

Fractie SP
T.a.v. dhr. A. Geerts

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
24 april 2020			
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie SP over herziening 2 van bestemmingsplan Kom Geffen			--

Geachte heer Geerts,

U heeft het college op 6 april jl artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over herziening 2 van bestemmingsplan Kom Geffen. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

U heeft de volgende vragen gesteld;

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van vijf vrijstaande huizen op een strook gemeentegrond langs Den Herd in Geffen. Maar volgens het PFM 2019 bestaat in Geffen reeds een overaanbod van dure koopwoningen en is in Geffen een groot tekort aan huurwoningen en goedkope en middel dure koopwoningen. Wij hebben drie vragen aan de wethouder;

1. Wat heeft de wethouder gedaan om op deze plek huurwoningen gerealiseerd te krijgen?
2. Wat heeft de wethouder gedaan om op deze plek ruimte te creëren voor goedkope of middel dure koopwoningen?
3. Waarom wordt het oorspronkelijke plan om op die plek 9 patiobungalows te bouwen losgelaten?

Antwoorden;

Als eerste wil ik enkele opmerkingen plaatsen over dit plan in relatie tot het PFM.

- a) Er is sprake van ongewijzigde, harde al reeds vastgelegde PFM capaciteit. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' is het mogelijk om op de gemeentelijke strook grond 9 grondgebonden (patio)woningen te bouwen in het dure koopsegment. Deze zijn in het PFM opgenomen als bestaande voorraad. In het nu voorliggend ontwerpplan zijn ook 9 (vrijstaande) woningen mogelijk waarvan 5 op gemeentegrond en 4 op particuliere gronden, eveneens in het dure koopsegment. Dit plan is daarmee geen wijziging van wat al was opgenomen in het PFM.
- b) Dit plan liep in de planning oorspronkelijk gelijk met de centrum- plannen voor Geffen. Deze centrum- plannen bestonden voor een groot deel uit betaalbare koop- en sociale huur woningen en zijn in 2016 - 2018 gerealiseerd. Dit plan vormde daarop juist een aanvulling.
- c) In juni 2019 is dit plan gezien in het licht van het nieuwe PFM 2019 en nogmaals als passend beoordeeld. Ook in PFM 2019 is dit plan meegenomen als bestaande capaciteit. Het pluspunt van dit plan is dat de 5 gemeentelijke kavels qua maatvoering (20 meter x 20 meter) uitermate geschikt zijn voor de meeste doelgroepen. Ook voor bijvoorbeeld ouderen omdat door de afmetingen ruim voldoende plek is om alle voorzieningen op maaiveld te realiseren (levensloopbestendig).

Ad 1 en 2;

Deze omgeving leent zich minder voor het kunnen realiseren van goedkope of middel dure koopwoningen en (betaalbare) huurwoningen. Het plan ligt aan de rand van de bebouwde kom van Geffen tegen het overwegend open buitengebied aan. De bestaande wijk kent hier ruime kavels en overwegend vrijstaande woningen. Wonen aan de rand is gewild waardoor gronden automatisch in het duurdere marktsegment komen. Bovendien zijn kleine kavels en bouwen in hogere dichtheden nodig om goedkoop en middelduur wonen te kunnen realiseren. De gronden meer richting de kern van Geffen en het centrum lenen zich beter voor die opgave. Hier aan de rand zijn kleine kavels en hogere bebouwingsdichtheden ruimtelijk minder passend.

Ad 3;

Aan de ene kant komt dit voort uit een besluit van de voormalige gemeente Maasdonk tot het verlenen van medewerking aan particulieren voor de bouw van 4 extra vrijstaande woningen aan de Groenstraat. Daarnaast waren de oorspronkelijke patio's voornamelijk ingegeven doordat Maasdonk slechts een ondiepe strook grond in eigendom had waarop de bouw van patiowoningen overbleef als meest aanvaardbare optie. Bij het verlenen van medewerking is als voorwaarde bedongen dat de gemeente meer grond zou krijgen. Hierdoor konden op gemeentegrond diepere kavels gemaakt worden waarop vrijstaande woningen mogelijk

waren. Deze sluiten ruimtelijk gezien beter aan op de bestaande woonwijk. Nader toegelicht heeft de voormalige gemeente Maasdonk de bouw voor de nieuwe woonwijk De Verlengde De Run voor dit gebied met bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Particuliere eigenaren van grond direct grenzend aan deze woningbouwplannen hebben naar aanleiding daarvan verzocht om ook woningen te mogen bouwen. Het college van de gemeente Maasdonk heeft uiteindelijk besloten om medewerking aan deze particuliere plannen te verlenen in de periode voor de samenvoeging met Oss. Dit besluit betrof de mogelijkheid voor de bouw van 4 particuliere vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plan liggend aan de Groenstraat. Vanwege deze nieuwe uitgangssituatie is het gebied tussen Den Herd en de Groenstraat opnieuw ruimtelijk bezien. Daarbij hebben we gezocht naar een logische, passende overgang van de woonbuurt Verlengde De Run naar de Groenstraat en van de bebouwde kom naar het buitengebied. Aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Groenstraat en Den Herd is voor een invulling met vrijstaande woningen gekozen. Een intensivering van het bouwprogramma door de bouw van een rij patiowoningen is hier aan de rand van de buurt ruimtelijk minder passend. Bovendien zouden rijwoningen leiden tot een flinke extra parkeerbehoefte en daarmee tot een uitbreiding van de verharding in de openbare ruimte. Nu kan het parkeren juist grotendeels op de eigen woonpercelen worden opgelost.

Met vriendelijke groet,



mr. J. van der Schoot
Wethouder Buitengebied en Kernen c.s.