

Bestemmingsplan

Kapelstraat 42 e.o. - Megen - 2011

Vastgesteld

Toelichting



Bestemmingsplan Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	21
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	23
4.1	Woningbouwprogramma	23
4.2	Voorzieningen	23
4.3	Bedrijvigheid	23
4.4	Verkeer	23
4.5	Waterhuishouding	23
4.6	Volksgezondheid	23
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	25
5.1	Milieuaspecten	25
5.2	Waterhuishouding	27
5.3	Waarden	28
5.4	M.e.r.-beoordeling	30
Hoofdstuk 6	Handhaving	31
6.1	Beleidskader	31
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	31
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	31
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	33
7.1	Ruimtelijk uitgangspunt	33
7.2	Stedenbouwkundig plan	34
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	37
8.1	Algemeen	37
8.2	Regels	37
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	39
9.1	Grondgebruik	39
9.2	Fasering	39
9.3	Kosten en opbrengsten	39
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
10.1	Inspraak	41
10.2	Vooroverleg	41
10.3	Zienswijzeprocedure	41

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

Zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' voorziet in de juridische vertaling van woningbouw aan de Kapelstraat in Megen, op basis van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 7).

Reeds in de Structuurvisie Kleine Kernen uit 1999, waarin richting wordt gegeven aan de woningbouw in de kernen Megen, Haren en Macharen, is de Kapelstraat als ontwikkelingsrichting voor de kern Megen aangeduid.

Directe aanleiding voor de ruimtelijke ontwikkeling was de uitbraak van Q-koorts op het bedrijf aan de Kapelstraat 42. Teneinde dit agrarisch bedrijf te saneren is een plan voor de bouw van twee woningen ontwikkeld. Tegelijkertijd zal worden voorzien in een herverkaveling van Kapelstraat 38-40 en de realisatie van een extra woning in het noorden van het plangebied.

Voorname ontwikkelingen zijn binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Megen.



ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Beide delen worden aan de oostzijde begrensd door de Kapelstraat. Het zuidelijke deel wordt gevormd door het perceel van Kapelstraat nummer 42 en delen van de percelen van Kapelstraat nummer 38 en 40. De begrenzing is hier afgestemd op de nieuwe gewenste bestemmingsvlakken.

Het noordelijke deel wordt gevormd door delen van de kadastrale percelen Megen F 945 en F 946. Ook hier is de begrenzing afgestemd op de nieuwe gewenste bestemmingsvlakken. Tussen de twee delen ligt een strook van zo'n 12 m die een agrarische bestemming behoudt.



plangebied

Direct ten zuiden van het plangebied zijn twee (burger)woningen gelegen. Verder grenst het plangebied aan de zuid-, west- en oostzijde aan een open agrarisch gebied. Ten noorden en ten noordoosten van het plangebied wordt de nieuwe uitbreidingsbuurt van Megen, Megen – Zuid, ontwikkeld.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en op 21 januari 2011, op één perceel na, in werking getreden.

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen; voor Kapelstraat 38 en 40
- Agrarisch met aanduiding bouwvlak voor Kapelstraat 42
- Agrarisch voor de overige gronden
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming) voor het gehele plangebied

Verder rust op het gebied een functieaanduiding Cultuurhistorische waarden voor Kapelstraat 38 en 42 en een gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – molenbiotoop voor het gehele plangebied.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijsbeleid

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.

Voorliggende ontwikkeling past binnen dit beleidskader.

2.1.2 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.

Het bestemmingsplan 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' is volledig binnen de kaders van deze wet opgesteld.

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 of een omgevingsvergunning.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in een bouwplan in de zin van de wet. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' is een ontwikkelingsplan, dat binnen het plangebied woningbouw mogelijk moet maken. De in het plan begrepen gronden zijn geheel in handen van particuliere partijen met wie de gemeente, voor het verhaal van de kosten, anterieure overeenkomsten heeft gesloten. Vaststelling van een exploitatieplan kan om die reden achterwege worden gelaten.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Gelijk met de inwerkingtreding van deze structuurvisie op 1 januari 2011 zijn 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.

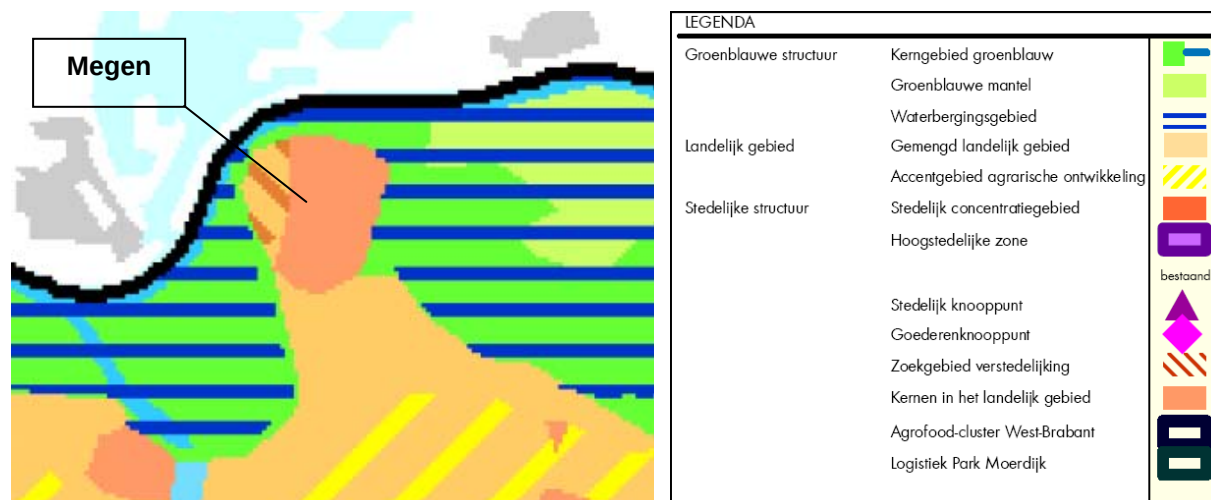
Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken 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.

Stedelijke structuur

Het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied. Het plangebied 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 geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitlooptgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.



structurenkaart structuurvisie

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 stedelijk 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.

De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Verordening Ruimte

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

De Verordening Ruimte fase 1, waarin ondermeer het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd, is op 23 april 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Gelijk met de inwerkingtreding op 1 juni 2010 is de Paraplunota ruimtelijke ordening ingetrokken.

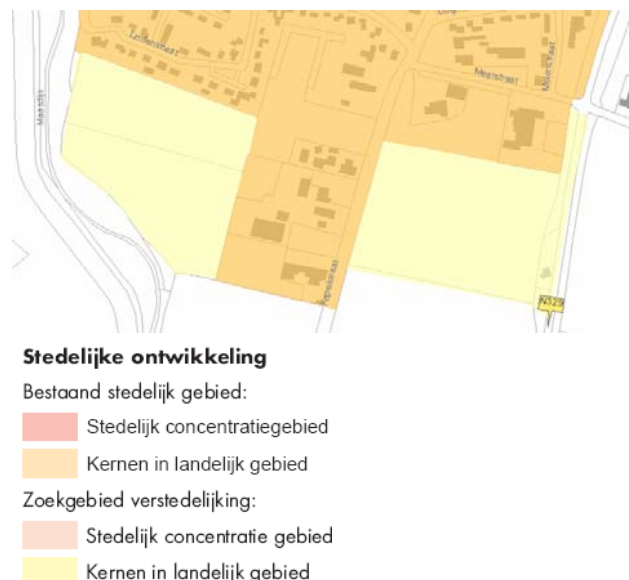
Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte fase 2 vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Deze fase 2 is een aanvulling op en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte fase 1. Ten behoeve van de leesbaarheid is de tekst geïntegreerd en is de indeling aangepast. Daarmee is de integrale versie van de verordening vastgesteld door Provinciale Staten.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1 wordt stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies."

In hoofdstuk 3 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. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.



Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Met het bestemmingsplan 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' wordt de bouw van een viertal woningen mogelijk gemaakt. In één geval is echter sprake van vervangende nieuwbouw. Hierdoor kan de woningvoorraad met dit bestemmingsplan dus slechts met drie woningen toenemen.

In het kader van het regionaal ruimtelijk overleg is afgesproken dat de prognose van de provincie maatgevend is voor het woningbouwprogramma van gemeenten. Met de huidige plannen van de gemeente Oss wordt binnen de provinciale prognose gebleven.

De 'oude' regionale afstemming over de woningbouw heeft onder andere via de uitwerkingsplannen Maaskant en Waalboss en de Structuurvisie Oss 2020 zijn plaats gekregen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar programma voor het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarbij wordt in het gemeentelijk beleid het landelijk gebied opgedeeld in een drietal dorpenclusters, waarbij Megen een van de hoofdkernen van zo'n dorpencluster is. Wanneer ten aanzien van het landelijk gebied de opgave in relatie tot de (potentiële) plancapaciteit wordt gezien, ontstaat het volgende beeld:

Woningbouwopgave in relatie tot (potentiële) plancapaciteit						
landelijk gebied Oss						
periode		prognose behoefte capaciteit woningen	bestaande capaciteit	capaciteit woningbouw totale capaciteit woning- bouw	potentiële capaciteit- /initiatieven	tekort/- overschot
2010 t/m 2014	totaal landelijk gebied	384	511	0	511	127
	cluster Ravenstein	162	150	0	150	
	cluster Herpen	118	230	0	230	
	cluster Megen	104	131	0	131	
2015 t/m 2019	totaal landelijk gebied	280	72	66	138	-142
	cluster Ravenstein	118	60	53	113	
	cluster Herpen	86	0	3	3	
	cluster Megen	76	12	10	22	
totaal	totaal landelijk gebied	664	583	66	649	-15
	cluster Ravenstein	279	210	53	263	
	cluster Herpen	204	230	3	233	
	cluster Megen	180	143	10	153	

Over de hele periode 2010 - 2020 is er alleen in het cluster Herpen sprake van voldoende bestaande capaciteit. Met name in het cluster Ravenstein en in mindere mate Megen treden tekorten op. Voor Megen resteert daarmee een aanvullende opgave.

Het toevoegen van een drietal woningen past daarmee binnen de opgave die voor (het cluster) Megen gesteld is tot 2020. Dat de woningen al voor 2015 gerealiseerd zullen worden, zal nooit een ernstig versturende werking kunnen hebben op het programma aangezien het slechts drie woningen betreft. De voorgestane ontwikkeling past hiermee volledig binnen het kader van de Verordening Ruimte.

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.

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Kapelstraat passen binnen deze visie.

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 worden afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd. Herpen, Ravenstein en Megen wordt groeimogelijkheden geboden.



Voor de kleinere kernen zijn beperkte toevoegingen aan de woningvoorraad voorzien. Hierbij ligt het accent vooral op inbreiding en herstructurering c.q. beheer, maar ook op zeer beperkte uitbreidingen die aansluiten bij en qua aard en omvang passen bij de landschappelijke structuren en de ruimtelijke karakteristiek van de kernen.

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

De visie stelt dat in Megen binnen de voortzetting van de radiale opbouw er ruimte is voor bebouwing afgewisseld met groene ruimten. De nieuwe bebouwing kan redelijk compact zijn en verschillend in formaat.

Het betreft kleinschalige uitbreidingen aan de noord, west en zuidzijde van Megen, waarbij in de uitwerking rekening moet worden gehouden met maatregelen die ingaan op de specifieke hydrologische omstandigheden (lokale kwel). Megen vormt als oud stadje een attractief punt in de Maasrand en de Maasband. Zij vormt tevens een knooppunt van recreatieve routes. Megen is met deze achtergrond te beschouwen als een ontspannen concentratiepunt aan de Maas, met ruimte voor voorzieningen die daarop geënt zijn.

