

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Oss

Datum

8 november 2022

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 't Veld Geffen

Uw kenmerk

AZ

Aantal bijlagen

div

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college adviseert u te besluiten:

- 1. Het bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPtveldgff-VG01;*
- 2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 't Veld Geffen - 2022';*
- 3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 't Veld Geffen - 2022';*
- 4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;*
- 5. Geen exploitatieplan vast te stellen;*
- 6. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is.*

Aanleiding

De gemeente is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 't Veld in Geffen. Dit gebied is gelegen ten zuidoosten van Geffen. Op 19 december 2019 wees de Raad de gronden (die nog niet in eigendom waren van de gemeente) aan als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Begin 2021 begonnen we met het maken van een gebiedsvisie voor 't Veld in Geffen. Hierbij betrokken we ook omwonenden en overige inwoners van Geffen. Op 8 juli 2021 stelde de Raad de gebiedsvisie 't Veld Geffen vast. Parallel daaraan werden onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 't Veld Geffen. Met de gebiedsvisie als uitgangspunt maakten we een stedenbouwkundigplan, en vervolgens een verkaveling. Ook hierbij betrokken we omwonenden en overige inwoners van Geffen.

Op 23 november 2021 stemde het college in met het aangaan van een bouwclaimovereenkomst met de bouwbedrijven Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V en Reuvers van Bergen Ontwikkeling & Bouw B.V. en het aankopen van de gronden.

De grondexploitatie werd op 16 december 2021 door de Raad vastgesteld.

En op 22 december 2021 werden de Geffenaren middels een digitale bijeenkomst geïnformeerd over de ontwikkelingen van het nieuwe woongebied 't Veld in Geffen.

Grenzend aan het plangebied 't Veld liggen een aantal autonome ontwikkelingen. Op 22 maart 2022 en 27 september 2022 stemde het college in met het aangaan van anterieure overeenkomsten voor deze autonome ontwikkelingen. Die autonome ontwikkelingen maken nu ook deel uit van het bestemmingsplan.

Het is niet tijdig gelukt om perceel D342 te verwerven. Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen draagt bij aan de opdracht van de taskforce (besluit raad 28 mei 2020), zijnde het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave. Om de voortgang van het bestemmingsplan niet te vertragen, is ervoor gekozen perceel D342 in het bestemmingsplan - net als in het ontwerpbestemmingsplan - op te nemen met de huidige agrarische bestemming en met wijzigingsbevoegdheid.

Het resultaat is het voorliggende bestemmingsplan.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De gemeenteraad van Oss heeft op 28 mei 2020 ingestemd met het inrichten van een Taskforce Versnelling Woningbouw en Bedrijventerrein. Versnelling is nodig omdat de vraag naar woningen in de gemeente Oss groot is. Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen draagt bij aan de opdracht van de taskforce, zijnde het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave.

Resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022'. En na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de realisering van een nieuwe woonwijk met circa 310 woningen.

Het woningbouwprogramma is gevarieerd in prijscategorieën en woningtypen waarvan een groot deel energieneutraal. Er komen zowel huur als koopwoningen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 't Veld is één van de grote uitbreidingslocatie binnen de gemeente Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 28 mei 2020 ingestemd met het inrichten van een Taskforce Versnelling Woningbouw. Versnelling is nodig omdat de vraag naar woningen in de gemeente Oss groot is. Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen is één van de projecten die bij draagt aan het versnellen en uitvoeren van de woningbouwopgave.

Woningbouwontwikkeling 't Veld in Geffen is daarmee ook één van de grote uitbreidingslocaties binnen de gemeente Oss.

1.2 De vooroverleginstanties kunnen instemmen met het plan

De provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio kunnen instemmen met het plan. De opmerkingen van deze instanties zijn vertaald in de toelichting. Ook de Dorpsraad heeft een positief advies uitgebracht over dit bestemmingsplan.

1.3 Het plan is wenselijk en voorstelbaar

Het plan voorziet in een sterke behoefte aan woningen en is zowel vanuit stedenbouwkundig als milieutechnisch oogpunt voorstelbaar. Maatregelen die op het gebied van milieu nodig zijn, zijn geborgd in het bestemmingsplan.

3.1 Ontvangen zienswijzen nauwkeurig behandeld en verwerkt

Het ontwerpbestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022' lag ter inzage van 27 april 2022 tot en met 7 juni 2022. Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde zijn zienswijzen ontvangen. In 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 't Veld Geffen - 2022', zijn alle zienswijzen beantwoord.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Tegen het besluit kan beroep bij de Raad van State ingediend worden

Tijdens de zes weken dat de besluiten ter inzage liggen, kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Alleen mensen die belang hebben bij het bestemmingsplan en die bovendien een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen. Mensen die dat niet hebben gedaan kunnen alleen beroep aantekenen tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van de ontwerpbesluit.

5.1 Perceel Geffen D342 niet verworven

Ondanks onze inspanningen is het niet gelukt om perceel Geffen D342 te verwerven. De gemeente is verplicht om met andere eigenaren in een plangebied afspraken over de kosten te maken, de grond aan te kopen of een exploitatieplan te maken. Dit is voor dit perceel niet tijdig gelukt. Om vertraging te voorkomen, is ervoor gekozen om – net als in het ontwerpbestemmingsplan – het perceel op te nemen met een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het nu niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor deze ontwikkeling is door de gemeente een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door de Raad vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten voor het maken van het bestemmingsplan opgenomen.

Verder zijn er met de eigenaren van de autonome ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplangebied anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de kosten voor het bestemmingsplan.

b. Privacy

n.v.t.

c. Communicatie

We communiceren de besluiten en leggen de daarbij behorende stukken ter visie.

d. Uitvoering

Wordt er geen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan treedt deze in werking. De gemeente kan beginnen met de uitvoering van het plan of onderdelen daarvan. In dat geval is start bouw verwacht eind 2023.

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Ook de Dorpsraad Geffen is bij het plan en het proces betrokken. Intern is overlegd met de afdelingen LWE, vastgoed, IBOR, VTH en RO

Bijlagen

Bijlage 1_Raad: 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 't Veld Geffen - 2022'

Bijlage 2a_Raad: Toelichting bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022

Bijlage 2b_Raad: Bijlagen bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022

Bijlage 2c_Raad: Regels bestemmingsplan 't Veld Geffen – 2022

Bijlage 2d_Raad: verbeelding bestemmingsplan 't Veld Geffen - 2022

Bijlage 3_Raad: Besluit Raad

Samenvatting

De afgelopen jaren is er gewerkt aan de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk 't Veld in Geffen. Hiervoor hebben we al verschillende stappen doorlopen. Met omwonenden en geïnteresseerde Geffenaren hebben we vorig jaar al een gebiedsvisie 't Veld Geffen gemaakt. Daarna hebben we onderzoeken uitgevoerd, en een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. We zijn nu zover dat we het bestemmingsplan 't Veld Geffen 2022' klaar hebben. Dit leggen we nu ter vaststelling voor aan de raad.