

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: SRO

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017'

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017' met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Initiatiefnemer wil een nieuwe woning bouwen aan de Sassendreef ten zuiden van nummer 10 te Geffen. Het college van de voormalige gemeente Maasdonk heeft een principebesluit genomen om aan het plan mee te werken. Het college van Maasdonk baseerde dit besluit op de Maasdonkse Gebiedsvisie Geffen-Oss. Als compensatie stort de initiatiefnemer een bijdrage in het Groenfonds Geffen-Oss, legt hij natuur aan op de betreffende percelen, sloopt overtollige bebouwing en past de woning groen in.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het resultaat van de vaststelling van dit bestemmingsplan is een goede planologisch-juridische regeling voor het perceel Sassendreef ongenummerd te Geffen waarmee de bouw van de woning mogelijk wordt.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het plan past in het ruimtelijke beleid

De bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een woon- en natuurbestemming. Het te bebouwen perceel ligt in een bebouwingsconcentratie, op een ontwikkellocatie. De nieuwe woning past in de ruimtelijke structuur en wordt groen ingepast. Er is een beplantingsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing en de aanleg van natuur. Het plan past in de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 van de gemeente Oss.

1.2 Het bestemmingsplan maakt gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk – 2012' laat de ontwikkeling niet toe. Door deze planherziening wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt.

1.3 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 Geffen-Oss van ruim 50.000 euro. Ook wordt natuur aangelegd en er worden bestaande gebouwen op het perceel gesloopt. Het bestemmingsplan legt deze natuurfunctie vast. Dit is tevens verzekerd in de anterieure overeenkomst. Het geld wordt besteed aan kwaliteitsverbetering in het gebied Geffen-Oss.

2.1 Er is een zienswijze ingediend over het bestemmingsplan

Het plan heeft van donderdag 9 maart 2017 tot en met woensdag 19 april 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. De provincie gaf aan niet akkoord te zijn met de manier van berekenen van de verplichte kwaliteitsbijdrage. Voor verdere inhoud verwijs ik u naar de bijgaande Nota.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-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.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepsprocedure

Het gaat hier om de gebruikelijke rechtsbescherming. Deze ligt vast in de wet.

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

Wij maken de vaststelling openbaar bekend.

c. Uitvoering

-

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: provincie en waterschap
- Afdeling Grondzaken: Lenard Schoonen

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting
- Nota van zienswijzen