Voorliggende ontwikkeling is volledig in lijn met de Structuurvisie Oss 2020.

2.3.3 Structuurvisie kleine kernen

De Structuurvisie kleine kernen 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.

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

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.

De mogelijke uitbreiding in zuidelijke richting wordt als een van de uitgangspunten voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief genoemd.

Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief

Megen

kaart 6



In de Structuurvisie kleine kernen worden bovendien potentiële woningbouwlocaties beschreven. Hoewel het plangebied van het bestemmingsplan 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' hierin niet wordt benoemd, sluit dit plangebied wel aan bij de nieuwe woonbuurt Megen – Zuid (voormalige gemeentewerf [6] en Meerstraat / Kapelstraat [7]). Bovendien sluit het aan bij het streven om in zuidelijke richting uit te breiden.

Met de beoogde nieuwbouw wordt aangesloten bij en uitvoering gegeven aan de Structuurvisie kleine kernen



*potentiële woningbouw locaties Megen
(uit 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, ofwel 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.

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is een verplichting opgenomen om bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Deze verantwoording is reeds in paragraaf 2.2.2 van deze toelichting opgenomen.

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.

2.3.5 Verkeer

De Mobiliteitsvisie (juli 2009) geeft in hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss weer tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over infrastructuur, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor

iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'Infrastructuur' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het Mobiliteitsplan Oss 2020; Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig' is nog in procedure en wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2011 vastgesteld.



Voor Megen wordt de hoofdroute voor de kern gevormd door de N329 (de Noord-Zuid), deze wordt als gebiedsontsluitingsweg aangeduid. De Kapelstraat is aangewezen als erftoegangsweg, type II.

Voorgestane ontwikkeling levert een dermate kleinschalige toename van de verkeersdruk op dat het mobiliteitsbeleid niet in het geding is.

2.3.6 Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'parkeernormen voor woonwijken' vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel herstructureringsprojecten als nieuwbouwprojecten). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein (= terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost.

Bij de binnen voorliggend plan nieuw te realiseren woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

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 milieukwaliteitsmatstaven voldoen. De vuiluitvoer 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.

De aandacht voor water binnen het plangebied komt in paragraaf 5.2 uitgebreid aan bod. De conclusie daarbij is dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een onacceptabele verstoring van de waterhuishouding ter plaatse.

2.3.8 Natuur- en landschapsvisie

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 landschapsvisie 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.

De natuur- en landschapsvisie stelt geen specifieke eisen ten aanzien van het plangebied. Derhalve is naast de zorgvuldige stedenbouwkundige opzet geen extra aandacht aan het aspect landschap of natuur besteed.

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.

Voor het plangebied is in de gebiedsvisie een geurnorm van 8,0 OuE/m³ opgenomen.

In paragraaf 5.1.4 wordt aangetoond dat de geursituatie ter plaatse geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van voorliggend plan. De ontwikkeling kan binnen het geurbeleid plaats vinden.

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. Het convenant heeft niet alleen betrekking op woningbouw (oud en nieuw), maar ook 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.

Richting de onwikkende partijen is gewezen op de aandacht voor duurzaam bouwen.

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 lopen procedures om Kapelstraat 38 en 42 als gemeentelijk monument aan te wijzen. Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwerp-besluiten hiervoor genomen. Hierdoor is de officiële voorbescherming van kracht. De Monumentenkamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 3 augustus 2010 geadviseerd Kapelstraat 38 en 42 als gemeentelijk monument voor te dragen. In de bijlage is de ontwerp-beschrijving van deze bebouwing opgenomen.

Op een afstand van zo'n 270 – 490 meter is de stellingmolen 'Desiré' gesitueerd. Bij een molen behoort een zone die voor een vrije windvang moet zorgen; de molenbiotoop. 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 de woningen in het plangebied levert de molenbiotoop geen beperkingen op. Er komen alleen grondgebonden woningen met een reguliere bouwhoogte zoals die ook dicht bij de molen al gerealiseerd zijn. De hoogte blijft daarmee onder wat binnen de biotoop mag. Derhalve is geen specifieke regeling met betrekking tot de bescherming van de molenbiotoop opgenomen.

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 gemeentelijk archeologisch beleid is 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 deze archeologische beleidsadvieskaart heeft het gehele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. De doelstelling in dit gebied is behoud in huidige staat van eventuele resten. Bij projectgebieden groter dan 100 m² of bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bescherming van archeologische en monumentale waarden.



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 ontheffing 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 meersgezinshuizen 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. Hieraan 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 uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

Medio 2010 is gestart een voorbereidingsprocedure om deze beleidsregel aan te vullen. Deze aanvulling dient ruimte te geven om kleinschalige kapsalons te scharen onder de geldende aan-huis-gebonden-beroepen regeling. Het gaat dan om kleinschalige kapsalons die qua uitstraling vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld een schoonheidssalon of manicuresalon. Beide genoemde voorbeelden worden in de huidige regeling beschouwd als aan-huis-gebonden-beroep/bedrijf.

Om de kleinschaligheid te waarborgen gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal oppervlak is 25 m²;
- er is sprake van één kappersstoel en maximaal 1 klant per keer;
- de kappersactiviteiten gebeuren door de bewoner van de woning;
- detailhandel is niet toegestaan;
- er is parkeermogelijkheid op eigen terrein.

Deze aanvulling heeft van van 19 augustus tot en met 29 september 2010 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de regeling in het tweede kwartaal van 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

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 tot 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.

Conclusie

De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen passen binnen de hiervoor geschetste beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij geeft het bestemmingsplan uitvoering aan diverse beleidslijnen.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

Gelegen ten zuiden van de bestaande dorpskern van Megen vormt het plangebied de overgang tussen dorp en open landschap.

