

## Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 4 Kom Geffen – 2016'

<b>Datum</b>	17 december 2019	<b>Naam en telefoon</b>	R vd Rakt 14 0412
<b>Afdeling</b>	SRO	<b>Portefeuillehouder</b>	J vd Schoot

## Voorstel:

1. Geen inspraakprocedure te volgen voor dit bestemmingsplan.
2. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Partiële Herziening 4 Kom Geffen – 2016' ter kennisname te sturen naar de raadsadviescommissie Ruimte.
3. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat zienswijzen kunnen worden ingediend.

## Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer/eigenaar wil op het perceel aan de Dorpstraat 17 in Geffen waar nu de meubelhal van 'Van der Heijden Meubelen' is gevestigd, woningen bouwen. De meubelhal/winkel zal worden gesloopt en er komen in totaal 14 woningen.

De gemeente Oss heeft een anterieure overeenkomst voor het plan gesloten met de initiatiefnemer.

## Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Oss wil een aantrekkelijke woongemeente zijn.

## Welk resultaat willen we bereiken?

Een nieuw woonerf met 14 woningen in het hartje van Geffen. Een passend woningaanbod met 10 koopwoningen en 4 huurwoningen in het duurder segment.

## Argumenten

### 1.1 *Geen inspraak meer nodig*

Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om waar nodig af te zien van inspraak. Met een omgevingsdialoog is al een informatieavond met de omwonenden belegd. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met potentiële bezwaarmakers en de initiatiefnemer. We leggen daarom een ontwerpbestemmingsplan ter visie.

### 2.1 *Het plan past in het ruimtelijke beleid*

Voor de bouw van de woningen wordt in het bestemmingsplan de bestemming herzien. De woningen worden gebouwd aan de Dorpstraat, 2 van de 14 woningen sluiten direct aan op de Dorpstraat. De overige 12 woningen liggen wat naar achter aan een woonerf/hof. De nieuwe woningen passen in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Er is al veel interesse getoond voor de woningen door potentiële kopers.

*2.2 De locatie is zeer geschikt voor woningbouw en past in het woningbouwprogramma*  
De initiatiefnemer wil 14 woningen bouwen op het vrijgekomen terrein, in het centrum van de kern Geffen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er 8 patio's, 4 rijwoningen (huur) en 1 tweekapper (2 woningen) worden opgericht, inclusief bijbehorende (groen)inrichting en infrastructuur. De bestaande woning Dorpstraat 15 wordt opgenomen in het plangebied. Alle andere bestaande bebouwing (meubelhal 2500m<sup>2</sup>) wordt gesloopt.

De nieuwe woningen staan direct bij winkels en voorzieningen en zijn dus uitermate geschikt voor ouderen. Uiteraard komen andere doelgroepen ook in aanmerking.

### *2.3 Afspraken over huur*

Om de 4 huurwoningen in ieder geval voor de komende 10 jaar in de verhuur te houden, is met de eigenaar een aanvullende overeenkomst gesloten. Deze wens is ook uitgesproken door beide wethouders Wonen.

### **Tegenargumenten of risico's:**

*3.1 Iedereen kan reageren op het ontwerpbestemmingsplan; belanghebbenden kunnen na vaststelling beroep instellen*

Dit betreft de gebruikelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden.

### **Waar moeten we rekening mee houden?**

#### *a. Financiën*

Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via een anterieure overeenkomst. De openbare gronden worden voor een symbolisch bedrag na de ontwikkeling overgedragen aan de gemeente Oss. De initiatiefnemer betaalt daarnaast een bedrag van 24.000 euro voor de eerste drie jaar onderhoud en beheer aan de gemeente.

#### *b. Communicatie*

Het ontwerpplan doorloopt de wettelijke openbare voorbereidingsprocedure.

#### *c. Uitvoering*

Na de voorbereidingsprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

#### *d. Overlegd met*

Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ter advisering voor aan het waterschap, de provincie en die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ook raadplegen wij de dorpsraad.

### **Bijlagen**

Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding)