Volgvel Ons kenmerk

Datum
24 oktober 2023
Onderwerp Aantal bijlagen 6
Vaststelling bestemmingsplan
'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen – 2023'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbeekschhvstr8gff-VG01.
2. 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
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

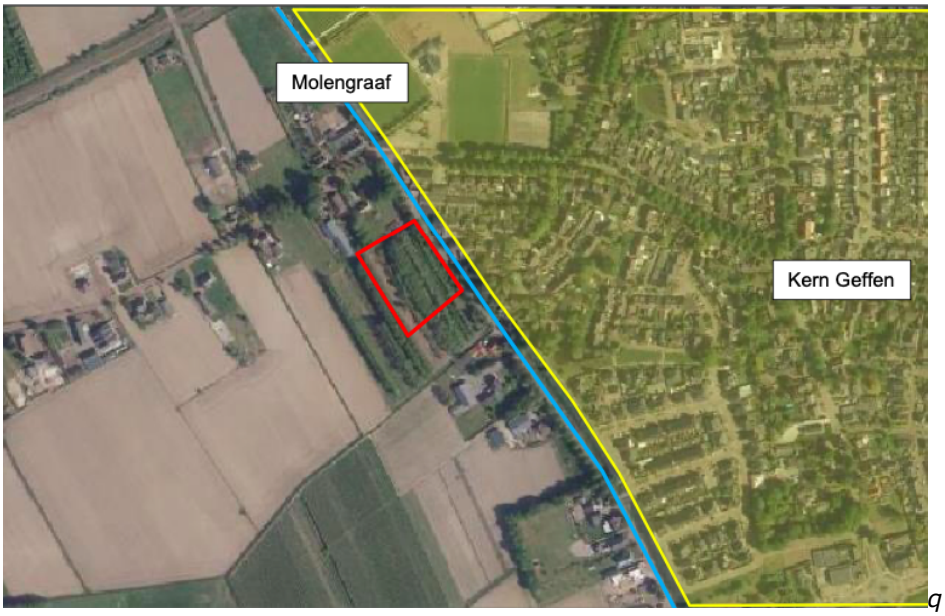
Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 18 juli 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Dit betekent dat uw raad nu kan overgaan tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aan de Beekschehoevestraat 8 in Geffen is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Het gaat om een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij.
De eigenaar (hierna 'initiatiefnemer') is op leeftijd en wil het agrarisch bedrijf ter plaatse graag beëindigen. Verkoop van het bedrijf is geen optie, om het hier niet gaat om een toekomstbestendige veehouderij. De forse investering die hiervoor benodigd zou zijn, is niet rendabel. Het bedrijf heeft beperkte uitbreidingsmogelijkheden door de ligging op korte afstand van de kernen Oss en Geffen en net buiten het plangebied van Amsteleind. Derhalve is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief te beëindigen en de varkenshouderij hierbij volledig te saneren.
De varkenshouderij ligt net buiten het optiegebied van Amsteleind, de Beekschehoevestraat is de westelijke grens van dit gebied. Deze varkenshouderij is dan ook één van de agrarische bedrijven, waarvan de hindercontouren over het optiegebied gelegen zijn. De geurcontour heeft de grootste invloed. Met het beëindigen en saneren van deze varkenshouderij op verzoek van initiatiefnemer is dan ook sprake van een autonome ontwikkeling waarmee een aantal hindercontouren voor het optiegebied vervallen.
Met het wegvallen van de agrarisch functie is er ook geen sprake meer van een bedrijfswoning. Initiatiefnemer is derhalve voornemens de agrarisch bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Ook wil initiatiefnemer in ruil voor het saneren van de varkenshouderij twee nieuwe woningen op richten aan de Molengraaf, eveneens in Geffen.