Het gebied ten noorden en ten noordoosten van het plangebied is momenteel onbebouwd. Hier, op de voormalige gronden van de gemeentewerf en een agrarisch bedrijf is echter de nieuwe woonbuurt van Megen, Megen – Zuid, voorzien. Het plangebied sluit hierop aan.



bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de met bomenrijen begeleide Kapelstraat, van oudsher een onderdeel van de verbinding tussen Megen en Macharen. De weg heeft inmiddels voornamelijk een functie voor bestemmingsverkeer en fietsers.

Het plangebied bestaat uit kleine clusters voormalige agrarische bebouwing en onbebouwde agrarische grond. De op het erf aanwezige beplanting versterkt de beslotenheid van de clusters in het open, agrarische landschap.

Op het perceel Kapelstraat 42 staat een T-boerderij met daarom heen de agrarische bedrijfsbebouwing van de voormalige geitenhouderij. Voor de boerderij loopt een aanwijzingsprocedure tot gemeentelijk monument. Het pand vormt als het ware het zusje van de boerderij ten zuiden ervan (Kapelstraat 44), die door dezelfde architect is ontworpen.

Ten noorden van het perceel Kapelstraat 42 liggen de percelen Kapelstraat 38 en 40. De voormalige agrarische bebouwing van Kapelstraat 38 ligt aan de straat, de bebouwing van Kapelstraat 40 ligt hier achter. Voor de boerderij Kapelstraat 38, een zogenaamd hallenhuisboerderij, wordt eveneens een aanwijzingsprocedure tot gemeentelijk monument doorlopen.

Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit onbebouwde, agrarische grond en een perceel met een schuurtje en hobbyweide.



beoogde invulling van nieuwe buurt Megen – Zuid

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Woningbouwprogramma

De bestaande boerderij Kapelstraat 42 wordt van bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Verder worden op dit perceel twee nieuwe woningen opgericht. De woning Kapelstraat 40, gelegen achter Kapelstraat 38, wordt verplaatst naar een plek direct aan de straat. Op het noordelijke perceel wordt een woning toegevoegd. Per saldo worden binnen het plangebied drie woningen toegevoegd.

4.2 Voorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere voorzieningen gepland.

4.3 Bedrijvigheid

Het agrarische bedrijf op deze locatie is beëindigd. Er is binnen het plan geen rekening gehouden met enige vorm van bedrijvigheid. Conform het geldende beleid zal wel de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van aan huis verbonden beroepen. Ook zal conform het geldende beleid de mogelijkheid worden geboden om bed & breakfast aan te bieden in maximaal twee kamers en tot maximaal vier personen.

4.4 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Kapelstraat. Deze straat vormt een directe verbinding met het centrum van Megen. Verder is er via de Meerstraat een korte verbinding met de gebiedsontsluitingsweg N329 (de Noord-Zuid).

In het plan dient voldaan te worden aan de gestelde parkeernormen. Bij vrijstaande woningen moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.5 Waterhuishouding

Uitgangspunten bij de ontwikkeling van de woningen zijn hydrologisch neutraal bouwen en het scheiden van waterstromen (regenwater en vuilwater). Voor het schone water geldt het principe van vasthouden, bergen en afvoeren.

4.6 Volksgezondheid

In het kader van de sanering van het agrarisch bedrijf is de milieuvergunning van de locatie Kapelstraat 42 reeds ingetrokken. De geurcontour van de voormalige geitenhouderij, die in het verleden getroffen is door de Q-koorts, lag deels over het aan de oostzijde van de Kapelstraat geplande nieuwe woongebied. Met het intrekken van de milieuvergunning is ook de geurcontour komen te vervallen. Om het saneren van het agrarisch bedrijf financieel mogelijk te maken zullen ter plaatse twee woningen worden gebouwd. Het vervangen van de geitenhouderij door woningen heeft onder meer een positief effect op het risicoprofiel voor de omgeving, gezien vanuit volksgezondheid.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

Vanuit diverse milieudisciplines is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is en of er specifieke kansen en belemmeringen zijn. Het initiatief is beoordeeld vanuit de volgende milieudisciplines:

- Bodem en grondwater;
- Geluid;
- Geur;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Waterhuishouding;
- Ecologie;
- Archeologie/cultuurhistorie.

Achtereenvolgens komen deze milieueffecten aan bod.

5.1.2 Bodem en grondwater

Door Econsultancy bv is een verkennend bodemonderzoek verricht (Rapportnr. 10083612, 17 november 2010). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden vastgesteld dat de bodem voor beide percelen analytisch licht is verontreinigd met diverse parameters en dat de terreinen zintuiglijk licht tot matig verontreinigd zijn met allerlei inert materiaal. Op de locatie Kapelstraat 42/42a is met name de fundatie van de diverse verhardingen ernstig verontreinigd met puinfracties. Chemisch zijn deze lagen niet ernstig verontreinigd. Het grondwater is ter plaatse van Kapelstraat 42 licht verontreinigd met nikkel, kobalt en barium. Ter plaatse van Kapelstraat 38-40 is het grondwater licht verontreinigd met nikkel.

Op basis van de resultaten van het conform de NEN5707 uitgevoerde verkennend asbestonderzoek, waarbij zintuiglijk de gehele locatie is geïnspecteerd, kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat een grotere onderzoeksinspanning uit te voeren. De locatie is 'asbestvrij'.

De houdbaarheid van het bodemonderzoek (conform de NEN5740) is, met betrekking tot de bouwaanvraag, 5 jaar.

