

Aan de gemeenteraad

Datum

19 mei 2020

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Oude Baan 2-4 - Geffen – 2018'

Uw kenmerk

'Oude Baan 2-4 - Geffen – 3 2018'

Aantal bijlagen

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Oude Baan 2-4 - Geffen – 2018' 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?

Initiatiefnemers wilden twee nieuwe woningen bouwen aan de Oude Baan tussen nummers 2 en 4 te Geffen. De provincie heeft een zienswijze ingediend. Hierop is het bestemmingsplan aangepast in overleg met de initiatiefnemers. Op basis van het aangepaste bestemmingsplan kan 1 woning in het lint aan de Oude Baan worden gebouwd. De initiatiefnemers leggen als compensatie natuur aan in het gebied rondom de Geffense plas en storten een financiële bijdrage op basis van de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015. De gemeente Oss is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst aangegaan.

Welk resultaat willen we bereiken?

De bouw van een vrijstaande woning aan de Oude Baan te Geffen.

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 agrarische bestemming naar een woon- en natuurbestemming. De woning wordt groen ingepast. Er is een inpassingsplan opgesteld voor

de landschappelijke inpassing en de aanleg van natuur (zie bijlage). Dit is in lijn met de Structuurvisie van Oss.

1.2 De bouw van de woning levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

De compensatie voor het bouwen van de woning wordt geleverd door een financiële bijdrage te storten in het groenfonds van Oss van circa € 10.000,-. Belangrijker nog is dat een aantal ha natuur aangelegd wordt door de initiatiefnemers dat ook wordt bestemd als Natuur. De woning wordt (groen) ingepast. Dit is zeker gesteld in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

1.3 De percelen liggen op circa 300 meter afstand van de snelweg

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting omdat wonen een geluidgevoelige bestemming is. Vanwege de geluidssituatie ter plaatse dient een besluit voor hogere (geluid)waarden te worden genomen.

2.1 Er is één zienswijze ingediend.

De provincie heeft een zienswijze ingediend. Hierop is het bestemmingsplan aangepast in overleg met de initiatiefnemers. Op basis van het aangepaste bestemmingsplan kan 1 woning in het lint aan de Oude Baan worden gebouwd.

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, de kwaliteitsslag en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via een anterieure overeenkomst.

b. Communicatie

Het bestemmingsplan 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 welke in het plan in het geding zijn. Ook wordt de dorpsraad geraadpleegd.

Bijlagen

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