

Bestemmingsplan Megen Zuid - 2010

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

“Megen Zuid - 2010”

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente Oss
d.d. 04-11-2010 nr. 2010-83
Mij bekend, de griffier
Namens deze

Het hoofd van de afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling Landelijk Gebied
Drs. P.L.J. Schoneveld

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P.L.J. Schoneveld', with a long horizontal stroke extending to the right.

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE	3
1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
2 BELEIDSKADER	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3 BESTAANDE SITUATIE	27
4. DOELSTELLING EN PROGRAMMA VAN EISEN	29
4.1 Woningbouwprogramma	29
4.2 Verkeer en parkeren	30
4.3 Duurzaamheid	31
4.4 Overig	31
5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	33
5.1 Milieuaspecten	33
5.2 Waterhuishouding	36
5.3 Waarden	37
6. PLAN	43
6.1 Ruimtelijke uitgangspunten	43
6.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet	45
6.3 Stedenbouwkundig plan	47
6.4 Verkeer en parkeren	49
6.5 Openbare ruimte	50
6.6 Erfafscheidingen	51
6.7 Beeldkwaliteit	51
7. TOELICHTING OP DE REGELS	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Regels	53
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8.1 Grondgebruik	57
8.2 Fasering	57
8.3 Kosten en opbrengsten	57
8.4 Financiële haalbaarheid	58
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
9.1 Inspraak en vooroverleg	59
9.2 Zienswijzeprocedure	59
10. Overleg	61
10.1 Inleiding	61
10.2 Advies Waterschap Aa en Maas	61
10.3 Advies PPC	61
10.4 Advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg	63

11.	HANDHAVING.....	65
11.1	Beleidskader	65
11.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	66
11.3	Handhaafbaarheid	66

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat

TOELICHTING

BESTEMMINGSPAN MEGEN ZUID - 2010

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Reeds in de Structuurvisie Kleine Kernen uit 1999, waarin richting wordt gegeven aan de woningbouw in de kernen Megen, Haren en Macharen, wordt de locatie Kapelstraat / Meerstraat genoemd als inbreidingslocatie in Megen. Wegens druk op de woningmarkt in Megen is de ontwikkeling aan de zuidzijde van Megen opgepakt en zal dit bestemmingsplan moeten voorzien in een regeling om de geplande woningbouw mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan Megen Zuid - 2010 voorziet in de juridische vertaling van woningbouw op de locatie Kapelstraat / Meerstraat in Megen, op basis van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 6).

Al eerder in het bestemmingsplan Megen Kapelstraat/Meerstraat (Raad 21 december 2006, GS 4 juni 2007) is een planologische regeling getroffen voor deze locatie. Bij uitspraak van de Raad van State 16 juli 2008 is echter goedkeuring onthouden voor zover het betreft het plandeel “woondoeleinden woonhuizen nieuw”. Voor de duidelijkheid en vanwege de samenhang met de andere bestemmingen in het gebied wordt het gehele gebied wederom geregeld in voorliggend bestemmingplan Megen Zuid - 2010.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Megen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan de Lindenstraat en Elzenstraat. Op vrije kavels zijn hier woningen gebouwd in een gevarieerde architectuur. Aan de noordzijde vormen de (half)vrijstaande woningen aan de Burgemeester van de Ackerstraat de begrenzing van het plangebied. De woningen aan de Molstraat en het aan de Meerstraat gelegen orthopedagogisch centrum “De Korf” begrenzen het plangebied aan de oostzijde. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een groot, open, agrarisch gebied. De plangrens is hier gelijk gelegd met bestaande perceelsgrenzen.



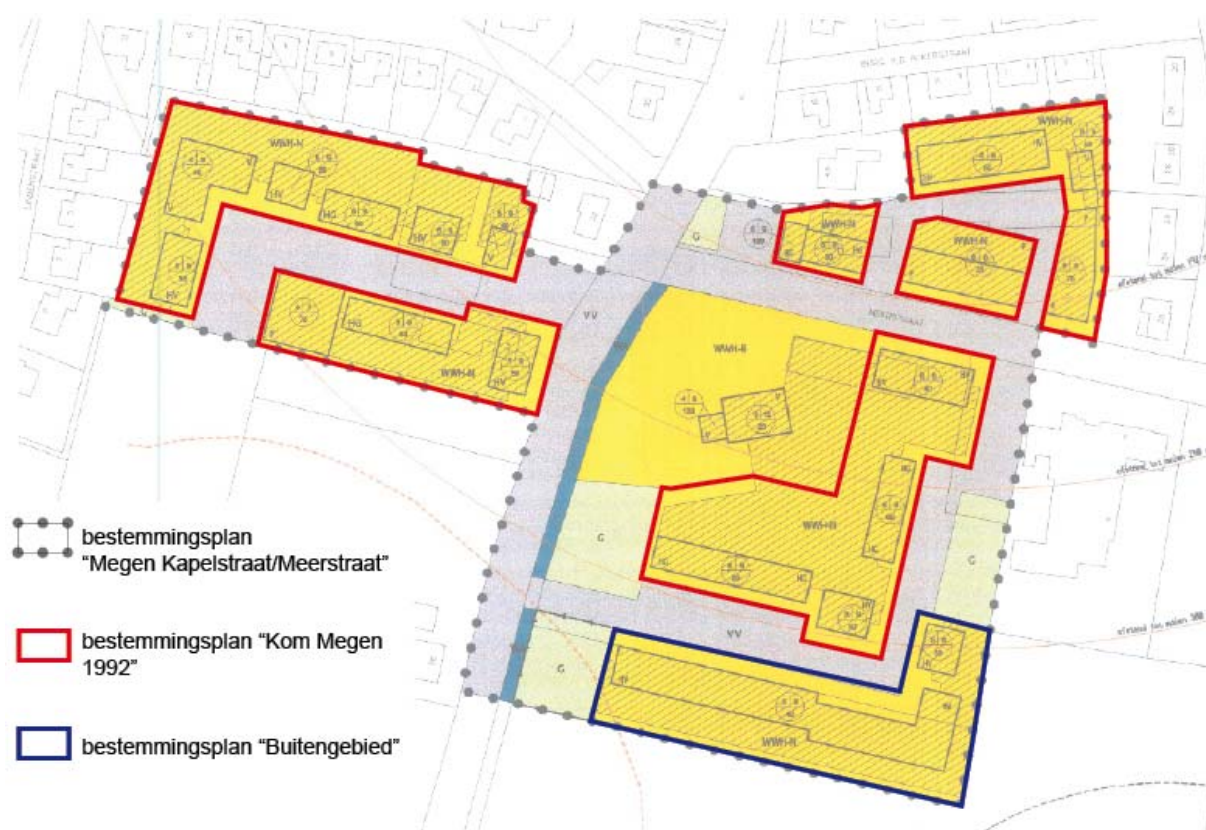
Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden meerdere bestemmingsplannen.

Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Megen Kapelstraat/Meerstraat”, vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 21 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 2007. Bij uitspraak van de Raad van State 16 juli 2008 is aan dit plan echter goedkeuring onthouden voor zover het betreft het plandeel “woondoeleinden woonhuizen nieuw”.

Vanwege de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring gelden ter plaatse van de bestemming waaraan goedkeuring is onthouden, “woondoeleinden woonhuizen nieuw”, de onderliggende bestemmingsplannen weer.



Overzicht geldende bestemmingsplannen

Voor het merendeel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kom Megen 1992”, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Megen, Haren en Macharen op 27 mei 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 augustus 1993. In dit deel van het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- Woondoeleinden; voor het gebied ten noorden van de Meerstraat;

- Woondoeleinden met de aanduiding achtertuin; voor het gebied behorende bij Elzenstraat 3, ten noorden van de voormalige werf;
- Maatschappelijke doeleinden; voor de voormalige gemeentewerf;
- Groenvoorzieningen; voor een strook ten noorden en westen van de voormalige gemeentewerf;
- Verkeersdoeleinden; voor de wegen in het plangebied.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 29 januari 1999, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 september 1999 en onherroepelijk geworden op 20 februari 2002. Dit gebied heeft de bestemming “Open agrarisch gebied”.

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Kapelstraat 47 had in dit bestemmingsplan een aanduiding voor een (begrensd) agrarisch bouwblok. Inmiddels heeft deze boerderij de bestemming “Woondoeleinden bestaand” ingevolge voornoemd bestemmingsplan “Megen Kapelstraat/Meerstraat”. Verder liggen over het zuidelijk deel van dit gebied de aanduidingen “straatpad” en “archeologisch waardevol gebied”.

Voor de duidelijkheid en vanwege de samenhang met de andere bestemmingen in het gebied wordt het gehele gebied wederom geregeld in voorliggend bestemmingplan “Megen Zuid – 2010”.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Het rijksbeleid wil meer ruimte bieden voor ontwikkeling. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen met ruimte voor groen en water. Om de beoogde woningbouwlocaties te kunnen realiseren, is voldoende ruimte in termen van (tijdig) beschikbare harde capaciteit voor woningbouw in streek- en bestemmingsplannen essentieel.

2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met betrekking tot onderhavig plan zijn de volgende hoofdlijnen uit de nieuwe wet van belang:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Bro aangewezen.

Het bestemmingsplan “Megen Zuid - 2010” is een ontwikkelingsplan, dat binnen het plangebied woningbouw mogelijk moet maken. De gemeente is eigenaar van de meeste grond. Voor het overig deel is een exploitatie-overeenkomst gesloten met de eigenaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en belangen wordt onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 gevormd door de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in Streekplan Noord- Brabant 2002, ‘Brabant in Balans’. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. De Paraplunota ruimtelijke ordening fungeert als een beleidsregel voor gedeputeerde staten voor de toepassing van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020 en het bevat de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Om de realisatie van dit ruimtelijk toekomstbeeld dichterbij te brengen heeft de provincie een ontwikkelingsprogramma opgesteld met concrete maatregelen/activiteiten. Dit ontwikkelingsprogramma heeft een tweejaarlijks voortschrijdend karakter.

In haar beleid streeft de provincie er naar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Het hoofddoel van het streekplan is daarom om zorgvuldiger om te gaan met de Brabantse ruimte. Om dit te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 geformuleerd:

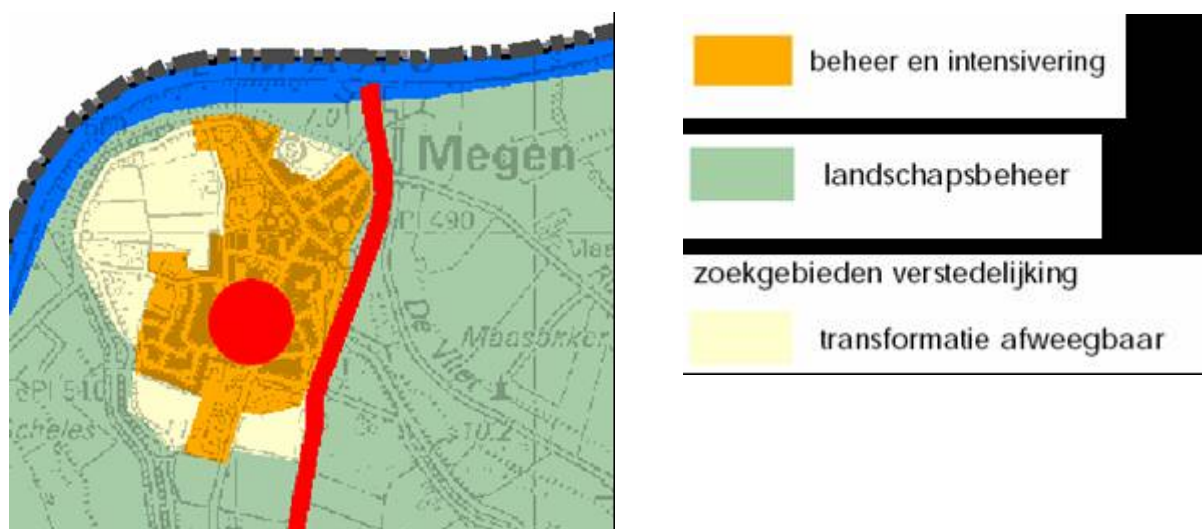
- meer aandacht voor de onderste lagen: kernwoorden zijn gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken. De onderste twee lagen (bodem- en watersysteem en de infrastructuur) dienen meer sturend te zijn voor de ruimtelijke ordening van de derde laag (occupatielaag);
- zuinig ruimtegebruik: optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande gebouwde ruimte;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren van het overgrote deel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in vijf verstedelijkte regio's. Voor de stedelijke regio's dienen uitwerkingsplannen opgesteld te worden. Eén van deze regio's is de stedelijke regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss (“Waalboss”). Ook voor het landelijk gebied dienen uitwerkingsplannen opgesteld te worden. De kleine kernen van de gemeente Oss, waaronder Megen, zijn gelegen in de landelijke regio Maaskant;
- zonering van het buitengebied: belangrijkste functies zijn landbouw, natuur en recreatie;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het beleid ten aanzien van de stedelijke regio's krijgt verder vorm in de uitwerkingsplannen. De hierin genoemde reserveringen voor werken en wonen zijn indicatief omdat vanwege conjuncturele economische schommelingen deze niet op voorhand precies in te schatten zijn.

Gelet op het hoofddoel betekent dit dat op provinciale schaal het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van de bedrijventerreinen en infrastructuur zal moeten plaatsvinden binnen de vijf stedelijke regio's. De stedelijke regio's zullen zich kunnen ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden met een aantrekkelijke diversiteit aan woon-, werk- en leefmilieus. Hierbij dient bijzondere aandacht te zijn voor de bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis en verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Daarnaast volgt uit het beleid dat er rekening gehouden moet worden met landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Oss maakt deel uit van de stedelijke regio Waalboss (Waalwijk, 's Hertogenbosch, Oss). In dit uitwerkingsplan zijn Oss, Heesch en Berghem aangeduid als een stedelijke regio. Het landelijk gebied van de gemeente, waarin de kern Megen is gelegen, valt binnen het gebied van de landelijke regio Maaskant. In uitwerkingsplan Maaskant is het volgende opgenomen ten aanzien van Megen:

Megen wordt samen met de kernen Lith, Ravenstein en Herpen getypeerd als een landelijke hoofdkern vanwege het aanwezige voorzieningenniveau. Het zijn ook alleen deze kernen die een uitbreidingsmogelijkheid gekregen hebben vanuit het uitwerkingsplan Maaskant. Overigens valt het gehele plangebied, volgens de plankaart van het uitwerkingsplan, binnen de contour van beheer en intensivering. Dat wil zeggen dat de beoogde ontwikkeling als een inbreiding wordt gezien. Daarnaast zijn er aan de zuidzijde van Megen gebieden aangewezen waar een 'transformatie' afweegbaar is. Eventuele toekomstige uitbreiding van Megen zou daar plaats kunnen vinden.



Uitsnede uitwerkingsplan Landelijke regio Maaskant

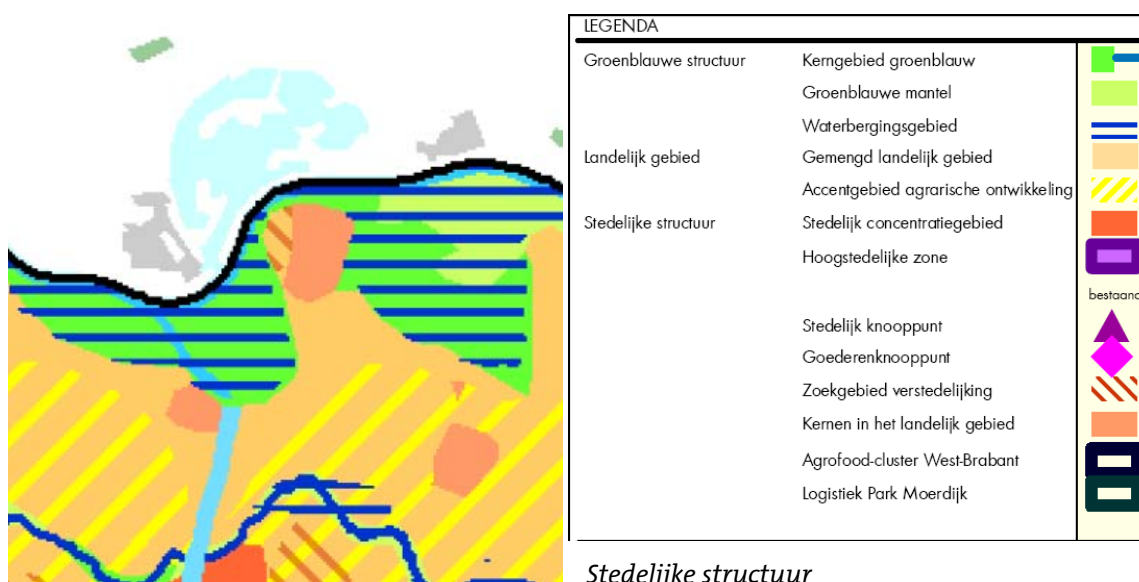
Ontwerp-structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 2 februari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-structuurvisie vastgesteld waarna de visie van 22 maart tot en met 10 mei ter inzage heeft gelegen. Op 1 oktober 2010 zullen Provinciale Staten een besluit nemen over de nieuwe structuurvisie. Met het vaststellen van de structuurvisie zullen de interimstructuurvisie en de uitwerkingsplannen als beleidskader komen te vervallen. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.



Het plangebied Megen Zuid is gelegen binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Megen

behoort tot de laatste categorie. Deze kernen, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- Concentratie van verstedelijking
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- Versterking van de economische kennisclusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ondermeer ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Verordening ruimte, fase 1

In de Verordening Ruimte vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

In de Verordening Ruimte fase 1 worden ondermeer het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd.

De Verordening ruimte fase 1 is door Provinciale Staten op 23 april 2010 vastgesteld. Deze verordening geldt vanaf 1 juni 2010. Gelijk met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte fase 1 is Paraplunota ruimtelijke ordening ingetrokken. Hierdoor geldt een complex aan beleidsdocumenten, dat aan de Paraplunota was gekoppeld, niet meer als beleidskader.

Stedelijke ontwikkeling

In hoofdstuk 2, paragraaf 2.1, is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader bepaald. De afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in de bij de Verordening behorende kaart.



In de overgangsbepaling verwoord in artikel 2.1.10 is in lid 1 opgenomen dat de bepalingen van paragraaf 2.1 niet van toepassing zijn op een bestemmingsplan waarvan het ontwerp voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Megen Zuid - 2010 heeft vanaf 12 november tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. Dit is ruim voor de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte fase 1, welke op 1 juni 2010 plaatsvond. Derhalve kan gesteld worden dat paragraaf 2.1 van de Verordening niet van toepassing is op dit bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in maart 2006 een structuurvisie vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.3.1 Toekomstvisie Oss 2020

In 2004 is de Toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De Toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema wonen wordt in de Toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Sociale woningbouw vraagt de aandacht. Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Op de langere termijn moet er ook meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

Voor het thema rondom de kleine kernen wordt geconcludeerd dat de kleine kernen al zijn gegroepeerd, waarbij de inwoners van de kleinere kernen gebruik maken van de voorzieningen in de grotere kernen. Dit betekent dat de kernen binnen deze clusters samenwerken en een gezamenlijk gewenst aanbod proberen te realiseren. Megen vormt samen met Haren en Macharen een dorpencluster; van deze kernen is Megen de hoofdkern.

2.3.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020). Deze structuurvisie is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996-2015.

Net als in de Toekomstvisie wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het beleid voor de kernen in het buitengebied is gericht op het bieden van een toekomstrichting door levende dorpenclusters na te streven. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid. De mogelijkheden voor woningbouw in en bij de dorpen wordt afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd.

Voor het gebied aan de noordzijde van Oss, de zogenaamde Maasband, wordt meer ruimte gegeven aan recreatie. Naast natuur en natuurbeleving kan de actievrije recreatie op kleinere schaal een plek krijgen.

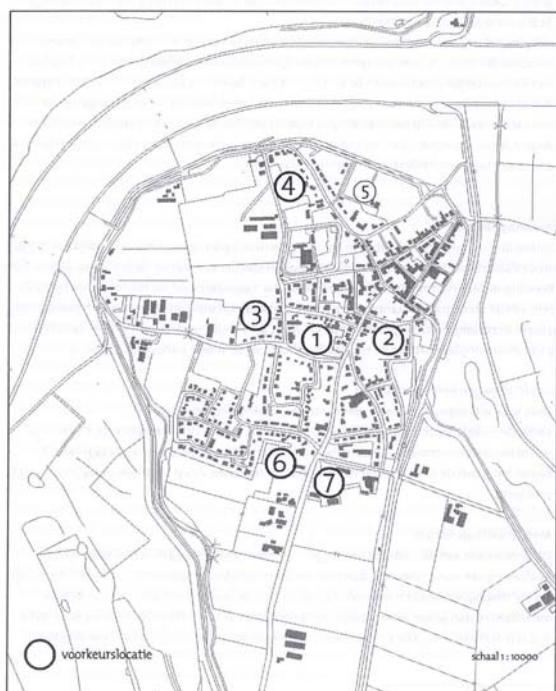
2.3.3 Structuurvisie kleine kernen

De Structuurvisie kleine kernen (Skk) geeft op structuurniveau richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Megen, Haren en Macharen; het is een nadere uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996-2015. De kernen zijn, in vergelijking met de centrale stad Oss, klein van schaal; zij kennen een historisch bepaalde en langzame ontwikkeling. Door de sterke verwevenheid met het landschap eromheen hebben deze kleine kernen een landelijk karakter. De Structuurvisie geeft richting aan de toekomst van de kernen: waar en wanneer inbreiden/uitbreiden, in zowel kwantitatieve zin als kwalitatieve zin. Dit ruimtelijk beleid voor de kleine kernen is vastgesteld door de gemeenteraad, hetgeen betekent dat er in bestuurlijke zin keuzes zijn gemaakt.

De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met de inhoud van deze visie.

Als uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kleine kernen Megen, Haren en Macharen worden onder andere genoemd dat de ontwikkeling moet passen binnen de gegeven beleidskaders en de historisch gegroeide context van de kernen. Het karakter en de identiteit van de kleine kernen dienen gehandhaafd te blijven. Voor de kernen zijn ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven opgesteld; deze structuurbeelden stellen kaders voor woningbouw en andere ontwikkelingen.

In de Structuurvisie kleine kernen is de keus gemaakt voor inbreiden boven uitbreiden.



Potentiële woningbouw locaties Megen (uit Structuurvisie kleine kernen)

Ten opzichte van de locatie uit de Skk geldt het perceel ten noorden van de Meerstraat als toevoeging. Daarnaast meldt de Structuurvisie kleine kernen dat aan de zuidzijde niet alleen woningbouw in beeld is, maar ook kleinschalige bedrijvigheid gebonden aan de kern en gecombineerd met woningen. Bedrijvigheid wordt niet meer nagestreefd. De mogelijkheden van het aan-huis-verbonden-beroep zouden thans voldoende ruimte moeten bieden aan de vestiging van kleinschalige 'bedrijvigheid'.

Andersoortige bedrijvigheid die niet verenigbaar is met wonen, wordt geconcentreerd op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen in de gemeente Oss.

Met de beoogde nieuwbouw wordt in feite uitvoering gegeven aan de Structuurvisie kleine kernen

2.3.4 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt.

Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, of wel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. Voor de kern Megen, gelegen in de landelijke regio Maaskant, betekent dit dat slechts mag worden gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in landelijk gebied.

Aan het woningbouwprogramma voor het bestemmingsplan Megen Zuid - 2010 liggen daarom de volgende overwegingen ten grondslag. De verdeling tussen de verschillende prijsklassen sluit aan op de huidige eigendomsverhoudingen in Megen waar ongeveer 80 % van de huidige woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. De drie te ontwikkelen locaties hebben een plancapaciteit van ca 72 woningen.

Circa 26 woningen worden gerealiseerd in de sociale sector, waarvan ca. 11 huurwoningen, ca. 3 sociale koopwoningen en ca. 12 bereikbare koopwoningen. De sociale huurwoningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn uitwisselbaar voor zowel ouderen als jongeren.

Op de gemeentelijke locaties aan de Kapelstraat kunnen woningen worden toebedeeld aan starters die gezamenlijk een project Bouwen in Eigen Beheer willen realiseren. Het betreft hier rijwoningen en/of geschakelde woningen.

Voor ouderen die een huurwoning wensen wordt dus aanbod gecreëerd in de sfeer van levensloopbestendige woningen. In de koopsector zullen met name de patiowoningen in de behoefte van ouderen kunnen voorzien. Zo zijn in de particulier te ontwikkelen locatie Meerstraat-Noord van de circa 21 woningen er 9 als (vrije sector) patiowoningen voor ouderen geprojecteerd.

Ongeveer één derde van de te realiseren woningen zal bereikbaar zijn voor lagere inkomens. Dit wordt voldoende geacht om in de behoefte te voorzien. Dit nieuwe woningaanbod zorgt voor doorstroming vanuit de goedkopere woningvoorraad zodat ook in de bestaande woningvoorraad in de behoefte aan goedkope woningen kan worden voorzien.

2.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het in oktober 2002 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) worden als doelstellingen genoemd het garanderen van de bereikbaarheid van Oss voor alle vormen van vervoer en het veiligstellen van de leefbaarheid in Oss. In de woongebieden van Oss staat de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer voorop, met name voor verplaatsingen binnen de wijk of buurt. Verbetering van de leefbaarheid is primair gericht op gebieden waar mensen wonen of verblijven.

Voor de kern Megen is de N329 (ook wel de Noord-Zuid genoemd), ter hoogte van de kern, aangegeven als ontsluitingsweg type B, buiten de bebouwde kom. Een dergelijke weg heeft als functie het bereikbaar maken van wijken en kernen. Het is van belang dat de autobereikbaarheid voor extern verkeer gewaarborgd is. Voor intern verkeer dient met name het fietsgebruik te worden gestimuleerd.

Nieuwe woongebieden worden ingericht als verblijfsgebied. Een duurzaam veilige wegenstructuur wordt nagestreefd door een heldere hoofdwegenstructuur als contramal van de verblijfsgebieden en het realiseren van grote verblijfsgebieden met een inrichting als 30 km/uur-zone. Voor Megen betekent dat de huidige zonegrens van het 30 km/h gebied aan de Kapelstraat verder naar het zuiden wordt opgeschoven.

In de Mobiliteitsvisie (juli 2009) wordt een actuele, integrale visie op mobiliteit gegeven, die de grondslag zal zijn voor het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Oss.