Afbeelding 1: Luchtfoto huidige situatie (rood; plangebied)



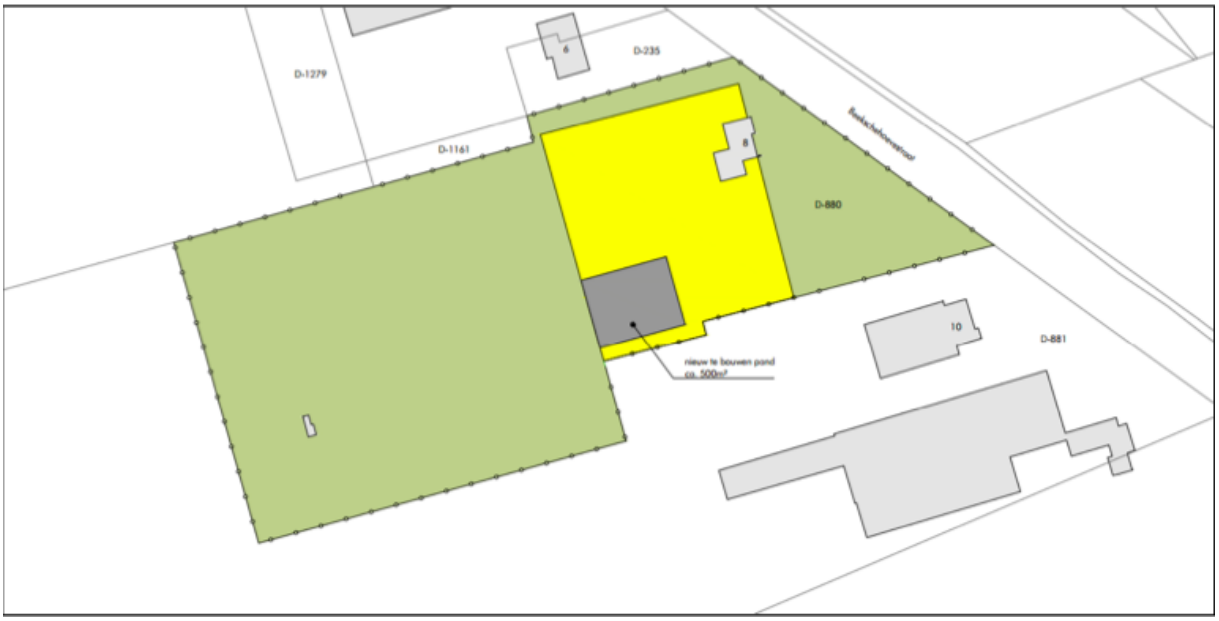
Afbeelding 2: Ligging huidige situatie Molengraaf (rood; plangebied)

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Het bedrijf aan de Beekschehoevestraat 8 is als zodanig niet meer toekomstbestending en aan het einde van de levensduur. De varkenshouderij saneren is daarmee een logische stap.

Met het saneren van de varkenshouderij op verzoek van initiatiefnemer is er sprake van een autonome ontwikkeling die ten eerste een mogelijke bron van hinder in de omgeving wegneemt. Belangrijker nog is dat door deze autonome ontwikkeling ook een aantal hindercontouren over het plangebied van Amsteleind en het optiegebied in het bijzonder komen te vervallen.

De ontwikkeling draagt verder bij aan het voorkomen dat vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat die mogelijk verloedert of in gebruik wordt genomen voor onwenselijke doeleinden. Gelijktijdig worden er meerdere woningen toegevoegd aan de Molengraaf waarmee woningen aan de voorraad van de gemeente worden toegevoegd. Het perceel waar de woningen worden toegevoegd aan de Molengraaf is gelegen in een bebouwingslint tegen de kern Geffen en met de ontwikkeling wordt het lint verder vorm gegeven.

Basis voor de ontwikkeling als geheel is de provinciale beleidsregel ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’. Er is dan ook zeker sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan versterking van de omgevingskwaliteit.