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater, alsmede het feit dat de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond hoofdzakelijk in gehalten onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarden voorkomen, kan de onderzoekslocatie (met uitzondering van de zintuiglijk verontreinigde bodemlagen) als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

De halfverharding aan de Kapelstraat 38-40 is qua samenstelling onverdacht voor de aanwezigheid van asbest. Geadviseerd wordt om daadwerkelijk uitsluitel te verkrijgen over de aanwezigheid van asbest in de stabilisatielaag onder de beton- en klinkerverhardingen aan de Kapelstraat 42/42a om aanvullend onderzoek naar de parameter asbest in geval van en na verwijdering van de verhardingen uit te laten voeren. Er zijn op basis van de veldwerkzaamheden verder geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Een boring (A15) is gestaakt door de aanwezigheid van beton en asfalt in de ondergrond. Er is vooralsnog geen verklaring voor de aanwezigheid van deze laag en of het teerhoudend asfalt. Bij eventuele graafwerkzaamheden wordt geadviseerd deze bodemvreemde lagen nader te inspecteren en afhankelijk van de daadwerkelijke inrichtingsplannen gezamenlijk met de overige bodemvreemde lagen (puin/baksteen) te verwijderen.

Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn verder géén belemmeringen voor de herontwikkeling en de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemsituatie geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen.

Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen.

5.1.3 Geluid

Door adviesbureau Van der Boom bv, is het onderzoek 'Geluidbelasting wegverkeer op woningen Kapelstraat te Oss' (Opdrachtnr. 10-270, versie 5 november 2010) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende. De invallende geluidsbelasting op de woningen bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek (art. 110g Wgh) ten gevolge van het wegverkeer op de N329. De invallende geluidsbelasting op de woningen bedraagt ten hoogste 48 dB na aftrek ten gevolge van het wegverkeer op de Kapelstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

De geluidssituatie ter plaatse vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen.

5.1.4 Geur

Voor de realisatie van het plan is de milieuvergunning van het voormalig agrarisch bedrijf Kapelstraat 42 ingetrokken. In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven gelegen. Op grotere afstand liggen enkele veehouderijen. Deze vormen vanwege de grote afstand geen belemmering voor het voorgenomen initiatief, ook niet in geurtechnische zin.

5.1.5 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van 2005. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' (NIBM) verslechteren.

Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval een NIBM project is: < 500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en < 1000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als NIBM. Een luchtkwaliteitonderzoek hoeft in dit geval dan ook niet te worden uitgevoerd.

Kortom, er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen geen enkel invloedsgebied externe veiligheid. Er is dus geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering.

Het bestemmingsplan is ter advisering aan de brandweer Brabant – Noord voorgelegd. Ingevolge artikel 2.5.3 van de bouwverordening is voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorziening op perceelsniveau van belang. In haar advies van 15 februari 2011 wijst zij op een aantal zaken waar bij de (omgevings)vergunningverlening op gelet moet worden. Indien woningen op een grotere afstand dan 10 m van de openbare weg liggen, dienen de inritten geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Geadviseerd wordt om overeenkomstig de huidige situatie de bebouwing achter Kapelstraat 40 bereikbaar te laten zijn.

Daarnaast dient een doeltreffende bluswatervoorziening aanwezig te zijn. Uitgaande van een richtlijnafstand en de (huidige) aanwezige ondergrondse brandkranen blijkt bij de noordelijke percelen

onvoldoende dekking. Hier dienen te zijner tijd, bij de uitvoering van het bestemmingsplan, aanvullende voorzieningen getroffen te worden, mogelijk in combinatie met het plan Megen – Zuid.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Ten aanzien van de waterhuishouding moet voor dit plan aangesloten worden op het ontwerp van de waterhuishouding voor uitbreidingsplannen Megen – Zuid. Bij dat ontwerp is rekening gehouden met ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor deze uitbreidingsplannen is door Grontmij Nederland BV een waterhuishoudingsplan geschreven. Bij deze paragraaf is daarom de nota 'Waterhuishoudingsplan 3 locaties Megen Zuid' van 20 september 2006 (projectnummer 207839) van toepassing. Dit waterhuishoudingsplan is als bijlage opgenomen.

Er wordt ruim 2000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De omvang van nieuwe gebouwen bedraagt ca 1300 m². De omvang van de bebouwing neemt dus flink af. De omvang van de terreinverhardingen zal eveneens afnemen.

5.2.2 Huidige situatie

De bestaande woningen zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Kapelstraat. Regenwater van de woningen zal mogelijk (deels) ook op de riolering zijn aangesloten. Van de terreinverharding en bebouwing zal het regenwater overwegend op eigen terrein en in kavel/bermsloten worden geborgen.