2.3.6 Gemeentelijk parkeerbeleidsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 augustus 2006 de notitie Parkeernormen voor woonwijken vastgesteld als toetsingskader voor herstructureringsprojecten en nieuwbouwprojecten. De notitie geeft onderbouwd aan welke parkeernorm geldt in een bepaald gebied.

2.3.7 Water

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- *Beleving van water:*

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

- *Water als ordenend principe:*

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

- *Waterkwaliteit:*

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

- *Waterketen:*

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

2.3.8 Natuur- en landschapvisie

Door de gemeente wordt het overheidsbeleid dat in zijn algemeenheid gaat over het realiseren van de ecologische hoofdstructuur en het behoud en versterken van cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden, vertaald naar een vijftal speerpunten:

- het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken;
- het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken;
- behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- het realiseren van een groen/blauw lint door de polder rond de Hertogswetering;
- het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss.

In de Natuur- en landschapvisie wordt tevens voorgesteld om in en rond de kleine kernen in het landelijk gebied, dus ook in Megen, aantrekkelijke 'rondjes' ten behoeve van wandelen te realiseren. Aangegeven wordt dat gedacht kan worden aan wandelpaden en aan de landschappelijke aankleding van dorpen en wegen.

Op deze wijze wordt ook uitvoering gegeven aan het provinciale beleid dat bepaalt dat iedere stedelijke ontwikkeling in het buitengebied vergezeld dient te worden van verbetering van natuur en landschap. De gemeenteraad van Oss heeft in juni 2005 daartoe tevens besloten een fonds (reserve Lande-

lijk Gebied) te vormen dat gevoed wordt door de afdracht van ten minste € 5,00/m² van de opbrengsten uit gerealiseerde verkoop van gronden in het buitengebied. Ook besloot de raad dat er een kader opgesteld dient te worden voor de besteding van de reserve Landelijk Gebied. Begin 2007 beslist de gemeenteraad over het bestedingskader, waarin de Rood-met Groen richtlijn nader is uitgewerkt. Dit kader is in overleg tussen gemeenten en de provincie Noord-Brabant tot stand gekomen en zal de basis vormen voor een bestuurlijke overeenkomst tussen provincie en gemeente.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt een afdracht gedaan aan het fonds reserve Landelijk Gebied.

2.3.9 Geurbeleid

De Wet geurhinder en veehouderij is sinds 1 januari 2007 het nieuwe toetsingskader voor milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Het gaat hier specifiek om geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen gemeenten een lokaal gebiedsgericht geurbeleid voeren door - binnen wettelijke marges - af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. Dit om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De afwijking van geurnormen en vaste afstanden moet worden vastgelegd in een geurverordening, die op haar beurt dient te worden onderbouwd door een geurgebiedsvisie.

Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2008” en de onderliggende geurgebiedsvisie vastgesteld. Het geurbeleid maakt een afweging tussen belangen van geurgehinderden, veehouders en ruimtelijke ontwikkelingen, in het bijzonder woningbouwprojecten.

Dit heeft geresulteerd in een indeling van de gemeente in verschillende gebiedstypes. Iedere gebiedstype heeft een eigen geurnorm, waaraan aanvragen om vergunning in de zin van de Wet milieubeheer voor intensieve veehouderijen worden getoetst. Daarnaast worden de vaste afstanden van extensieve veehouderijen in alle kommen en in de zogenaamde BIO-gebieden gehalveerd.

Op grond van de wet geldt voor de bebouwde kom een standaardgeurnorm van 3,0 Ou_E/m³. Gemeenten hebben de bevoegdheid om hiervan af te wijken binnen een bandbreedte van 0,1 en 14,0 Ou_E/m³. In de geurverordening is – in afwijking van de wettelijke standaardnorm - voor uitbreidingslocaties voor woningbouwprojecten een geurnorm van 6,0 Ou_E/m³ opgenomen.

Het plangebied Megen-Zuid is een van de aangewezen woningbouwlocaties met een geurnorm van 6,0 Ou_E/m³.

2.3.10 Convenant duurzaam bouwen

De gemeente streeft naar duurzaam gebouwde woonomgevingen. Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgeven van de woon- en leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast.

Hiermee wordt bedoeld dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving geschieden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast

wordt bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, die zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen.

Begin 2006 is een nieuw regionaal convenant duurzaam bouwen opgesteld ter actualisatie van het convenant duurzaam bouwen uit 1998. In dit nieuwe convenant zijn de uitgangspunten en het ambitieniveau vastgelegd voor de samenwerking tussen 13 gemeenten in de regio en private partijen in de bouwsector (met name projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties). Dit ambitieniveau ligt hoger dan het niveau uit 1998 en heeft een bredere strekking. Niet alleen woningbouw (oud en nieuw) maakt deel uit van het nieuwe convenant, maar het regionale convenant heeft ook betrekking op utiliteitsbouw (nieuw en bestaand), op grond-, weg- en waterbouw (GWW) en op stedenbouw. De gemeente Oss heeft op 9 maart 2006 besloten aan het regionale convenant deel te nemen.

Voor de realisatie van voorliggend bestemmingsplan “Megen Zuid - 2010” is het ambitieniveau uit het vigerende convenant duurzaam bouwen uitgangspunt. Om de twee jaar wordt de inhoud van het regionale convenant geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De doelstellingen uit het regionale dubo-convenant kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om per project op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

2.3.11 Monumenten en archeologiebeleid

De gemeente Oss beschikt over ruim 800 cultuurhistorische waardevolle objecten, waarvan ruim 200 (grote en kleine) objecten een rijksbescherming genieten. Daarnaast zijn er nog ongeveer 200 objecten met een gemeentelijke bescherming. Doelstelling van het monumentenbeleid is integraal behoud van gebouwde en archeologische monumenten, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden alsmede de archeologische objecten, volgens het thema ‘behoud door ontwikkeling’. Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel is op een afstand van ca. 125 meter de stellingmolen “Desirée” gesitueerd. Bij een molen behoort een zone die voor een vrije windvang moet zorgen. Dat wordt de molenbiotoop genoemd. Aan de hand van een vaste formule kan uitgerekend worden hoe ver van de molen hoe hoog gebouwd mag worden. Bij een stellingmolen mag, ook op korte afstand van de molen, altijd tot stellinghoogte gebouwd worden. Voor de ontwikkeling van woningen levert de molenbiotoop geen grote beperkingen op. Er komen alleen grondgebonden woningen met een reguliere bouwhoogte.

Verder is in het plangebied aan de Kapelstraat 47 een voormalig agrarisch bedrijf, nu een woonboerderij gelegen. De boerderij is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In paragraaf 5.3.2 van dit bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan.

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Een van de uitgangspunten van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de

activiteiten tot behoud van of kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van 'de veroorzaker betaalt'. Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007, die de Monumentenwet 1988 wijzigt. Het nieuwe gemeentelijk archeologisch beleid wordt in het najaar van 2010 vastgesteld. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige gegevens is een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente. Op grond van deze kaart is het zuidoostelijk deel van het plangebied aangeduid als archeologisch monument. Voor dit deel is met proefsleuven inzichtelijk gemaakt wat de archeologische waarde is van het monument. Voor de overige plandelen, die aangeduid zijn op de archeologische kaart als gebieden met een hoge archeologische verwachting, is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

2.3.12 Aan huis verbonden beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regels bevatten aanbevelingen voor de inhoud van het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast zijn de beleidsregels van belang bij de toepassing van bevoegdheden in de dagelijkse praktijk. In voorkomend geval bevatten de beleidsregels aanbevelingen bij de toepassing van vrijstelling van een bestemmingsplan.

In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen in eensgezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten.

Na ontheffing is het mogelijk om aan-huis-verbonden-beroepen met een groter ruimtelijk beslag en om lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2.3.13 Mantelzorg

Omdat ook de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss" opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse ontheffingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld.

De regels in dit bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de regels met betrekking tot mantelzorg uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan.

2.3.14 Prostitutie

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam- en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening.

Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

Binnen onderhavig plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

3 BESTAANDE SITUATIE

Gelegen aan de zuidelijke rand van de bestaande dorpskern vormt het plangebied de overgang tussen dorp en open landschap.

Het plangebied wordt doorsneden door de Kapelstraat; van oudsher een onderdeel van de verbinding tussen Megen en Macharen. De Meerstraat, eveneens een oude route, verbindt de Kapelstraat met de Noord-Zuid. Kapelstraat en Meerstraat verdelen het plangebied in drie deelgebieden.

Het deelgebied ten westen van de Kapelstraat bestaat voornamelijk uit de gronden van de voormalige gemeentewerf. Momenteel is het door opgaand groen omzoomde, westelijk gedeelte van dit gebied in gebruik als weiland. Het oostelijke deel omvat de oude bebouwing van de werf; loods, schuur en voormalige dienstwoning. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door een rij populieren

Het deelgebied ten oosten van de Kapelstraat bestaat uit agrarische gronden. Het merendeel is onbebouwd. De oude boerderij aan de Kapelstraat 47 vormt binnen dit deelgebied een beeldbepalend element. De boerderij ligt op enige afstand van de Kapelstraat, aan een inrit met populieren. De stallen en schuren van dit voormalige agrarische bedrijf zijn reeds gesloopt.

Het deelgebied ten noorden van de Meerstraat bestaat uit het voormalige (gezamenlijke) agrarische erf van de boerderijen Kapelstraat 43 en 45. De boerderij(woning) Kapelstraat 43 met de grote voortuin is buiten het plangebied gelaten.



Huidige situatie

Aan de door bomenrijen begeleide Kapelstraat liggen (ten zuiden van het plangebied) kleine clusters agrarische bebouwing. De op het erf aanwezige beplanting versterkt de beslotenheid van de clusters in dit open, agrarische landschap.

De Meerstraat heeft het karakter van een groene doorsteek; het merendeel van de bebouwing aan deze straat met fraaie laanbomen grenst met de zijkant aan de straat. De voorzijde van de bebouwing is gericht op de Kapelstraat (nr. 45 en 47) en op de Molenstraat (nr. 36). Alleen het in het verlengde van de Molenstraat gelegen orthopedagogisch centrum “De Korf” heeft zijn entree aan de Meerstraat.

De kruising van de Kapelstraat met de Meerstraat heeft een onbebouwd, groen karakter door de ligging van de boerderijen Kapelstraat 43, 45 en 47 op relatief grote afstand van de weg en door de op het voorerf aanwezige beplanting. Vanuit het dorp zorgt deze verwijding van het straatprofiel van de Kapelstraat voor een aantrekkelijke, geleidelijke overgang naar het buitengebied.

4. DOELSTELLING EN PROGRAMMA VAN EISEN

4.1 Woningbouwprogramma

4.1.1 Inleiding

Voor het wonen in de landelijke regio Maaskant is ten eerste de provinciale woningbouwprognose richtinggevend. Bij de berekening van deze opgave is uitgegaan van een migratiesaldo nul voor de landelijke regio. De opgave voor de gemeente Oss in de landelijke regio bedraagt tot 2020 in totaal 819 woningen.

Tevens zijn in het kader van het uitwerkingsplan Maaskant de restcapaciteit en de inschattingen voor inbreiden en herstructureren benoemd. Hiermee is aangegeven wat de woningbouwcapaciteit binnen de bebouwingscontour is. Tenslotte is het van belang het woningbouwprogramma voor Megen in samenhang te zien met dat van Macharen en Haren.

De Structuurvisie Oss 2020 wordt wat betreft de component wonen uitgewerkt in de Woonvisie Oss 2006 - 2015.

4.1.2 Fasering woningbouw in Megen 2002-2020

Uit de Actualisering 2008 van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant zijn voor Megen de benodigde woningen afgeleid die als volgt over de diverse tijdvakken zijn verdeeld:

2008-2015	+66
2015-2020	+55
2020-2025	+40
2025-2030	+25

In de periode tot 2020 is volgens de Structuurvisie kleine kernen op een zevental inbreidingslocaties, waaronder onderhavige locatie, binnen de bebouwingscontour woningbouw voorzien. Het voorliggend bestemmingsplan omvat ca. 72 nieuwe woningen die grotendeels in de periode 2008-2015 zullen worden gebouwd. Het restant zal in de periode erna gebouwd worden. De resterende woningen uit het woningbouwprogramma Maaskant zullen later gerealiseerd worden op één of meerdere van de overgebleven inbreidingslocaties.

4.1.3 Afstemming van woningbouw 2002-2020 in Megen met Macharen en Haren

In Macharen is voor de periode 2008-2030 een woningtoename van 71 voorzien. Deze woningen zijn als volgt verdeeld: 2008-2015 21 woningen, 2015-2020 25 woningen, 2020-2025 15 woningen en 2025-2030 10 woningen. In Macharen zijn tot 2020 op diverse locaties ongeveer 45 woningen gepland.

In Haren zijn voor de periode 2008-2030 71 woningen gepland. Als volgt verdeeld over de perioden: 2008-2015 21 woningen, 2015-2020 25 woningen, 2020-2025 15 woningen en 2025-2030 10 woningen. In Haren zijn tot 2020 ongeveer 45 woningen gepland.

Uit het vorenstaande blijkt dat de woningtoename in Macharen en Haren binnen de gestelde prognoses blijft en geen extra aanbod vormt voor inwoners uit Megen. In het onderhavige bestemmingsplan Megen Zuid - 2010 ziet het woningbouwprogramma er als volgt uit:

Woningbouwprogramma	Totaal
Vrije sector	
Vrijstaande woningen	9
Patiowoningen	9
Halfvrijstaande woningen	25
Rijwoningen	3
Sociale sector	
Rijwoningen	26
Totaal aantal woningen	72

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Meerstraat en de Kapelstraat. Als uitgangspunt voor verkeer geldt dat, gelet op de beslotenheid van het gebied, en het geringe aantal verkeersbewegingen in het gebied, er geen trottoirs worden gerealiseerd. Alle modaliteiten (soorten verkeersdeelnemers) worden in één vlak gebracht.