Afbeelding 3: Beoogde situatie Beekschehoevestraat



Afbeelding 4: Beoogde ontwikkeling Molengraaf

Welk resultaat willen we bereiken?
Met het vaststellen van het bestemmingsplan maken we de sanering van het bedrijf aan de Beekschehoevestraat en het oprichten van twee woningen aan de Molengraaf juridisch planologisch mogelijk en borgen we een goede uitvoering van dit initiatief.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De ontwikkeling neemt een intensieve veehouderij weg

Met de ontwikkeling wordt een stoppend agrarisch bedrijf wegbestemd en voorkomen dat een VAB (voormalig agrarisch bedrijf) ontstaat. Er wordt een in potentie overlast gevende intensieve veehouderij ruimtelijk weggenomen. Met de ontwikkeling wordt de eigenaar een mogelijkheid geboden te stoppen en de kosten voor het saneren te compenseren via de bouw van twee nieuwe woningen.

1.2 De ontwikkeling maakt oprichting van twee woningen mogelijk
De ontwikkeling maakt behalve het stoppen van een intensieve veehouderij ook het oprichten van twee vrijstaande woningen aan de Molengraaf mogelijk. De woningen aan de rand van de kern Geffen bieden ruimte voor bewoning en verkleinen het tekort aan woningen. De gemeente Oss heeft recent voor enkele locaties in linten in het buitengebied bepaald dat oprichting van woningen passend is. De locatie aan de Molengraaf is in de opgestelde notitie aangewezen als geschikte locatie voor nieuwe woningen.

1.3 Het bestemmingsplan 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023' voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
Er is een toelichting op het bestemmingsplan 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen – 2023' overlegd met alle relevante aspecten uit wet- en regelgeving en geldende beleidsstukken, met onderbouwing van onder meer landschap, natuur, archeologie, cultuurhistorie, mobiliteit, parkeren, water, defensie en milieuaspecten. Daarnaast is uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling gebleken dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden, waardoor geen milieueffectrapportage opgesteld hoefde te worden. De volledige ruimtelijke onderbouwing is door ons beoordeeld en getoetst en akkoord bevonden.

1.4 Het plan versterkt het bestaand groen
Het plan doet geen afbreuk aan het bestaand groen, maar zorgt voor een versterking. Ten eerste omdat het agrarisch bedrijf aan de Beekschehoevestraat 8 in Geffen wordt wegbestemd en de aanwezige bedrijfsbebouwing grotendeels wordt gesaneerd. Daarnaast krijgen zowel de bebouwing die aan de Beekschehoevestraat 8 overblijft als de nieuwe woningen aan de Molengraaf een passende landschappelijke inpassing op basis van de landschappelijke inpassingsplannen, die voor beide delen van het plangebied zijn opgesteld en onderdeel uitmaken van het plan. Onderstaande afbeeldingen geven deze inpassingsplannen weer.



Afbeelding 5: Landschappelijk inpassingsplan Beekschehoevestraat 8



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan Molengraaf

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Tijdens de periode waarin het plan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend. Er hoeft daarom geen beantwoording van zienswijzen plaats te vinden door middel van een nota zienswijzen.

Op het voorontwerp van het plan was nog een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie. De gemeentelijke reactie daarop is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien het niet indienen van een zienswijze, is deze wat de provincie betreft akkoord.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, het kostenverhaal en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling
Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend of er geen wijzigingen zijn in het bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een

anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Informatiebeveiliging en privacy
Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie
De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: Een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

d. Uitvoering
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is betrokken bij het beoordelen van de toelichting van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen die horen bij dit raadsvoorstel:

Titel	Openbaar (ja/nee)	Geheim wegens
(concept) Raadsbesluit	Ja	
Verbeelding bestemmingsplan 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023' Beekschehoevestraat 8	Ja	
Verbeelding bestemmingsplan ' Beekschehoevestraat 8 / Molengraaf Geffen – 2023' Molengraaf		
Regels bestemmingsplan 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023'	Ja	
Toelichting bestemmingsplan 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023'	Ja	
Bijlagen bij de regels 'Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023'	Ja	
Bijlage 3 bij de regels 'Beekschehoevestraat 8 / Molengraaf Geffen – 2023'		
Bijlagen bij de toelichting Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023'	ja	