

Bijlage 4_Raad: Bijlagen bestemmingsplan ’t Veld Geffen – 2022

Bijlage 5_Raad: Regels bestemmingsplan ’t Veld Geffen – 2022

Bijlage 6_Raad: verbeelding bestemmingsplan ’t Veld Geffen – 2022

Bijlage 7_Raad: Besluit Raad

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 bestemmingsplan ‘’t Veld Geffen 2022’ klaar hebben. Dit leggen we nu ter vaststelling voor aan de raad.