In het plan dient voldaan te worden aan de gestelde parkeernormen:

- vrijstaande woning
halfvrijstaande woning
patiowoning 2 parkeerplaatsen
- rijwoning 1,8 parkeerplaatsen

Het bezoekersparkeren, zijnde 0,3 parkeerplaats per woning, is in de norm inbegrepen.

Uitgangspunt is dat bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (en eventueel bij hoekwoningen van de rijwoningen) en bij de patiowoningen 1 parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd.

4.3 Duurzaamheid

De duurzaamheid in Megen is onder andere herkenbaar in de thema's water, natuur en ecologie, verkeer en leefbaarheid. Het waterthema is het belangrijkste duurzame thema. Er zal een gescheiden watersysteem zijn. Het schone regenwater dient in het gebied gebufferd en vertraagd afgevoerd te worden en de verharding zal beperkt worden tot minimale afmetingen. Infiltratie is slechts beperkt mogelijk vanwege de bodemopbouw en de aanwezige grondwaterstanden. De opvang van het water zal zo ingericht moeten worden dat het ook ecologische en recreatieve waarde heeft en dat de verblijfskwaliteit van het plangebied verhoogd en aantrekkelijker gemaakt wordt.

Het verkeersgebied zal voornamelijk een verblijfskarakter moeten hebben met een beperkte ontsluiting die alleen gericht is op bestemmingsverkeer en niet op doorgaand verkeer. De leefbaarheid van het plangebied dient te worden versterkt door het inrichten van een aantrekkelijk verblijfs- en woongebied. Ook andere aspecten zijn van invloed op het duurzame karakter van de woonwijk, zoals bijvoorbeeld de woningtypologie en de verkaveling. Er zal zoveel mogelijk gedifferentieerd gebouwd moeten worden om aan te sluiten bij de woonwensen. Door te kiezen voor een open planopzet wordt de (sociale) veiligheid gewaarborgd.

4.4 Overig

Het plangebied betreft een monofunctioneel woongebied, waar het verkeer/parkeren en groenvoorzieningen een uitvloeisel van zijn. Er wordt geen ruimte geboden voor bedrijvigheid of voorzieningen, met uitzondering van de aan huis verbonden beroepen.

5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1. Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

De ten oosten gelegen provinciale weg, N329, veroorzaakt verkeerslawaaï die mogelijk beperkingen met zich mee zou kunnen brengen met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied. Er is akoestisch onderzoek verricht naar het verkeerslawaaï van de weg (bijlage 4). Hieruit blijkt dat nergens in het plangebied de te verwachten geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(a) zal overschrijden. De Meerstraat is in het akoestisch onderzoek meegenomen als 'toegangsweg', en ook hier blijkt dat er geen sprake is van een geluidsbelaste locatie.

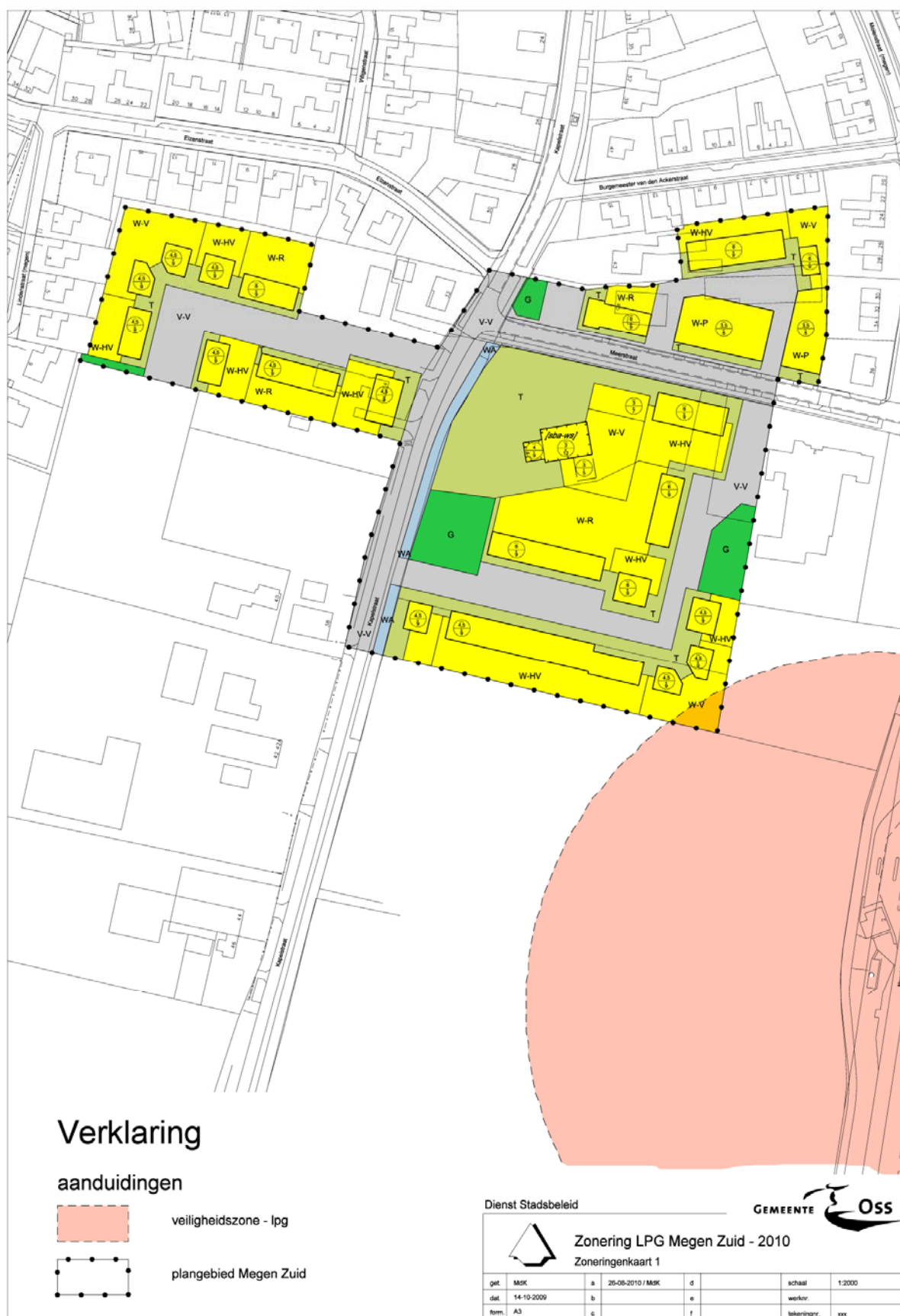
Gelet op de beperkte omvang van het plangebied (ca. 72 woningen) zal er ook geen sprake zijn van een relevante invloed op de wegverkeerslawaaï situatie op de bestaande omliggende woonbebouwing.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich het gebouw van "De Korf". Hierin is een orthopedagogisch centrum gevestigd. De speelplaats is aan de oostkant gesitueerd waardoor geen geluidhinder zal optreden door spelende kinderen.

Ten zuiden van het plangebied is een geitenfokkerij gevestigd. Het bedrijf heeft een geurcirkel die gedeeltelijk over het plangebied ligt. Binnen de cirkel mogen geen woningen worden gebouwd. Het bedrijf wordt per 1 januari 2011 beëindigd. In paragraaf 5.1.4 wordt hier uitvoeriger op ingegaan.

Op ruime afstand ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie is een tankstation gevestigd aan de N329 waar ook LPG wordt verkocht. Het vulpunt van de LPG-tank kent een plaatsgebonden veiligheidsafstand van 110 m. Het plangebied ligt buiten deze zone. Een klein gedeelte van de groepsrisico veiligheidscontour van 150 meter ligt over het plangebied. Gelet op deze geringe overschrijding achten wij het niet onverantwoord om het beoogde plangebied te ontwikkelen. Zie hieronder de toelichtende zoneringkaart 1 van de groepsrisico veiligheidscontour.



Zoneringkaart 1 - groepsrisico veiligheidscontour

5.1.3 Bodem

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening moeten burgemeester en wethouders in het kader van een bestemmingsplan onderzoek verrichten naar de kwaliteit van de bodem.

De rapportages zijn opgenomen in de bijlage. De algehele conclusie is dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie (woningbouw). Geen van de aangetroffen verontreinigingen overschrijden de streefwaarde. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig.

5.1.4 Geurhinder

Binnen de begrenzing van het plangebied is geen agrarisch bedrijf gesitueerd. Wel is er een agrarisch bedrijf gesitueerd aan de Kapelstraat 42. Het RMB te Cuijk is een opdracht verstrekt om een geuronderzoek uit te voeren in hoeverre de toekomstige bewoners een aanvaardbaar woon- en leefklimaat qua geurbelasting kan worden geboden en of de nieuwe wooneenheden/geurgevoelige objecten geen (extra) belemmering betekenen voor de betreffende geitenhouderij.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeenteraad op 13 november 2008 de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2008" en de onderliggende geurgebiedsvisie vastgesteld. Daarbij is voor het plangebied een geurnorm van $6,0 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ vastgesteld. Voor het overgrote deel van de aangrenzende bestaande bebouwde kom van Megen is een geurnorm van $2 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ vastgesteld. Deze geurcontouren zijn door het RMB te Cuijk in beeld gebracht in het rapport van 18 juni 2009, 74000646 (zie bijlage).

Wanneer een gemeente voornemens is geurgevoelige objecten op te richten is het van belang dat zowel rekening wordt gehouden met de voorgrondcontouren van omliggende agrarische bedrijven als met de heersende (huidige) achtergrondbelasting welke de omliggende bedrijven op de onderzoekslocatie veroorzaken. Hierbij behoeft enkel de geldende achtergrondbelasting te worden gezien, er hoeft geen rekening gehouden te worden met de doorgroei die bedrijven eventueel nog door kunnen maken.

Resultaten conclusies

Kijkend naar het plangebied en de daarvoor geldende geurnorm van $6 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ is te zien dat een klein gedeelte van het plangebied in de feitelijke voorgrondcontour van de geitenhouderij aan de Kapelstraat 42 is gelegen. Hierin mogen geen geurgevoelige objecten/woningen worden toegelaten. Wat betreft de achtergrondbelasting heerst er in het gehele gebied een redelijk tot goed geurklimaat. Uit de kaarten is op te maken dat de wijziging van de vergunningssituatie van de inrichting aan de Kapelstraat 42 geen (op de kaarten zichtbare dus significante) invloed heeft op de heersende achtergrondbelasting ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Voor het deel van het plangebied dat binnen die geurcontour ligt, is derhalve een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp van dit bestemmingsplan opgenomen om de groenbestemming om te kunnen zetten in een woonbestemming in het geval dat de geurcontour hier komt te vervallen, dan wel kleiner wordt.

In november 2009 werd een Q-koortsbesmetting op de betreffende geitenhouderij geconstateerd door de daartoe bevoegde instantie. Ruiming van de melkgeiten van het bedrijf volgde. Mede naar aanleiding van deze omstandigheden kwamen onderhandelingen over bedrijfsbeëindiging op gang, die in juli 2010 resulteerden in een overeenkomst tussen de gemeente Oss en het bedrijf over bedrijfsbeëindiging per 1 januari 2011. De milieuvergunning van het bedrijf wordt ingevolge de overeenkomst ingetrokken. Voor het perceel van het agrarische bedrijf en enkele omliggende percelen wordt door de gemeente (separaat) een bestemmingsplan in procedure gebracht dat woningbouw mogelijk maakt en de agrarische bestemming verwijderd. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Als gevolg van deze bedrijfsbeëindiging kan in het plangebied van Megen Zuid - 2010 de Wro-zone, wijzigingsgebied 1, vervallen en kan ter plaatse woningbouw rechtstreeks mogelijk worden gemaakt.

Volksgezondheid

Omwille van de volksgezondheid, en de zorgplicht die de gemeente daarvoor heeft, is de GGD verzocht te adviseren over eventuele restbesmetting in het milieu na bedrijfsbeëindiging, in relatie tot de uitbraak van Q-koorts. De GGD heeft ons op 29 juni 2010 geadviseerd hierover. Er zijn geen maatregelen nodig ten aanzien van de ontsmetting van de omgeving. Het advies (zie bijlage) geeft dan ook geen aanleiding de planontwikkeling voor woningbouw in het gebied op te schorten.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

In overleg met het waterschap Aa en Maas is in april de notitie “waterhuishouding inbreidingsplannen Megen, concretisering uitgangspunten” opgesteld. Dit plan is als bijlage toegevoegd. Op 20 september 2006 is in een aanvullende notitie een nadere uitwerking gemaakt, zie bijlage. Deze waterparagraaf geeft een korte samenvatting van relevante uitgangspunten.

5.2.2. Huidige situatie

De ligging van het maaiveld varieert van 5.65 m + NAP tot 6.24 m + NAP. De GHG is ongeveer 5.30 + NAP. GLG varieert van 4.80 m + NAP tot 5.00 m + NAP. Grondwater ligt relatief dicht onder de oppervlakte.