5.2.3 Toekomstige situatie

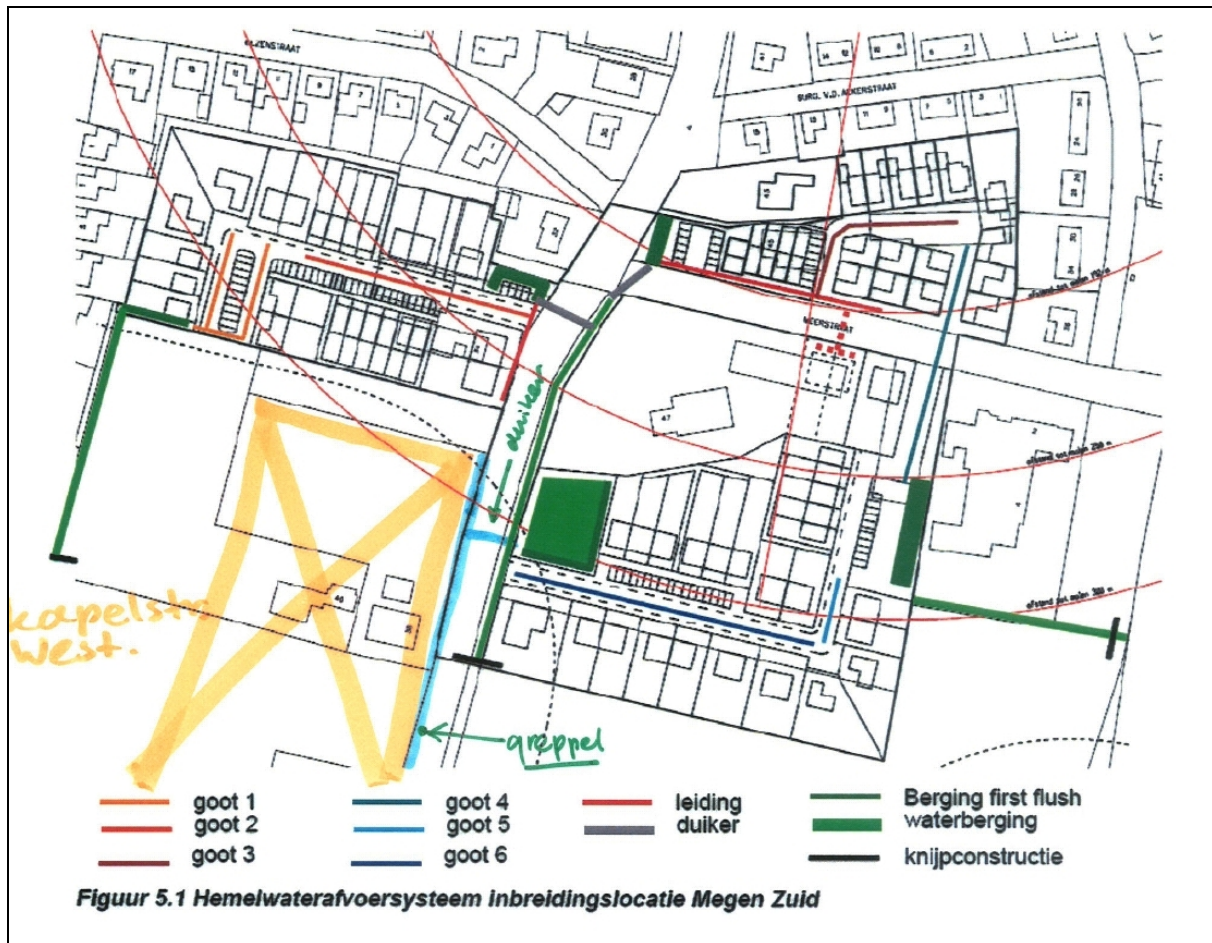
Ten aanzien van water wordt gezien de ligging tegen het bestemmingsplan Megen – Zuid aansluiting gezocht bij de waterparagraaf en inhoudelijke onderbouwing van dat plan.

Van de nieuw te bouwen woningen zal het afvalwater eveneens op de aanwezige riolering in de Kapelstraat moeten worden geloosd. Aansluitingen moeten worden gerealiseerd in overleg met de gemeentelijke afdeling rioleringsbeheer.

Peilhoogte van de nieuw te bouwen woningen zal in nader overleg met de gemeente moeten worden bepaald. Daarbij wordt rekening gehouden met de GHG ter plaatse (minimaal 50 tot 70 cm boven GHG), bestaand peil van omliggende woningen en het peil van de kruin van de weg in de Kapelstraat. Het peil van de woningen is van belang ter voorkoming van overlast van afstromend regen- of grondwater ter plaatse en ter voorkoming van problemen door afstromend regenwater naar omliggende percelen.

Regenwater van nieuwe en zoveel mogelijk ook regenwater van bestaande verharding zal direct in het gebied moeten worden verwerkt. In eerste instantie dragen particulieren zelf zorg voor het afstromende regenwater van dakvlak en verhardingen. Op eigen terrein zijn voorzieningen aanwezig met een inhoud van minimaal 10 mm gerelateerd aan het verhard oppervlak. Gezien de grondslag ter plaatse zal directe infiltratie beperkt zijn. Bij grotere intensiteiten kan het regenwater oppervlakkig afvoeren naar openbaar gebied waar het in greppels en waterberging wordt opgevangen en via een knijpconstructie met een maximale intensiteit van 1,33 l/sec.ha wordt afgevoerd naar watergangen van het waterschap. Een bestaande greppel aan de westzijde van de Kapelstraat zal daarvoor worden opgeschoond en met een duiker worden verbonden aan de bergingsvoorzieningen in Megen – Zuid.

In het plangebied Megen – Zuid zijn voorzieningen van voldoende omvang voorzien om regenwater van deze woningen op te vangen. Waar mogelijk worden deze voorzieningen in de uitvoering (uitwerking in basis water- en rioleringsplan) nog wat ruimer gedimensioneerd.



aangepast schema hemelwaterafvoer Megen-Zuid inclusief 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011'

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in het plangebied is het gescheiden houden van schoon en vuil water en de eigen zorgplicht voor verwerking van afstromend regenwater. Uitgangspunt is dat buien met een frekwentie van 1x per 10 jaar, rekening houden met klimaatverandering ($T=10+10\%$) kunnen worden verwerkt op eigen terrein (buffer/infiltratievoorzieningen van minimaal 10 mm gerelateerd aan het verhard oppervlak met aanvullende berging op groene oppervlakten).

Van belang hierbij is dat afstromend regenwater geen overlast kan veroorzaken bij aanliggende percelen. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Zo nodig zal worden bepaald of aanvullende voorzieningen in openbaar gebied noodzakelijk zijn om afvoer van regenwater uit dit gebied te beperken tot 1,33 l/sec.ha. In de verdere afvoer en verwerking van regenwater wordt aansluiting gezocht bij het waterplan van Megen Zuid.

Vrijkomend afvalwater wordt op de gemeentelijke riolering van Megen geloosd.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat met de voorgenomen ontwikkelingen een goede waterhuishouding gewaarborgd kan worden. Het aspect waterhuishouden vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

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 beschermde plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75

van de Flora- en faunawet in werking getreden, die inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Door Econsultancy bv is het onderzoek 'Quick scan flora en fauna Kapelstraat 38-42 te Megen gemeente Oss' (rapportnummer 10083614_V2, 18 februari 2011) en het 'Aanvullend ecologisch veldonderzoek Kapelstraat 38-42 te Megen gemeente Oss' (rapportnummer 10113785, 3 oktober 2011) uitgevoerd. De onderzoeksresultaten wijzen op de (mogelijke) aanwezigheid van enkele soorten (steenuil, kerkuil, huismus en vleermuis). In het onderzoek worden diverse maatregelen beschreven ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet. Deze maatregelen kunnen worden opgelegd in het kader van de vergunningverlening.

