

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Geffen - 2021'

Datum	16 maart 2021	Naam en telefoon	M. van Liempt
Afdeling	RO	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. Geen inspraakprocedure te volgen voor dit plan;
2. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat zienswijzen kunnen worden ingediend;
3. Geen milieueffectrapportage op te stellen omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
4. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpshart Geffen - 2021' ter informatie te sturen naar de adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Door gemeentelijke herindeling is de gemeente Maasdonk, waar Geffen deel van uitmaakte, per 1 januari 2015 opgeheven. Geffen hoort per deze datum bij de gemeente Oss. Dat betekent dat het gemeentehuis op het dorpsplein zijn functie heeft verloren.

De gemeente Oss is in 2019 gestart met het project dorpshart Geffen. Om te weten wat er voor ideeën en wensen er leven, zijn er gesprekken geweest met belanghebbenden en omwonenden en de dorpsraad Geffen. Verder zijn er drie dorpsgesprekken geweest. Alle ideeën, wensen en aanbevelingen voor de toekomst zijn verwerkt in een ontwikkelperspectief. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief vastgesteld.

In januari 2020 zijn we gestart met de verkoop van het voormalig gemeentehuis in Geffen. Dit hebben we gedaan door middel van een prijsvraag. De koper herontwikkelt het voormalig gemeentehuis.

Op 10 juni 2020 koos de beoordelingscommissie het winnende ontwerp: Het Raadhuys van Van Wanrooij projectontwikkeling. Op 30 juni 2020 heeft uw college het advies van de beoordelingscommissie overgenomen.

Het plan gaat uit van de realisering van twee gebouwen, waarvan een met 8 koopappartementen en een commerciële ruimte, en een blok van 8 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 4 goedkope (sociale) huur. Indien het niet lukt een commerciële ruimte te realiseren, voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om in plaats van een commerciële ruimte twee extra appartementen te realiseren.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Het project draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Geffen. Daarnaast bestaat er een woningbouwbehoefte in Geffen. Het project voorziet hierin doordat een leegkomend gebouw wordt getransformeerd.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een verbetering van de leefbaarheid van Geffen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er heeft veelvuldig communicatie, voorlichting en inspraak plaatsgevonden.

In het kader van het project Dorpshart Geffen heeft veelvuldig communicatie en voorlichting plaatsgevonden. Omwonenden hebben diverse malen de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Daarnaast hadden omwonenden ook een stem in het kiezen van het winnende ontwerp.

2.1 Het plan voorziet in een behoefte

Het plan gaat uit van de realisering van twee gebouwen, waarvan een met 8 tot maximaal 10 koopappartementen en een blok van 8 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 4 goedkope (sociale) huur. Gezien de ligging in het centrum van Geffen, vlak bij de voorzieningen, bedient het diverse programma ook een brede woonbehoefte, maar met name ouderen en starters. Daarnaast voorziet het plan in herontwikkeling van een bestaand, leegstaand pand.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar

Het appartementencomplex en de grondgebonden woningen zijn passend binnen deze omgeving.

2.3 Er zijn geen belemmeringen voor het plan

Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan.

3.1 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 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie die hierbij hoort, is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken.

Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Aangezien het een "eenvoudig" bestemmingsplan betreft, is het voldoende om het "ter kennisneming" aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

3.1 Iedereen kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om later beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

3.2 Mogelijk is voor de sloop van het gebouw een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig

Voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de haalbaarheid ervan wordt aangetoond. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Daarom is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Dit nader onderzoek kan pas vanaf april 2021 worden uitgevoerd. Indien uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er inderdaad verblijfplaatsen aanwezig zijn, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

b. Privacy

Het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeksrapporten bevatten geen privacygevoelige informatie.

c. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

d. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

e. Overlegd met

Het initiatief is besproken met omwonenden en de dorpsraad.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas en de veiligheidsregio. Zij hadden geen opmerkingen. Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ook voor aan de provincie.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Geffen - 2021' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.