De grond bestaat overwegend uit klei met hier en daar zand en grind. Infiltratie van regenwater is daarom in het plangebied niet goed mogelijk. In en om het plangebied zijn enkele watergangen (kavelsloot, afvoersloot) aanwezig waarop voor buffering en afvoer van regenwater vanuit het plangebied aangehaakt kan worden. Deze watergangen wateren verder af op watervoerende sloten van waterschap Aa en Maas.

De uitbreidingslocaties liggen tegen het bestaand bebouwd gebied van Megen, een gemengd gerioleerd gebied. Afvalwaterafvoer van de nieuwe bebouwing kan op deze riolering worden aangesloten.

5.2.3. Toekomstige situatie

Regen- en grondwater

Hemelwater van daken en wegen wordt gescheiden gehouden van het afvalwater. Het regenwater wordt zoveel als mogelijk daar waar het valt vastgehouden. Omdat infiltratie in de bodem minder goed mogelijk is door de kleiige bodem wordt het regenwater naar buffer- en bergingsvoorzieningen geleid. Dit gebeurt zoveel als mogelijk oppervlakkig en zichtbaar. Voorzieningen worden zo uitgevoerd dat eventuele infiltratie nog wel kan plaatsvinden. Voor de kwaliteit van het afstromend regenwater worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast.

Er is voldoende bergingscapaciteit om bui-situaties die gemiddeld tot 1x per 10 jaar voorkomen binnen het plangebied te bergen. Berging in het plangebied en afvoer naar het landelijk gebied van maximaal 1,33 l/sec.ha worden door middel van stuwconstructies in de gekoppelde watergangen gerealiseerd.

Om wateroverlast in het plangebied te voorkomen zijn een aantal maatregelen nodig.

Bij extreme buisituaties kan het water ook via bovengenoemde stuwconstructies naar het landelijk gebied afgevoerd worden. Op basis van de GHG (5.30 +NAP) en een te hanteren ontwateringsdiepte voor woningen van 1.00 m1 zal het bouwpeil ten minste 6.30 +NAP bedragen. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsdiepte eventueel enkele decimeters lager zijn.

Voor een goede ontwatering en afstroming van de percelen en openbare ruimte naar de buffervoorzieningen is minimaal 20 cm niveauverschil tussen bouwpeil en straatpeil nodig en veel aandacht voor de verdere detaillering van langsprofielen en afstromingsconstructies .

Afvalwater

Afvalwater van de nieuwe bebouwing wordt apart ingezameld. Leidingen worden aangesloten op de bestaande riolering van de kern Megen en van daaruit afgevoerd naar de RWZI in Oijen.

5.3 Waarden

5.3.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en Faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB art. 75 van de Flora- en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Bureau Bilan heeft het plangebied rondom de Kapelstraat en Meerstraat onderworpen aan een ecologische quickscan (bijlage 5a) Geconcludeerd wordt dat het gebied van betekenis is voor algemeen voorkomende soorten, waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Met in acht neming van de handelingen zoals deze zijn beschreven in de ecologische quickscan, kan de schade aan de voorkomende plant- en diersoorten worden beperkt en dient geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Nederlandse rijksoverheid wil archeologisch erfgoed zoveel mogelijk bewaren in haar ruimtelijke context. Gestreefd wordt om de maatschappelijke betekenis van dit erfgoed voor nu en in de toekomst te behouden door in de ruimtelijke ontwikkeling meer rekening te houden met archeologische waarden in de bodem. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese verdrag van Valletta dat Nederland heeft ondertekend.

De gemeentelijke erfgoednota Op gemengde bodem van 2005 geeft aan dat de integraliteit van beleid belangrijk is. Hieronder vallen de monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden van het landschap. Het erfgoedplan functioneert als onderlegger voor ruimtelijke ontwikkelingsplannen.

De provincie beoordeelt of in de planvormingfase van een ruimtelijke ontwikkeling rekening is gehouden met eventuele archeologische waarden. Hiertoe heeft de provincie de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant ontwikkeld. Het doel van de kaart is het vervaardigen van een beleidsmatig snel inzetbaar instrument, waarmee cultuurhistorische waarden in de fysieke ruimte van de provincie kunnen worden gesignaleerd en inzichtelijk gemaakt.

Archeologische waarde

Uit onderzoek is gebleken dat de gronden in het zuidoosten van het plangebied op grond van de bovengenoemde Cultuurhistorische Waardenkaart een indicatief hoge archeologische waarde hebben. Tussen de Kapelstraat en de N329 is een gebied aangewezen als Archeologisch waardevol op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). De zuidoostelijke punt van de planlocatie valt binnen dit gebied. Voor dit gebied is een waardestellend proefsleuvenonderzoek (bijlage) uitgevoerd opdat duidelijk kan worden of er archeologische resten aanwezig zijn. Aan de hand van de resultaten daarvan kan een afweging gemaakt worden tussen planontwikkeling en conservering van de archeologische resten.

Het proefsleuvenonderzoek is voor advies voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, afdeling Archeologische Monumentenzorg (zaaknr. 1178299). Deze afdeling kan instemmen met het rapport en zij achten een archeologisch vervolgonderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk. Tevens achten zij beschermende maatregelen ten faveure van de archeologie niet noodzakelijk, zowel niet op juridisch gebied, als op bouwtechnisch gebied.

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid zoals dat nu wordt voorbereid voor vaststelling in het najaar van 2010, blijkt dat de overige gebieden in principe een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Voor deze gebieden is een inventarisatie van de archeologische waarden door middel van een booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Het rapport van Bilan toont aan dat ter plaatse geen archeologische vondsten meer te verwachten zijn. Er gelden hier geen archeologische belemmeringen.

Bouwhistorische waarde

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie worden cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang aangegeven. De kaart wordt beschouwd als een inspiratiebron voor

nieuwe ontwikkelingen en vormt tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

Voor wat betreft de historische bouwkunst gelden als criteria voor opname op de CHW-kaart de wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis, schoonheid en ouderdom. De onroerende zaken die hieronder vallen zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten. Het grootste deel bestaat echter uit een selectie uit de resultaten van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), dat door de provincie werd uitgevoerd tussen 1979 en 1991. Deze lijst wordt geactualiseerd door de provincie. Daartoe werden bijvoorbeeld in het kader van het Jaar van de Boerderij (2003) panden geïnventariseerd uit de Wederopbouwperiode, en toegevoegd dan wel geschrapt van de lijst. Deze inventarisaties werden over het algemeen gedaan door de Heemkundekringen, onder toezicht van de Boerderijstichting Noord-Brabant. In 2004 is de boerderij gelegen aan de Kapelstraat 47 toegevoegd aan de MIP-lijst.

De redengevende omschrijving bij de CHW-kaart moet nog worden ingevuld voor dit pand. Volgens informatie van de Boerderijstichting Noord-Brabant zal deze omschrijving niet meer inhouden dan dat het een woonboerderij uit 1947 betreft, die vanaf de buitenzijde gaaf is gebleven, en waarvan de onderhoudstoestand goed is.

Het is daarom aan de gemeente om een afweging te maken of het pand in het bestemmingsplan beschermd moet worden als cultuurhistorisch waardevolle bouwkunst.

De boerderij gelegen aan de Kapelstraat 47 te Megen, is prominent gesitueerd op de hoek van de Laagstraat en Kapelstraat. Het gebouw gaat schuil achter een fraai ogende erfaanleg, die sterk historiserend overkomt. De huidige ligging is tamelijk besloten. Vanaf de openbare weg is het object moeilijk geheel waar te nemen en heeft het weinig visuele relatie met andere gebouwen in de omgeving.

De architectuur is te bestempelen als wederopbouwarchitectuur (in dit geval rond 1953) met invloeden vanuit het Traditionalisme, zoals de steile dakvlakken en de pannensoort. Ook de monumentale afmetingen van de hoeve zijn afkomstig uit dit Traditionalisme.

Bij dit boerderijtype hoort een laag voorhuis met relatief monumentaal achterhuis. Het voorhuis oogt redelijk gaaf, behoudens enkele moderne ingrepen voor het wooncomfort. Ook de pannendekking lijkt oorspronkelijk. Kenmerkend is ook de kleine beeldennis met heiligenbeeld. In dit geval zou het kunnen gaan om een beeldje van de Plateelfabriek Zuid-Holland, welke veel werden gemaakt voor dit doel.

Het in verhouding zeer monumentale achterhuis/schuur- gedeelte heeft ook steile dakvlakken maar aan voor- en achterzijde met afgewolfde dakschilden. Het achterhuis heeft meerdere wijzigingen ondergaan waaronder de dakbedekking (moderne veel te dikke gesmoorde Hollandse pannen in plaats van riet). Van belang zouden de gebinten kunnen zijn, al doen de erg strakke dakschilden vermoeden dat ook hier geen grootse vondsten moeten worden verwacht. Het gevelwerk bestaat uit twee kleuren (voor- en achterhuis) machinale baksteen, voor deze periode niet uitzonderlijk.

Daar de gemeente niet beschikt over rapporten of onderzoeksresultaten die wijzen op een mogelijk archeologisch waardevol gebied ter plaatse, wordt deze component hier niet meegewogen. Hetzelfde geldt eigenlijk voor het interieur. Er is geen bouwhistorisch rapport van dit object, waardoor thans alleen een beoordeling op basis van het exterieur kan worden gemaakt.

De gemeente Oss heeft dit jaar een inventarisatie gemaakt van objecten die eventueel een monumentenstatus zullen gaan krijgen. Hier staan eveneens veel panden op uit de Wederopbouwperiode. Van de categorie boerderijen zijn een zestal voorbeelden meegenomen, die kwalitatief hoger moeten worden ingeschaald dan bovengenoemd object. Zelfs over deze objecten zijn in de monumentencommissie nog twijfels geuit. Dit betreft dan met name de relatief eenvoudige constructie of eventuele kleine wijzigingen.

Het schuurgedeelte van het object heeft behoorlijke modernisering ondergaan die de typologie van het gebouw negatief beïnvloeden. Ook de erfaanleg komt op veel plaatsen als niet oorspronkelijk over.

Dit alles meewegende zou het genoemde object op het gebied van gaafheid en architectuurhistorische waarde volgens de ons bekende gegevens niet hoog genoeg scoren om een aparte (monumenten)status te rechtvaardigen. Er is dan ook geen grond om de aanduiding die het pand in 2004 heeft gekregen op de Cultuurhistorische Waardenkaart in het bestemmingsplan over te nemen en het pand als zodanig te beschermen.

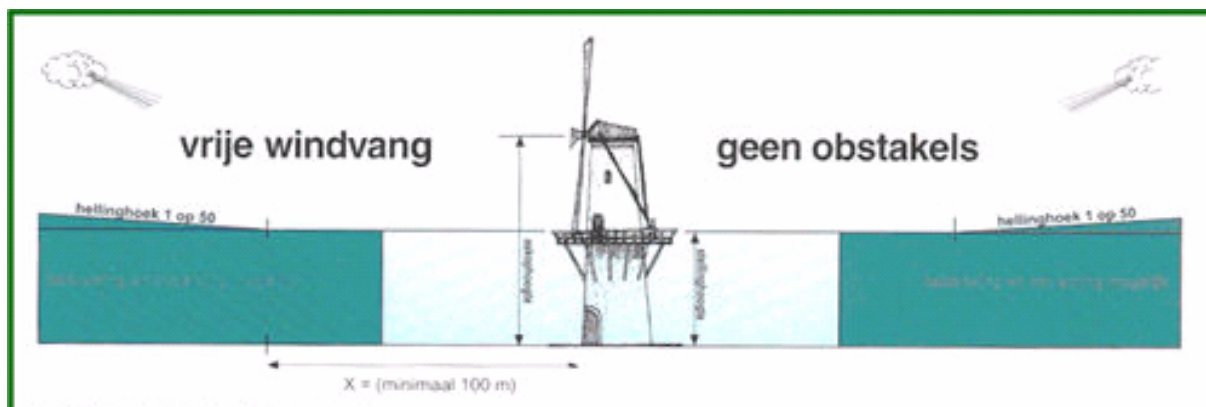
5.3.3 Molenbiotoop

In Megen staat de stellingmolen 'Desirée' op ongeveer 125 meter afstand van het plangebied. De molen is een monument en daarbij hoort een vrije windvang rondom de molen; de molenbiotoop. Al te hoge bebouwing moet vermeden worden. Met de zogenaamde biotoopformule kan uitgerekend worden tot welke hoogte gebouwd mag worden op een gegeven afstand van de molen.

Mede bepalend bij de bouwhoogtes zijn de woningen aan de Van den Ackerstraat en de Elzenstraat. Voor de windvang van de molen heeft het immers geen effect als de nieuwe woningen (die verder van de molen af liggen) lager zijn dan de woningen aan de Van den Ackerstraat (voor wat betreft de nieuwbouw ten oosten van de Kapelstraat) of de woningen aan de Elzenstraat (voor wat betreft de nieuwbouw ten westen van de Kapelstraat).

Toepassing biotoopformule

De biotoopformule genereert een stijgende (hoogte)lijn waaronder de nieuwe bebouwing dient te blijven, gerekend vanaf de voet van de molen. In het geval van een stellingmolen dient echter niet vanaf de voet gerekend te worden maar vanaf de stelling (ook dichtbij de molen mag tot aan de stelling gebouwd worden). De stelling is ervoor bedoeld om de wieken als het ware boven de bebouwing uit te tillen om voldoende wind te vangen. Bepaald moet worden op welke afstand het snijpunt ligt van de stijgende hoogtelijn en de hoogte van de stelling. In onderstaande schematische figuur is dat punt A.



