

Datum

30 augustus 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Broekstraat 2a / Elst 9
Geffen - 2022

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Broekstraat 2a / Elst 9 Geffen - 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbroekstraat2agff-VG01.
2. De zienswijzen te beoordelen zoals beschreven in paragraaf 9.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Broekstraat 2a / Elst 9 Geffen - 2022'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de in paragraaf 9.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Broekstraat 2a / Elst 9 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.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor het plan aan de Broekstraat 2a en Elst 9 in Geffen is door initiatiefnemer een verzoek ingediend. Dit betreft de nieuwbouw ter vervanging van een bestaande woning, de realisatie van een duivenverblijf en de landschappelijke inpassing van het plangebied. Hierover hebben wij een onder voorwaarden een positief principebesluit genomen. Het plan is vervolgens verder onderbouwd en beoordeeld en in ontwerp ter inzage gelegd. Er is een zienswijze

ingediend door de provincie. De zienswijze leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor de planontwikkeling aan de Broekstraat 2a/Elst 9 in Geffen de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vaststellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het bestemmingsplan is een concrete, op maat gesneden regeling voor de ontwikkeling.

Het ruimtelijke initiatief is opgenomen in een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan. Dat ligt in dit geval voor de hand omdat op deze manier maatwerk kan worden geleverd. Dat is nodig vanwege de aard en omvang van deze specifieke ruimtelijke ontwikkeling (woning, duivenverblijf, landschappelijke inpassing).

1.2 Het ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Het initiatief zoals uitgewerkt in dit bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Wij staan weliswaar de bouw van een nieuwe (grotere) woning toe maar het betreft een locatie die grotendeels al een woonbestemming heeft. De bestaande woning wordt gesloopt. Daardoor is er geen invloed op de plancapaciteit van de gemeente. Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

1.3 Er wordt een proportionele kwaliteitsverbetering geleverd

Vanwege de geboden uitbreidingmogelijkheden voor de woning, het duivenverblijf en het vergroten van het bestemmingsplan moet op grond van de geldende (provinciale) regelgeving een proportionele kwaliteitsverbetering worden geleverd. De hoogte hiervan is bepaald conform het gemeentelijke beleid op de wijze zoals opgenomen in de plantoelichting. De initiatiefnemer voldoet deels aan zijn compensatieverplichting in natura door landschappelijke compensatie en voor het grootste deel door storting van een bedrag in het groenfonds.

1.4 Zienswijze provincie heeft geleid tot aanpassingen

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan medeoverheden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Uiteindelijk heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van een zienswijze. Deze opmerkingen hebben geleid tot

aanpassingen in het bestemmingsplan die in de plantoelichting (paragraaf 9.4) zijn beschreven en ambtelijk met de provincie zijn afgestemd.

1.5 Er is geen exploitatieplan nodig omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten

De gemeente heeft het kostenverhaal van dit bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan), planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemer. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Indiener van de zienswijze kan beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend of er geen wijzigingen zijn in het bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten, planschade en de kwaliteitsbijdrage.

b. Privacy

Deze ontwikkelingen richten zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie

De tervisielegging van de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebled en digitaal via

www.oss.nl. Indieners van zienswijzen (i.c. provincie) worden persoonlijk geïnformeerd. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Broekstraat 2a / Elst 9 Geffen - 2022' met bijlagen