Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

afdeling: SRO

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplannen 'Leiweg ong. Kavel A - Geffen – 2019' en 'Leiweg ong. Kavel B - Geffen – 2019'

Wat adviseert het college te besluiten?
De bestemmingsplannen 'Leiweg ong. Kavel A - Geffen – 2019' en 'Leiweg ong. Kavel B - Geffen – 2019' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit en de bestemmingsplannen 'Leiweg ong. Kavel A - Geffen – 2019' en 'Leiweg ong. Kavel B - Geffen – 2019' met bijlagen.'

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
Initiatiefnemers willen ieder een nieuwe woning bouwen aan de Leiweg aan de zuidkant van de Heesterseweg te Geffen. Het college van de voormalige gemeente Maasdonk heeft destijds principemedewerking aan beide ontwikkelingen toegezegd. Het college van Maasdonk baseerde deze besluiten op de Maasdonkse Gebiedsvisie Geffen-Oss. Als compensatie storten de initiatiefnemers een financiële bijdrage, leggen zij op de betreffende percelen natuur aan en passen de woningen groen in. Het betreft twee bestemmingsplannen. De ontwikkelingen zijn echter qua beleid en procedure exact gelijk vandaar dat deze gebundeld worden aangeboden.

Er wordt nog een bestemmingsplan aan De Oude Baan binnen afzienbare tijd bij u voorgelegd. Samen met deze twee bestemmingsplannen zijn dit de laatste plannen die vanwege principemedewerking vanuit Maasdonk bij u worden voorgelegd voor vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?
Het resultaat van de vaststelling van dit bestemmingsplan is een goede planologisch-juridische regeling voor de percelen aan de Leiweg te Geffen waarmee de bouw van de woningen mogelijk wordt.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?
1.1 Het plan past in het ruimtelijke beleid
De bestemming van beide plangebieden wijzigt van een agrarische bestemming naar een woon- en natuurbestemming. De percelen liggen in de bebouwingsconcentratie Geffen-Oss. De nieuwe woningen passen in de ruimtelijke structuur en worden groen ingepast. Er is een beplantingsplan opgesteld voor beide plannen voor de landschappelijke inpassing en de aanleg van natuur. Het plan past in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015' van Oss.

1.2 De bestemmingsplannen maken de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.
Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk – 2012' laat de ontwikkelingen niet toe. Door deze planherzieningen wordt de bouw van de twee woningen mogelijk gemaakt.

1.3 De bouw van de woningen levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op
De compensatie voor het bouwen van de woningen wordt onder andere geleverd door een financiële bijdrage te storten in het groenfonds Geffen-Oss van circa 240.000 euro (totaal bedrag voor beide ontwikkelingen). Ook wordt natuur aangelegd op de percelen zelf of belendend aan waar de woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan legt deze natuurbestemming vast. Dit is tevens verzekerd in de anterieure overeenkomst. De financiële bijdrage wordt besteed aan kwaliteitsverbetering in het gebied Geffen-Oss.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over de bestemmingsplannen
Beide plannen hebben van donderdag 18 oktober tot en met woensdag 28 november 2018 ter inzage gelegen. Er zijn over beide plannen geen zienswijzen binnengekomen.

2.1 Dit is een wettelijke verplichting
De bestemmingsplannen zijn 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.

3.1 Omdat er een overeenkomst is aangegaan, is een exploitatieplan niet nodig
De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Daarom is volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1 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 bestemmingsplannen 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 de bestemmingsplannen is het kostenverhaal, de kwaliteitsslag en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via anterieure overeenkomsten.

b. Communicatie

Wij maken de vaststelling van beide plannen openbaar bekend.

c. Uitvoering

-

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: provincie en waterschap
- Afdeling Grondzaken: Lenard Schoonen

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplannen

- Verbeelding (2x)
- Regels (2x)
- Toelichting (2x)