Schematische dwarsdoorsnede molenbiotoop

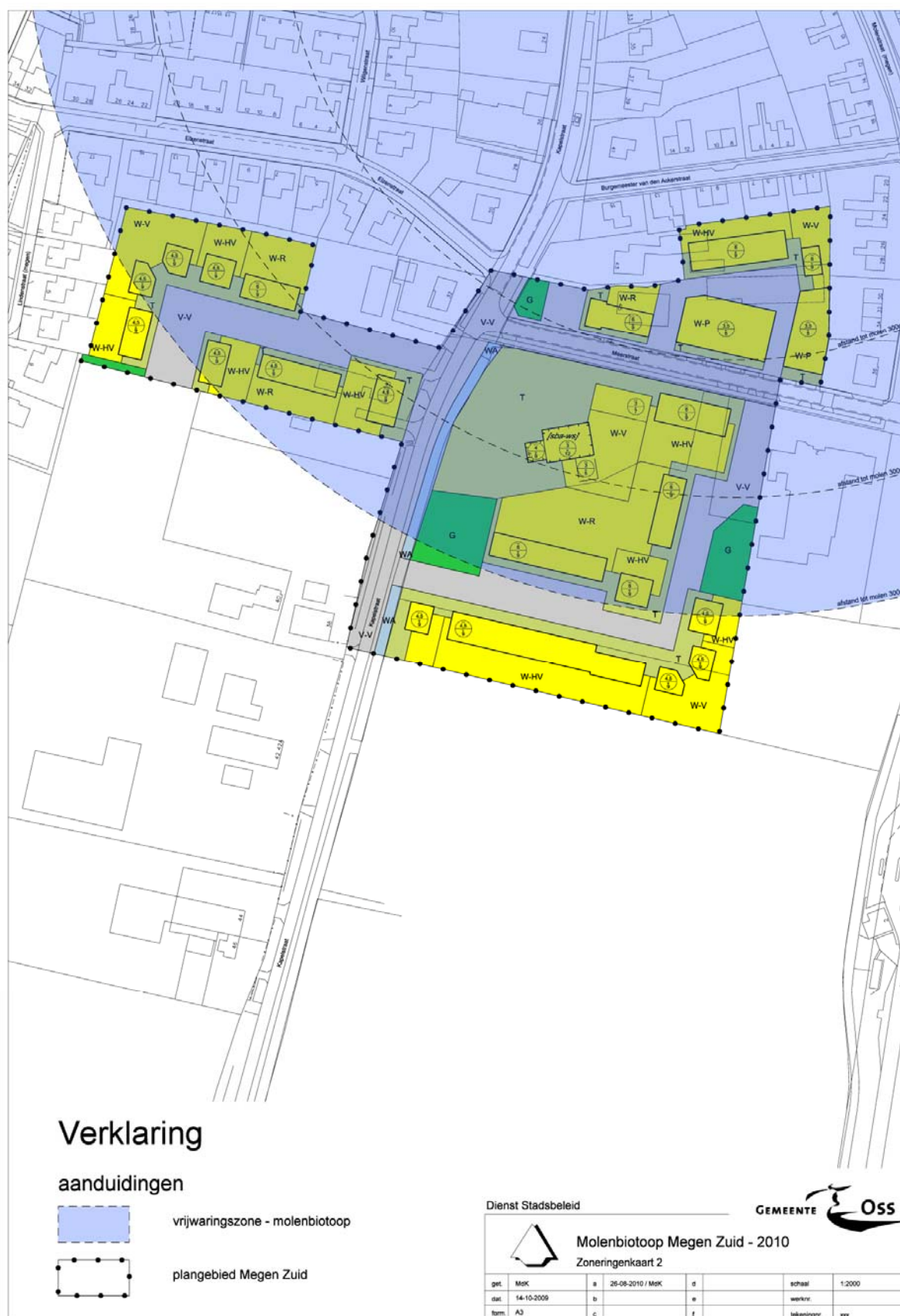
Aan de hand van de gegevens van de molen in Megen, ligt punt A op 192 meter afstand. Vanaf dat punt mag de nieuwbouw hoger zijn dan de stelling van 7,80 meter. Op de plankaart zijn cirkels getekend die de afstand tot de molen aangeven.

Aan de hand van de bouwvergunningen van de woningen aan de Van den Ackerstraat en Elzenstraat zijn de hoogtes achterhaald van de aanwezige woningen. Aan de Van den Ackerstraat ligt de nok van de woningen op een gemiddelde hoogte van 7,90 meter. Aan de Elzenstraat ligt de bouwhoogte hoger en varieert van 8,20m tot 8,90m.

Maximale bouwhoogte in het plan

Bij de bepaling van de maximale bouwhoogten speelt ook mee dat in het huidige Bouwbesluit hogere plafondhoogtes zijn vastgelegd dan in de tijd dat de woningen in Megen zijn gebouwd. Dat uit zich automatisch in een hogere maat bij gelijkblijvende bouwstijl van twee lagen met een kap met eenzelfde dakhelling. De meeste woningen krijgen daarom een maximale hoogte van 9 meter. Op sommige plaatsen in het plan betekent dit een overschrijding van de norm volgens de molenbiotoop. In die gevallen is er een groter gewicht toegekend aan de stedenbouwkundige inpassing dan aan de molenbiotoop. In die afweging heeft meegespeeld dat er op grotere afstand (dan de minimale 100 meter volgens de dwarsdoorsnede), wordt gebouwd. Bovendien betekenen de hoogte van de bestaande bomen langs de Meerstraat (ca. 12 tot 15 meter) en de hoogte van de bestaande woning (12 meter) aan de Kapelstraat 47 reeds een belemmering voor de windvang van de molen uit zuidwestelijke richting. In alle redelijkheid lijkt een bouwhoogte van 9 meter op een afstand van ca. 140 meter niet wezenlijk belemmerend te werken voor de windvang van de molen.

Zie hieronder een toelichtende zoneringenskaart 2.



Zoneringskaart 2 - molenbotoop

6. PLAN

6.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor het stedenbouwkundig plan zijn enkele ruimtelijke uitgangspunten opgesteld.

Algemeen

- De voor Megen kenmerkende situering van de bebouwing aan de randen van het dorp - waarbij de achtertuinen de dorpsrand vormen - zal ook in dit gebied terug komen, waardoor dit kenmerk rond heel Megen zichtbaar wordt.
- Geleidelijke overgang creëren tussen de nieuwe rand van het dorp en de bestaande bebouwingsclusters langs de Kapelstraat;



Ruimtelijke uitgangspunten

Kapelstraat en Meerstraat

- Behouden informeel, groen karakter in Kapelstraat.
- Behouden lintkarakter van de Kapelstraat.
- Verspringing rooilijnen van de bebouwing aan zowel Kapelstraat als Meerstraat ten opzichte van andere bebouwing in de straat is wenselijk.
- Groter bouwvolume op hoek Kapelstraat/Meerstraat is uitgangspunt.

- Oriëntatie hoekbebouwing zowel naar de Kapelstraat als naar de Meerstraat.
- Behouden laankarakter van de Meerstraat; grote bomen aan de Meerstraat in het groen laten staan (afstand houden tot de bomen).
- Aan de Meerstraat dient naast de nieuwe hoekbebouwing aan beide zijden van de straat nog bebouwing te komen die zich richt op de Meerstraat.

Voormalige gemeentewerf

- Aansluiting zoeken bij de achterkanten van de bebouwing aan de Lindenstraat en Elzenstraat.

Meerstraat Zuid

- Geen doodlopende ontsluiting toepassen maar een doorlopende lusstructuur tussen bestaande linten (Kapelstraat – Meerstraat).

6.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

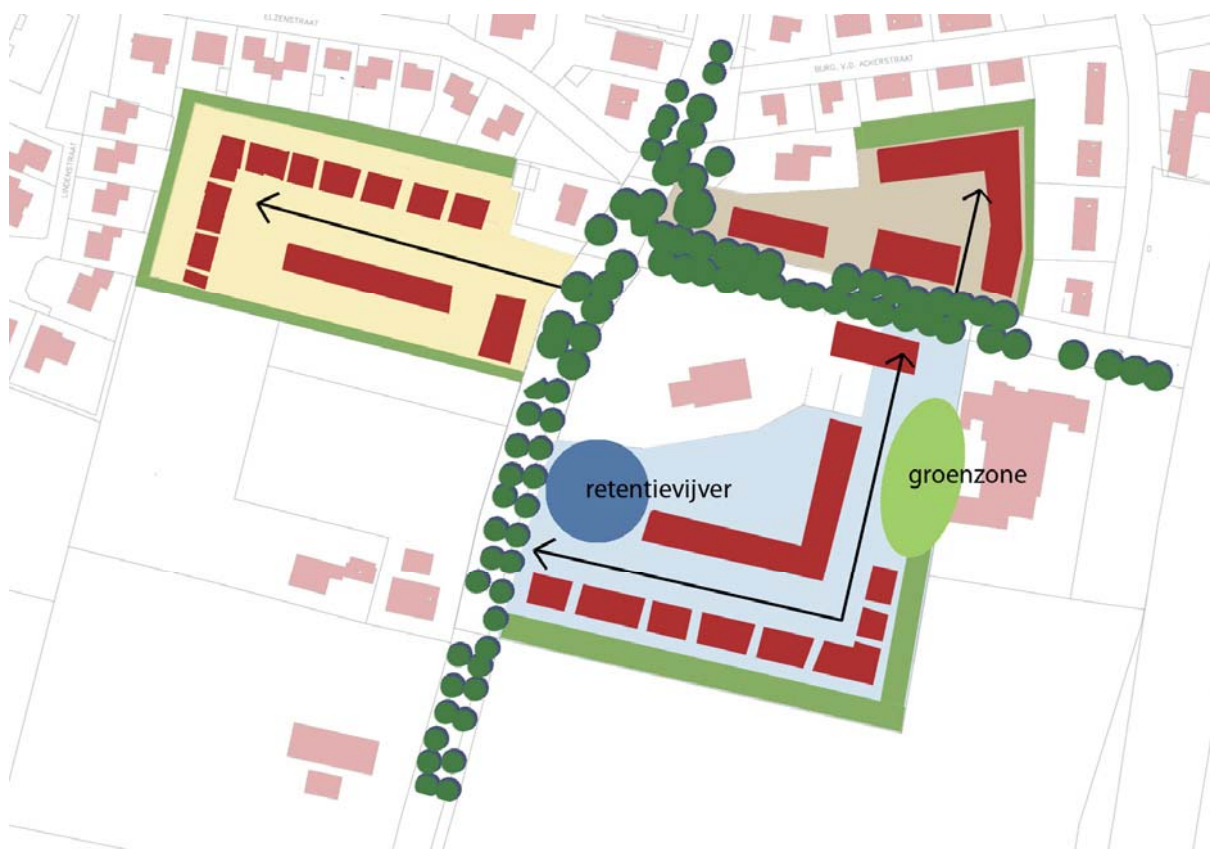
Het ontwerp gaat uit van een ontwikkeling van een compact nieuw woongebied, bestaande uit drie woonbuurten met elk een eigen woonsfeer.

Uit de ruimtelijke uitgangspunten komt een aantal specifieke aspecten naar voren waarmee een duidelijke richting gegeven wordt aan de invulling van de drie woonbuurten.

Door de keuze om de specifieke uitstraling van Megen - waarbij de achtertuinen van de woningen naar het buitengebied zijn gesitueerd - voort te zetten, ontstaat een intern gerichte situering van de woningen binnen de buurten. De woningen richten zich op een straat die de 'ader' van de woonbuurt vormt. Ook rond de bestaande boerderij Kapelstraat 47 zijn de woningen naar de nieuwe straat gericht, waardoor de achtertuin van dit bestaande perceel en de nieuwe achtertuinen aan elkaar grenzen.

Aan de Kapelstraat en Meerstraat worden de woningen juist op deze doorgaande wegen gericht om hiermee het lintkarakter van de Kapelstraat en Meerstraat voort te zetten.