Met het bovenstaande is voldoende zeker gesteld dat er vanuit het belang van flora en fauna geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan en dat het bestemmingsplan op dit punt dus uitvoerbaar is.

De volledige onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Door Econsultancy bv is het onderzoek 'Archeologisch verkennend booronderzoek Kapelstraat 38-42 te Megen in de gemeente Oss' (Rapportnr. 10083613, 22 november 2010) uitgevoerd.

Op grond van de (gemeentelijke) beleidsadvieskaart en de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd om in het plangebied nader onderzoek te verrichten door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Omdat de totale oppervlakte van de toekomstige bebouwing circa 5% van het oppervlak van het plangebied zal bedragen, is het advies om de proefsleuven dusdanig aan te leggen dat ze nadien als de bouwputten van de woningen en bijgebouwen kunnen worden gebruikt. Voorwaarde hierbij is dat er elders geen grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden.

Op 31 januari 2011 heeft de gemeentelijke archeoloog een selectiebesluit genomen over het verrichte onderzoek en de daarin opgenomen conclusies en aanbevelingen. Dit selectiebesluit is als bijlage opgenomen. Het advies voor een proefsleuvenonderzoek wordt overgenomen. Het voorstel om de proefsleuven dusdanig aan te leggen dat deze nadien kunnen dienen als bouwputten wordt echter niet overgenomen. Het is verplicht om de eventuele archeologische waarden in het bruto plangebied vooraf in kaart te brengen.

Voorgesteld wordt om een proefsleuvenonderzoek in ieder geval te laten uitvoeren in de rood gearceerde gebieden (zie kaart in selectiebesluit; mogelijk ook in de blauw gearceerde gebieden, indien beschikbaar). Een verkenning van 8% van dit gebied wordt voldoende geacht voor een inzicht in de aanwezigheid en eventuele verspreiding van archeologische waarden in het plangebied. Praktisch gezien wordt voorgesteld parallelle proefsleuven aan te leggen, haaks op de Kapelstraat van 3 m breed. Het proefsleuvenonderzoek moet gericht zijn op het definitief vaststellen van de veronderstelde landschappelijke kenmerken en het definitief toetsen van de hoge archeologische verwachting. Wat betreft het laatste moet ook gekeken worden naar de mogelijkheid van onverstoorde archeologische waarden onder de huidige, te slopen bebouwing. Voor het proefsleuvenonderzoek moet als eerste een Programma van Eisen worden opgesteld door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te accorderen door de Gemeente Oss.

Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen. Met bovenstaande overwegingen en kanttekeningen kan de conceptrapportage als eindrapportage beschouwd worden.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Uit de bijbehorende regels volgt dat een omgevingsvergunning pas verleend kan worden nadat het vervolgonderzoek is verricht en goed bevonden.

Op basis van het verrichte onderzoek en de getroffen regeling kan gesteld worden dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de boerderijen Kapelstraat 38 en 42 wordt een aanwijzingsprocedure doorlopen tot gemeentelijk monument. Onderstaand is een korte beschrijving van deze panden weergegeven. Een volledige beschrijving is opgenomen in de bijlagen.

Kapelstraat 42

De boerderij is architectuurhistorisch van waarde omdat het een representant is van een T-boerderij. Het pand is opgetrokken met traditionalistische elementen en het vertoont invloeden van de Amsterdamse School (metseldetails). Het pand is onderdeel van het oeuvre van architect P.G. Elemans uit Ravenstein. Voorts wordt de architectuurhistorische waarde bepaald door de gaafheid van de hoofdvorm en de detailleringen. Ook qua interieur is de boerderij waardevol, aangezien de inwendige structuur deels nog intact is en nog enkele waardevolle details bezit. Cultuurhistorisch is het pand waardevol als zichtbare herinnering aan het agrarische verleden (en heden) van Megen. Ook nu heeft het pand nog een agrarische functie. Het pand heeft ensemblewaarden, omdat het onderdeel uitmaakt van een klein agrarisch cluster aan de Kapelstraat en het in feite het zusje is van de naastgelegen boerderij (Kapelstraat 44) die ook door Elemans is ontworpen.

Kapelstraat 38

De boerderij is architectuurhistorisch van waarde omdat het een goede representant is van een hallenhuisboerderij. Voorts wordt de architectuurhistorische waarde bepaald door de gaafheid van de hoofdvorm. Qua interieur is de aanwezige indeling in woon- en bedrijfs gedeelte waardevol evenals de nog aanwezige interieurdetails. Cultuurhistorisch is het pand waardevol als zichtbare herinnering aan het agrarische verleden van Megen. Tezamen met de naastgelegen varkensstal uit 1954 heeft het boerderijcomplex ook ensemblewaarden. De boom tussen boerderij en schuur versterkt dit ensemble.

De monumentale en cultuurhistorische waarde van het geheel moet behouden blijven. Bescherming vindt plaats via de gemeentelijke monumentenverordening gebaseerd op de Monumentenwet 1998.

Door de hiervoor beschreven bescherming zijn er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.4 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is, mede gelet op hetgeen hiervoor is aangegeven, niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een mer-beoordelingsplicht. Op grond van de wet dient expliciet besloten te worden om geen mer-beoordeling uit te voeren.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperkingen zijn die de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen belemmeren. De realisatie kan bovendien binnen de gestelde randvoorwaarden plaats vinden.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 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.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- 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.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

7.1 Ruimtelijk uitgangspunt

Gekoppeld aan het beëindigen van de geitenhouderij zullen de agrarische opstallen op het perceel Kapelstraat 42 worden gesloopt en zullen verhardingen waaronder de kuilvoerplaten (grotendeels) worden verwijderd.

