

Aan de gemeenteraad

Datum

19 mei 2020

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Partiële Herziening 4
Kom Geffen – 2016'

Uw kenmerk

'Partiële Herziening 4 Kom 3
Geffen – 2016'

Aantal bijlagen

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Partiële Herziening 4 Kom Geffen – 2016' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: dit raadsvoorstel, raadsbesluit, het bestemmingsplan met bijlagen en het zienswijzenverslag.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer/eigenaar, Van der Heijden Vastgoed Beheer BV, 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.

Welk resultaat willen we bereiken?

Oss wil een aantrekkelijke woongemeente zijn.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (nummering verwijst naar raadsbesluit)

1.1 Het plan past in het ruimtelijke beleid

De bestemming wijzigt van een centrumbestemming naar een woonbestemming. De woningen worden gebouwd aan de Dorpstraat. De tweekapper sluit direct aan op de Dorpstraat. De overige 12 (4 huurwoningen en 8 patio's) 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.

1.2 De locatie is zeer geschikt voor woningbouw en het plan past in het woningbouwprogramma

De initiatiefnemer wil 14 woningen bouwen op het vrijgekomen terrein. Er worden 8 patio's, 4 rijwoningen (huur) en 1 tweekapper gebouwd inclusief bijbehorende (groen)inrichting en infrastructuur. De bestaande woning Dorpstraat 15 wordt opgenomen in het plangebied.

Alle andere bestaande bebouwing (meubelhal/winkel 2500m²) wordt gesloopt.

De nieuwe woningen staan in het centrum Geffen nabij winkels en andere voorzieningen en zijn daarom uitermate geschikt voor ouderen. Uiteraard komen andere doelgroepen ook in aanmerking.

1.3 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.

2.1 Er is één zienswijze ingediend.

Een directe buur van het plangebied heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze leidde tot enige aanpassingen in het plan. Voor verdere inhoud verwijzen wij u naar bijgaand verslag.

4.1 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.

5.1 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.

6.1 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

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 legden 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

1. bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
2. Inpassingsplan
3. Zienswijzenverslag