

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: SRO

Onderwerp: bestemmingsplan 'Bredeweg - De Kouwe Noord, Geffen - 2016'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg - De Kouwe Noord, Geffen - 2016' vast te stellen op basis van bijgaande stukken.
2. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
3. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bredeweg - De Kouwe Noord, Geffen - 2016'.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Geen m.e.r. -beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen als ontwerp vanwege de opgestarte vaststellingsprocedure.

Welk resultaat willen we bereiken?

De bouw van acht vrijstaande woningen in het buitengebied van Geffen. Het resultaat van de vaststelling van dit bestemmingsplan is een actueel, digitaal bestemmingsplan, dat voorziet in een goede planologisch-juridische regeling voor de percelen voor woningbouw.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het voorstel past in het beleid van Oss.

De ontwikkeling past in de beleidslijn van Oss. In de Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015 zijn de percelen en de directe omgeving opgenomen in de bebouwingsconcentratie 'Geffen - Oss'. Ondanks de terughoudendheid voor woningbouw worden eerder gemaakte afspraken op basis van de Maasdonkse gebiedsvisie Geffen-Oss nagekomen.

1.2 Het bestemmingsplan maakt gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk - 2012' laat de ontwikkeling niet toe. Door deze planherziening wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt.

1.3 Het is belangrijk om te weten welke impact een nieuwe ontwikkeling heeft op de directe omgeving

Er is één zienswijze ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor verdere inhoud verwijs ik u naar de bijgaande zienswijzenota. De vooroverlegreactie van de provincie is positief. De initiatiefnemers hebben eerder aangegeven een goede relatie met de buurt belangrijk te vinden. Zij hebben de plannen mede daarom al in een eerder stadium voorgelegd bij de directe burens. Ook is de dorpsraad eerder betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan. Zij zijn niet negatief over de ontwikkeling.

1.4 Deze ontwikkeling levert een bijdrage op voor het Groenfonds Geffen-Oss

Conform het provinciaal beleid dient bij een stedelijke (rode) ontwikkeling een kwaliteitsslag (ook wel compensatie) te worden geleverd. De compensatie voor de bouw van acht woningen is een financiële bijdrage die varieert tussen € 80.000,- en € 110.000,- per woning/kavel. In de anterieure overeenkomsten zijn de berekeningen van de compensatie/kwaliteitsslag opgenomen met een boetebeding. De compensatiebijdragen worden zoals hiervoor aangegeven gestort in het groenfonds van de Visie Geffen-Oss. Overigens is voor de groene inpassing afgestemd met de landschapsarchitect van Oss. In de anterieure overeenkomst(en) is de groene inpassing ook zeker gesteld. Dit is ook in lijn met de Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015.

2.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1 Omdat er overeenkomsten zijn afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig

De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

5.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepsprocedure

Het gaat hier om de gebruikelijke rechtsbescherming. Deze ligt vast in de wet.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal, de kwaliteitsslag en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via een anterieure overeenkomst.

b. Communicatie

Wij maken de vaststelling openbaar bekend. Daarnaast informeren wij de wettelijke overlegpartners en direct betrokken grondeigenaren rechtstreeks. Het bestemmingsplan is besproken door de adviescommissie Ruimte op 3 november jl..

c. Uitvoering

De voorkeursgrenswaarde raillawaai wordt overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Het college besloot een hogere waarde toe te kennen.

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: provincie, brandweer en waterschap
- GIBOR vanwege spoorweggeluid
- Afdeling Grondzaken: Lenard Schoonen

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting
- Nota van zienswijzen