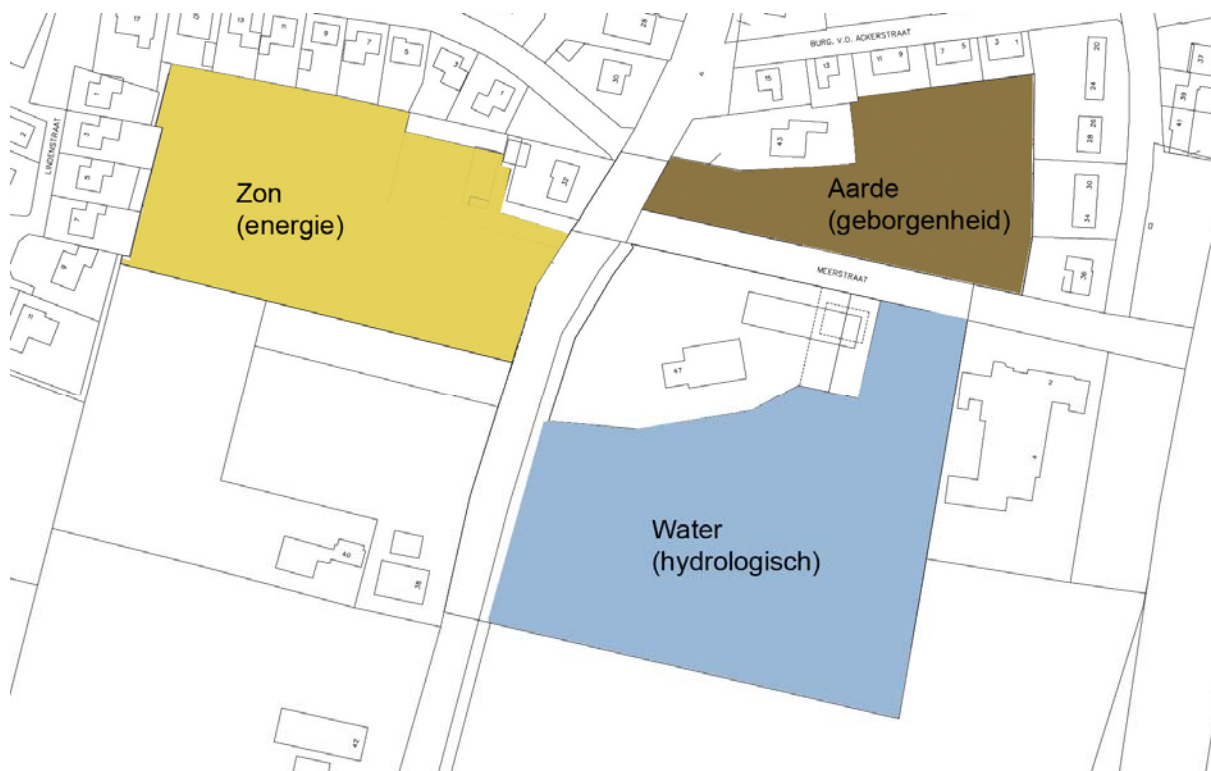
Binnen het gebied heeft de noodzakelijke retentievijver een logische locatie gekregen: op één van de laagste plekken in het gebied, aansluitend op de bestaande waterloop én grenzend aan de Kapelstraat waardoor de gewenste openheid aan de Kapelstraat gerealiseerd kan worden. Dit gebied zal, komend vanuit het zuiden via de Kapelstraat, de nieuwe groene entree vormen van Megen.



Stedenbouwkundige hoofdopzet

Om de drie woonbuurten ieder een eigen karakter te geven, is voor elke buurt een eigen thema gekozen:

- Zon (energie): voormalige gemeentewerf;
- Water (hydrologie): Meerstraat Zuid;
- Aarde (geborgenheid): Meerstraat Noord.



Thematische indeling woonbuurten

De thema's dienen hun uitwerking te krijgen in de wijze waarop de openbare ruimte wordt ingericht en in de architectuur, de kleur en het materiaalgebruik van de woningen.

6.3 Stedenbouwkundig plan

Gekozen is voor een informele opzet van de bebouwingsstructuur. Het informele karakter zit met name in het soort woningen (grondgebonden woningen met een kap), de grote diversiteit aan woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld en aaneengebouwd) en de 'willekeurige' spreiding van deze typen.



Stedenbouwkundig plan

Zoals aangegeven is de bebouwing per buurt enigszins verschillend om uitdrukking te geven aan de sfeerthema's:

Zonnebuurt

In het gebied van de voormalige gemeentewerf komt het thema 'zon' tot uitdrukking in de wijze waarop de zon als energiebron kan worden benut.

Binnen de woonbuurt is de bebouwing voor het grootste deel op de zon (in oost-westrichting) georiënteerd. Ook is door het opnemen van haakse parkeerplaatsen binnen het profiel van de straat de afstand tussen de woningen aan weerszijden van de straat vergroot, waardoor de toetreding van zonlicht bij de woningen wordt vergroot.

Verder zal door de (massa)opbouw, indeling en architectuur van de woning en de toepassing van technische voorzieningen (zoals zonnecollectoren) het benutten van de zon extra worden benadrukt.

De entree van de woonbuurt op de voormalige gemeentewerf wordt gevormd door de bestaande, vrijstaande woning (Kapelstraat 32) en de nieuwe twee-onder-een-kapper. In de buurt is aan de ontsluitingsstraat een grote diversiteit aan woningtypen aanwezig; vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen. De afwisseling tussen deze typen draagt bij aan een dorps karakter evenals de afwisseling in bebouwingshoogten, variërend van één laag met kap tot twee lagen met kap.

Waterbuurt

De woonbuurt Meerstraat Zuid leent zich voor het thema 'water'. Binnen het gebied wordt een retentievijver aangelegd waarin het regenwater uit het plangebied zal worden opgevangen. Daarnaast zal in deze buurt de afkoppeling van het regenwater van het rioolstelsel duidelijk zichtbaar gemaakt worden.

De entree van het gebied aan de Kapelstraat heeft een open karakter. De entree wordt gevormd door een groenzone met daarin de retentievijver aan de ene zijde van de straat en een vrijstaande woning aan de andere zijde van de straat. De openheid van de groenzone wordt doorgezet door een verbreding van het straatprofiel met haakse parkeerplaatsen ter hoogte van de aaneengebouwde woningen. De entree aan de Meerstraat, ter plaatse van "De Korf", heeft een meer besloten karakter. De nieuwe, vrijstaande woningen zijn op de Meerstraat gericht en maken deel uit van het nieuwe bebouwingslint.

Om de overgang naar het buitengebied een zo groen mogelijk karakter te geven, is er voor gekozen om aan de buitenranden van deze woonbuurt de grotere percelen met vrijstaande en halfvrijstaande woningen te situeren. Hierdoor kan de bebouwing op een grotere afstand van elkaar worden gebouwd en ontstaat er een 'diffusere' bebouwingsrand. Een afwisseling in bebouwingshoogten is ook in deze buurt terug te vinden; één à anderhalve laag met kap (aan de rand) en twee lagen met kap (aan de binnenzijde).

Aardebuurt

In de woonbuurt Meerstraat Noord moet het thema 'aarde' uitdrukking krijgen. De stedenbouwkundige opzet van de buurt bestaat uit aaneengebouwde woningen aan de Meerstraat met daar achter een (besloten) hofje, dat op twee plaatsen op de Meerstraat wordt ontsloten. De geborgenheid van het hofje sluit aan bij het thema 'aarde'. De reeds aanwezige bomen langs de Meerstraat benadrukken het besloten karakter.

De bebouwing op de hoek van de Meerstraat en Kapelstraat moet op beide straten worden gericht en de samenkomst van deze straten accentueren. De bebouwing aan de Meerstraat wordt ook echt op deze straat georiënteerd zodat dit een woonstraat wordt in plaats van alleen een ontsluitingsstraat.

6.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bereikbaarheid van de drie buurten is goed. De buurten zijn via de Kapelstraat en Meerstraat direct met de Noord Zuid (de ontsluitingsweg van Megen) verbonden. Op de Kapelstraat en Meerstraat zullen nieuwe kruispunten (T-splitsingen) worden gerealiseerd om de nieuwe buurten te ontsluiten.

In de Zonnebuurt wordt geen doorgaande verbinding gerealiseerd maar een zogenaamde cul de sac. De andere twee woonbuurten krijgen wel een doorgaande verbinding. De straten zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen en de gewenste dorpse uitstraling worden in de nieuwe woonstraten alle weggebruikers in één vlak ondergebracht zodat een situatie ontstaat die vergelijkbaar is met de Lindenstraat; een informele weg waar fietsers en voetgangers niet gescheiden zijn van het autoverkeer.

In de ontsluitingsstraten zijn de voetgangers wel gescheiden van het overige verkeer. Naast de Meerstraat is reeds een trottoir aanwezig. Het trottoir langs de Kapelstraat wordt doorgetrokken tot de entree van de zonnebuurt.

Parkeren

In het plan dient voldaan te worden aan de gestelde parkeernormen:

-	vrijstaande woning		
	halfvrijstaande woning (twee-onder-een-kap)		
	patiowoning	2,0	parkeerplaatsen
-	aaneengebouwde woning	1,8	parkeerplaatsen

Het bezoekersparkeren, zijnde 0,3 parkeerplaats per woning, is in de norm inbegrepen.

Uitgangspunt is dat bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen (en eventueel bij de hoekwoningen van de aangebouwde woningen) 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en bij de patiowoningen 1 parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd.

6.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte van de nieuwe woonbuurten krijgt een relatief informele inrichting. Er worden geen aparte trottoirs aangelegd naast de rijbaan maar er zal in de wijze van bestraten wel onderscheid gemaakt worden in de rijbaan en parkeer-/ voetgangerszones.

Op plaatsen waar de voortuinen in de straat kleiner zijn wordt het profiel van de openbare ruimte versterkt door meer groen in de straat. Ter hoogte van de rijwoningen (met beperkte voortuinen) wordt het profiel verbreed door haaksparkeerplaatsen met bomen er tussen. Hiermee ontstaat enige afstand tot de straat. Het straatprofiel is verder zodanig ingericht dat er ook nog langs-geparkeerd kan worden. Hiervoor worden geen specifieke vakken opgenomen.

In de woonbuurt Meerstraat Zuid wordt in het straatprofiel verder specifiek rekening gehouden met het zichtbaar (bovengronds) afvoeren van hemelwater naar de retentievijver. In de andere buurten zal dit mogelijk niet bovengronds gebeuren maar wel via een gescheiden rioolstelsel.

De groenzone met retentievijver wordt gesitueerd aan de Kapelstraat. Hiermee krijgt de entree van het nieuwe woongebied een open, groene uitstraling. Verder is nabij “De Korf” een groenplek voorzien. Hier kan wellicht een speelterreintje worden ingericht. Overigens moeten de bomen in de straat en de voortuinen bij de woningen voor het groene karakter van de buurten zorgen.



Openbare ruimte

6.6 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zijn in belangrijke mate bepalend voor het (straat)beeld.

De erfafscheidingen van de woningen aan de buitenrand van de zonnebuurt, Kapelstraat en de waterbuurt dienen een groen karakter te krijgen, zodat een diffuse bebouwingsrand ontstaat en de rand van Megen vanuit het buitengebied zijn groene aanzicht behoudt.

Bij de aan het openbaar gebied grenzende erven van woningen moeten eveneens groene erfafscheidingen (hagen) worden toegepast. Voor de erven van de patiowoningen binnen het plan en de aan-eengebouwde woningen in de aardebuurt geldt hiervoor een uitzondering. Deze erfafscheidingen dienen weliswaar een overwegend groen karakter te hebben, maar moeten bovendien een integraal onderdeel vormen van het woningontwerp. Te denken valt bijvoorbeeld aan een gemetselde plint met daarop een met Hedera begroeid hekwerk.

6.7 Beeldkwaliteit

Het gewenste ruimtelijk streefbeeld wordt weergegeven in een apart beeldkwaliteitsplan. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt de ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen.

Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt, als aanvulling, onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur). Het gebiedscriterium “G3; boerenerven – agrarisch buitengebied” wordt binnen het plangebied vervangen door “W8 thematische uitbreidingswijk”.

Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden. Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

Dit beeldkwaliteitplan daagt uit om architectuur te maken in Megen die past bij de specifieke locatie zodat een unieke buurt toegevoegd kan worden en bij kan dragen aan een gevarieerd woonklimaat.

7. TOELICHTING OP DE REGELS

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Megen Zuid - 2010” is gekozen voor een gedetailleerde regeling om te zorgen voor een goede vertaling van het stedenbouwkundig plan, dat specifiek op deze locatie is toegesneden. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 en 4), de algemene regels (artikelen 5 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 12 en 13). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

7.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Groen (G)

Artikel 4: Tuin (T)

De bestemming Tuin is bedoeld voor het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor woningbouw. Onbebouwd wil in dit geval zeggen: zonder gebouwen.

Artikel 5: Verkeer en Verblijf (VV)

Artikel 6: Water (W)

Artikel 7 Wonen - Halfvrijstaand (W – HV)

Artikel 8 Wonen - Patio (W – P)

Artikel 9 Wonen - Rijen (W – R)

Artikel 10 Wonen - Vrijstaand (W – V)

Elk artikel is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving, waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwregels, waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bouwwerken;
- gebruiksregels, waarin is weergegeven waarvoor de gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden.

Bij enkele bestemmingen is dit aangevuld met:

- een ontheffingsbevoegdheid, waarin is weergegeven wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in de overige artikelen. Ten behoeve van een bestaande woonboerderij geldt een afwijkende regeling. In dit pand is woningsplitsing mogelijk gemaakt via een ontheffing.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 11: Antidubbelregel

Artikel 12: Algemene bouwregels

Artikel 13: Algemene ontheffingregels

Dit artikel staat onder voorwaarden vooral afwijking van de maatvoering en grenzen toe.

Artikel 14: Algemene wijzigingsregels

Wijzigingen worden niet doelbewust nagestreefd, maar als zich een nieuwe situatie voordoet, kan het plan relatief eenvoudig daaraan worden aangepast.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 16: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Grondgebruik

Het totale plangebied omvat in totaal ca. 28.000 m² verdeeld over 3 locaties. In het totaal zijn er circa 72 woningen geprojecteerd binnen het plangebied.

De locaties 'Meerstraat-Zuid' en 'Voormalige gemeentewerf' omvatten in het totaal circa 23.500 m². Op deze locaties zijn circa 51 woningen geprojecteerd. Naast de bijbehorende infrastructuur en buurtgroen, wordt in 'Meerstraat-Zuid' de benodigde retentievijver voor het totale project gerealiseerd. De locatie 'Meerstraat-Noord' is een particuliere locatie van ca. 5.500 m². Het stedenbouwkundig ontwerp wordt verder uitgewerkt binnen de randvoorwaarden van voorliggend bestemmingsplan. Uitgegaan wordt van de bouw van circa. 21 woningen.

