

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2 Kom Geffen – 2016'

Datum	3 maart 2020	Naam en telefoon	H.A. van Creij / 9858
Afdeling	RO	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde ter visie te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
2. Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
3. Dit besluit ter kennisneming aan de Adviescommissie Ruimte te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Dit voorstel gaat over het mogelijk maken van negen vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde van de kern Geffen. De voormalige gemeente Maasdonk had al een bestaand woningbouwplan op gemeentegronden op deze plek voor ogen. Daarna hebben enkele particulieren met eigen gronden grenzend aan deze locatie verzocht om ook woningen te bouwen. De voormalige gemeente Maasdonk heeft in september 2013 besloten om aan dit verzoek mee te willen werken en samen een plan te maken. Deze samenwerking met de particulieren heeft uiteindelijk geleid tot dit ontwerpbestemmingsplan. Het resultaat van deze samenwerking is een betere en logische ruimtelijke afronding van de woonbuurt Verlengde De Run en de kern Geffen. Zie de bijlagen voor meer informatie.

Welk resultaat willen we bereiken?

De bouw van negen woningen mogelijk te maken waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er is sprake van een beter stedenbouwkundige plan

Bij het oude voorgaande woningbouwplan voor deze plek waren negen woningen gepland op een relatief smalle strook grond. Hierdoor zouden de woningen relatief dicht op elkaar staan en zouden de achtertuinen erg ondiep zijn. Met dit nieuwe plan is een ruimere opzet mogelijk met diepere tuinen. Dit is een betere en meer logische ruimtelijke afronding van deze woonbuurt.

1.2 De bouw van negen woningen past binnen het woningbouwprogramma

Dit plan draag bij aan de algemene woningbouwopgave en voorziet in de behoefte van de kern Geffen.

2.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval gelden er geen verplichtingen en zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Uw college moet hier een besluit over nemen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Er kunnen zienswijzen ingediend worden

Er is een informatieavond gehouden met een eerste concept plan voor direct omwonenden. Naar aanleiding van de op deze avond gemaakte opmerkingen, is het concept plan naar wens bijgesteld met dit ontwerpplan als resultaat. Dit sluit niet uit dat omwonenden zienswijzen kunnen indienen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om later beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op dit plan is de Grondexploitatiewet van toepassing. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, moet volgens artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit geldt als de gemeente de grondexploitatie zelf volledig uitvoert, of als, in het geval dat een derde partij bij de ontwikkeling is betrokken, de gemeente en die partij een anterieure overeenkomst hebben gesloten.

Het plangebied kan worden ingedeeld in twee delen. Een deel van de grond is in eigendom van de gemeente. Op de gronden rust een boekwaarde. Deze boekwaarde wordt ingebracht in de grondexploitatie. Bij de verkoop gaan we uit van een marktconforme grondprijs. Deze prijs is voldoende hoog om alle te maken kosten te dekken.

Het tweede deel van de gronden is eigendom van particulieren. De gemeente koopt een deel van die gronden. De gemeente brengt vijf bouwkvavels in de verkoop. De overige gronden worden door de eigenaren zelf ontwikkeld. Op basis van de plannen kunnen op die gronden vier bouwkvavels worden ontwikkeld. Met deze eigenaren heeft de gemeente een anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro afgesloten. Alle te maken kosten zijn verrekend in deze overeenkomst. Het gaat dan om zowel de procedurekosten als de aanlegkosten voor het openbaar gebied. Volgens het bepaalde in artikel 6.4a Wro heeft de gemeente met deze eigenaren afgesproken dat mogelijke kosten voor planschade als gevolg van de ontwikkeling van de vier woningen bij de initiatiefnemers komt. Gezien het voorgaande zijn er samengevat geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten.

b. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. Het plan leggen wij ook voor bij de provincie, waterschap en andere relevante instanties.

c. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

d. Overlegd met

Lenard Schoonen (VB-VO), Pascal Peters (IBOR-GP), Geert van Boxtel (MM-WZ), Dorpsraad Geffen

Bijlagen

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2 Kom Geffen – 2016'
 2. Regels en toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2 Kom Geffen – 2016'
 3. Bijlagen bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2 Kom Geffen – 2016'
(akoestisch onderzoek, verkennend bodemonderzoek, externe veiligheid, vooronderzoek conventionele explosieven, quickscan flora en fauna, archeologie, zakelijke beschrijving overeenkomst, ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder).
-