8.2 Fasering

De gemeentelijke exploitatieopzet voor de locaties 'Meerstraat-Zuid' en 'Voormalige gemeentewerf' gaat uit van 49 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met een uitgifte van gemiddeld 15 woningen per jaar in de periode 2011-2014. Daarnaast kunnen er tijdens of na deze planperiode nog 2 woningen worden gerealiseerd door een particulier op basis van overeenkomsten met de gemeente. Afhankelijk van de te kiezen doelgroep kan de particuliere locatie 'Meerstraat-Noord' vanaf 2011 in exploitatie worden genomen (ca. 21 woningen).

Het hele bouwprogramma strekt zich daarbij uit in de periode 2011-2015.

8.3 Kosten en opbrengsten

De particuliere exploitant beoogt op de locatie 'Meerstraat-Noord' de bouw van circa. 21 woningen alsmede de volledige aanleg van de daarbij behorende openbare voorzieningen. De gemeente werkt kostenneutraal mee aan de ontwikkeling van deze locatie, waarbij het openbaar gebied en de daarin gerealiseerde openbare voorzieningen in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Uitgaande van de voorliggende planopzet, woningbouwprogramma en fasering zijn de kosten en opbrengsten berekend voor de gemeentelijke exploitaties van 'Voormalige gemeentewerf' en 'Meerstraat-Zuid'. Het plan heeft met bovengemiddelde verwervingskosten te maken door de aankoop van een agrarisch bedrijf aan de Kapelstraat 47, die gepaard ging met bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij met bijbehorende stankcirkel.

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken omvatten nog een aantal normbedragen die nog nader dienen te worden gedetailleerd.

Er is geen rekening gehouden met aanpassingskosten voor de omringende wegen omdat wordt verwacht dat de realisatie van Megen Zuid geen gevolgen zal hebben voor deze wegen. In de

exploitatieopzet is een voorziening getroffen voor planschade. Verder wordt conform het vigerende beleid rekening gehouden met een afdracht aan het Groenfonds (€ 5,- per/m2 rood met groen compensatie). De opbrengsten zijn gebaseerd op grondprijnsbeleid van 2009. Voor de faserings- en financieringskosten is rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5%, een opbrengstenstijging van 2,5% en een rente van 4,5%.

8.4 Financiële haalbaarheid

Op basis van de gehanteerde normbedragen sluit de grondexploitatie met een negatief saldo.

Omschrijving	Totaal	Gerealiseerd t/m 2009	Te realiseren
<u>Kosten:</u>			
- Plankosten	€ 342.331	€ 268.231	€ 74.100
- Verwerving	€ 1.100.257	€ 1.097.857	€ 2.400
- Openbare werken	€ 1.136.866	€ -	€ 1.136.866
- Milieukosten	€ 148.996	€ 5.364	€ 143.632
- Exploitatiekosten	€ 42.081	€ 3.381	€ 38.700
- Fondsen en afdrachten	€ 38.780	€ -	€ 38.780
- Bijzondere kosten	€ 450.160	€ -	€ 450.160
Totaal kosten	€ 3.259.472	€ 1.374.834	€ 1.884.638
<u>Opbrengsten:</u>			
Bijdragen	€ 60.800	€ -	€ 60.800
<u>Grondverkoop</u>			
- sociale woningbouw + bereikbare koop	€ 791.727	€ -	€ 791.727
- vrije sector	€ 2.978.606	€ -	€ 2.978.606
- diversen	€ 42.000	€ 3.000	€ 39.000
Totaal opbrengsten	€ 3.660.019	€ 3.000	€ 3.657.019
Nominaal resultaat	€ 400.547	€ 1.371.834-	€ 1.772.381
Faseringsinvloeden	€ 615.112-	€ 587.717-	€ 27.395-
Voorlopig resultaat per 31 -12-2013	€ 214.565-		
Contante waarde per 1-1-2010	€ 178.710-		

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inspraak en vooroverleg

Aangezien het bestemmingsplan voor dit gebied al eerder in procedure is geweest en er in wezen niets veranderd is ten opzichte van het vorige plan, dan een juridisch-technische aanpassing op grond van de Wro en een betere onderbouwing in het kader van de geurregelgeving, heeft er geen inspraak en vooroverleg meer plaatsgevonden voor dit bestemmingsplan.

9.2 Zienswijzeprocedure

Het onderhavige bestemmingsplan Megen Zuid – 2010 heeft in ontwerp ter visie gelegen van 12 november 2009 tot en met 23 december 2009 in het kader van de formele vaststellingsprocedure. De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld in het bij dit bestemmingsplan behorende raadsvoorstel en – besluit met de daarbij behorende Nota van zienswijzen en wijzigingen.

10. Overleg

10.1 Inleiding

Vooroverleg heeft plaatsgevonden over het bestemmingsplan “Megen Kapelstraat/Meerstraat”. Omdat het bestemmingsplan, onder de naam Megen Zuid – 2010”, nagenoeg ongewijzigd opnieuw in procedure wordt gebracht, wordt het vooroverleg niet opnieuw gedaan.

Op grond van het, toen geldende artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met het waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Het voorontwerpbestemmingsplan is daartoe aan diverse instanties waaronder waterschap Aa en Maas en de Provinciale Planologische Commissie (PPC) toegezonden met het verzoek hierop te reageren.

De Gasunie, KPN, de Hulpverleningsdienst Brabant Noord, het Ministerie van Defensie en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling. Rijkswaterstaat is vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en geeft via dat kanaal haar advies. Op de reacties van het waterschap Aa en Maas, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de PPC zal hierna worden ingegaan.

10.2 Advies Waterschap Aa en Maas

Het waterschap is tijdens de planvoorbereiding geregeld betrokken bij de totstandkoming van de waterparagraaf (watertoets). Op 31 maart 2006 heeft het waterschap een advies uitgebracht. Het waterschap concludeert dat de gemeente in het plan in principe op een duurzame wijze omgaat met water. Het waterschap kan zich vinden in de gekozen oplossing en heeft dan ook geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het plan. Het advies van het waterschap wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

10.3 Advies PPC

Op 16 maart 2006 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de PPC. De PPC heeft het plan behandeld in de vergadering van 5 juli 2006. De PPC adviseert overeenkomstig het directieadvies van 20 juni 2006, kenmerk 1178299/1202583, verzonden 28 juni 2006.

10.3.1 Planbeschrijving

Hier wordt beschreven dat het plan een stapeling kent van cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld de boerderij in het midden van het plangebied.

De drie woonbuurten hebben de thema's zon, water en aarde meegekregen. Er worden ongeveer 70 woningen toegevoegd waarvan ongeveer 20 in de sociale sector, verdeeld over verschillende woningtypen.

10.3.2 Toets aan het vigerende beleid

- Ruimtelijke en functionele aspecten

Het plangebied is volgens Uitwerkingsplan Maaskant deels aangewezen als bestaand stedelijk gebied en voor een deel als zoekgebied voor verstedelijking. Er mag in Megen op uitbreidingslocaties woningbouw plaatsvinden.

Voor alle bestemmingsplannen die na 1 juli 2005 worden vastgesteld, geldt de rood-met-groen regeling. Voor de uitbreidingslocaties dient het plan de afspraken omtrent de rood-met-groen regeling te bevatten.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangevuld.

- Cultuurhistorie

In verband met de ligging van een deel van het gebied in een archeologisch monument, adviseert de PPC de daadwerkelijke archeologische waarde van het archeologisch monument in kaart te brengen door middel van een proefsleuvenonderzoek, zodat de resultaten kunnen worden betrokken in de verdere planvorming.

De boerderij in het plangebied is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart als waardevolle historische bouwkunst. Om het behoud in de toekomst te waarborgen adviseert de PPC met een aanduiding aan te geven dat het historisch waardevolle bebouwing betreft en dient dit behoud in de planvoorschriften te worden veiliggesteld.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangevuld. De consequenties hiervan worden in het plan verwerkt.

- Woningbouwplanning

Het woningbouwprogramma heeft een gevarieerde samenstelling. Wij vragen u om in de toelichting een relatie te leggen met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss, welke zich vooral richt op starters, ouderen en lage inkomensgroepen.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangevuld, dan wel aangepast.

- Externe veiligheid

Voor de bepaling van het groepsrisico wordt in de regeling externe veiligheid behorende bij het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een invloedsgebied van 150 meter gehanteerd. Het meest zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. De oprichting van nieuwe kwetsbare be-

stemmingen in dit gebied dient te worden gemotiveerd. Voor deze woningen geldt een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag. De PPC verzoekt om aanvulling van het plan.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangevuld.

- Verkeer

Daar er een gering aantal verkeersbewegingen wordt verwacht zullen er geen trottoirs worden gerealiseerd. De PPC gaat er van uit dat dit niet geldt voor de Meerstraat en de Kapelstraat, omdat deze als wijkontsluitingswegen aangemerkt worden.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangepast.

- Luchtkwaliteit

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005 dient de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht en dient er te worden aangegeven of er op deze locatie aan de grenswaarden van het besluit wordt voldaan. Dit dient in een onderzoek luchtkwaliteit te worden aangetoond met locatiespecifieke berekeningen. Hierbij zal de planbijdrage afzonderlijk moeten worden berekend.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangevuld.

- Water

De eindbeoordeling van het waterschap dient nog aan het plan te worden toegevoegd.

Naar aanleiding van dit onderdeel van het advies is de toelichting aangevuld.

- Juridisch

Naar aanleiding van dit onderdeel zijn de voorschriften en de plankaart aangepast.

9.3.3 Conclusie

De PPC adviseert het plan met inachtneming van de gemaakte opmerkingen verder in procedure te brengen.

10.4 Advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) heeft opmerkingen over de bouwhoogte van de woningen aan de noordzijde van de Meerstraat. De maximum nokhoogte (9 meter) overschrijdt niet alleen de maximum bouwhoogte die volgt uit toepassing van de biotoopformule, (7,80 meter) maar ook de bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Van den Ackerstraat (7,90 meter). Daarnaast is aan de zuidzijde van de Meerstraat wel een maximum nokhoogte van 8 meter mogelijk. De RDMZ

vraagt een nadere onderbouwing van de argumenten waarom aan de stedenbouwkundige inpassing meer gewicht wordt toegekend dan aan de molenbiotoop.

Ook de hoogte van de bomen kan de molenbiotoop bedreigen. De RDMZ adviseert daarom in de aanlegvoorschriften nadere regels te stellen.

Met betrekking tot dit advies wordt opgemerkt dat hiermee rekening wordt gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Er is echter in het kader van het onderhavige bestemmingsplan Megen Zuid – 2010 voor gekozen om geen aanlegvergunningstelsel zoals hierboven bedoeld op te nemen, omdat dit onevenredig beperkend zou zijn en bovendien niet handhaafbaar.

11. HANDHAVING

11.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

11.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingsbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

11.3 Handhaafbaarheid

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. Zij voorzien in een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Zaken die niet in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan vallen in het algemeen onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht kan echter niet zo ver reiken dat zaken die in strijd zijn met het vóór dit bestemmingsplan geldende bestemmingsplan, mogen worden voortgezet of uitgebreid. Daarom zijn de situaties die strijdig zijn met het hiervóór geldende bestemmingsplan uitgezonderd van het overgangsrecht.

BIJLAGEN

Bestemmingsplan Megen Zuid - 2010

- 1a. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Kapelstraat 34 en 47 te Megen, Nipa Oss, project: 04.7393, versie 2, 12 januari 2005
- 1b. Verkennend bodemonderzoek Meerstraat / Kapelstraat 43-45 te Megen, Van Oort Bodemonderzoek Heesch, projectnr. KEM.379004, van november 2004
2. Voorgrondcontouren en achtergrondbelasting Kapelstraat 42, RMB 18 juni 2009, 2646/gra.
- 3a. Waterhuishouding inbreidingsplannen Megen, concretisering uitgangspunten, Grontmij Nederland bv, Eindhoven 25 mei 2005
- 3b. Waterhuishoudingsplan 3 locaties Megen Zuid, Grontmy Nederland bv, Eindhoven 20 september 2006
- 3c. Waterschap Aa en Maas, Advies in het kader van de watertoets voorontwerp bestemmingsplan "Megen Kapelstraat / Meerstraat" d.d. 31-03-2006
4. Akoestisch rapport Zuidzijde kern Megen, Ulehake bouwfysica, nr. 10099-1, 4 juli 2005
- 5a. Archeologisch vooronderzoek en ecologische quickscan in het kader van de Flora- en Faunawet, Oss – Megen, Kapelstraat (NB) door BILAN, rapport 2006/24, 6 februari 2006
- 5b. Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek Megen – Kapelstraat, Archol Rapport 67, Archeologisch Onderzoek Leiden BV, april 2006
6. Gemeente Oss, Onderzoeken luchtkwaliteit en Externe veiligheid inzake Ipg, Croonen Adviseurs b.v. Rosmalen, 5 september 2006
7. Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan Megen Kapelstraat / Meerstraat
8. Zakelijke beschrijving overeenkomst van juli 2010 gemeente Oss met eigenaar Kapelstraat 42 inzake beëindiging agrarisch bedrijf Kapelstraat 42 te Megen
9. GGD Hart van Brabant, brief 29 juni 2010 inzake adviesaanvraag Q koorts in relatie tot woonbestemming en bestemmingsplan