Verder wordt de woonbestemming Kapelstraat 40 verplaatst naar een plek direct aan de straat. De bestaande woning en bijgebouwen zullen worden gesloopt.



te slopen bebouwing

Belangrijk ruimtelijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied is het op een 'natuurlijke wijze' toevoegen van de nieuwe bebouwing aan de bestaande bebouwingsstructuur van Megen en meer specifiek aan de bebouwingsstructuur van de Kapelstraat.

De Kapelstraat is een bebouwingslint bestaande uit clusters (voormalige) agrarische bebouwing, afgewisseld door onbebouwde ruimten. Met de realisatie van de nieuwe woonbuurt Megen – Zuid verschuift de zuidelijke dorpsrand van Megen. Het vrij liggende bebouwingslint aan de Kapelstraat komt hierdoor in de invloedssfeer van het dorp te liggen. Met voorliggend plan wordt getracht een geleidelijke overgang tussen het dorp en het buitengebied te realiseren.

7.2 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke uitgangspunten zijn verwerkt in een verkavelingsplan. Dit is onderstaand weergegeven.

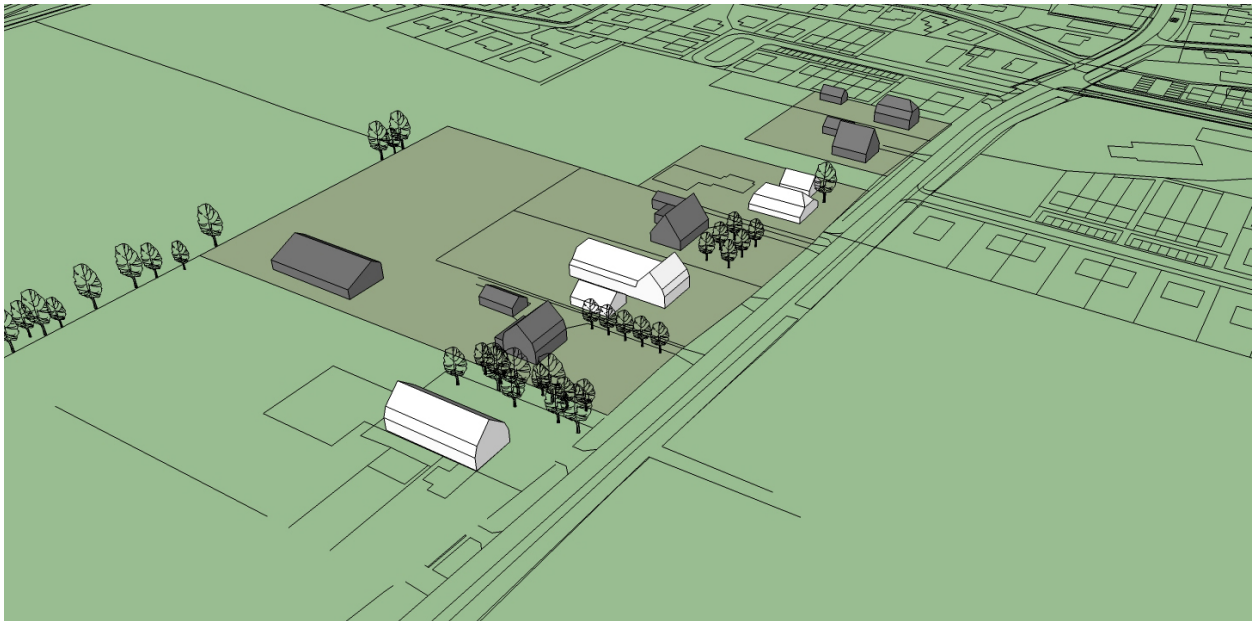


stedenbouwkundig plan

Om de bestaande karakteristiek van het bebouwingslint te behouden is gekozen voor een losse, informele opzet. Tussen de boerderijen Kapelstraat 38, 42 en 44 zit ruimte die 'lucht' brengt in de bebouwingsstructuur. Om dit losse karakter te waarborgen zijn de nieuwe woningen ten behoeve van Kapelstraat 42 aan weerszijde van de bestaande boerderij geprojecteerd op ruime afstand achter de voorgevel hiervan. Door deze ligging blijft het beeld van ruimte tussen de woningen behouden en behouden de toekomstige gemeentelijke monumenten Kapelstraat 38, 42 en 44 hun uitstraling naar de omgeving. De nieuwe woningen hebben een beperkte invloed op het straatbeeld. Verder is bij één van de nieuwe woningen (voor de voormalige geitenhouder) een schuur van 350 m² voorzien voor hobbymatig gebruik.

Aan de noordzijde zijn de twee nieuwe woningen (waaronder de te verplaatsen woning nr. 40) aan de Kapelstraat geprojecteerd aansluitend op de bebouwing uit de nieuwe woonbuurt Megen – Zuid. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van het dorp naar het buitengebied.

Passend bij de landelijke karakteristiek van het bestaande bebouwingslint worden de nieuwe woningen in één bouwlaag met kap uitgevoerd.



plan in vogelvlucht



straatbeeld plan(in zuidelijke richting)

Verkeer en parkeren

Alle woningen in het plan worden (middels een eigen inrit) direct op de Kapelstraat ontsloten. Deze straat vormt een directe verbinding met het centrum van Megen. Verder is er via de Meerstraat een korte verbinding met de gebiedsontsluitingsweg N329 (de Noord-Zuid).

Bijgebouwen zullen op ruime afstand achter de voorgevel van de woningen worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte van twee voertuigen per woning te voorzien.

Groen

Het groen binnen dit plan is beperkt tot perceelsniveau. Bij de twee woningen aan de noordzijde zal, aansluitend op de nieuwe woonbuurt Megen – Zuid, sprake zijn van een reguliere tuininrichting. De grotere voorruimten bij de woningen op het perceel van Kapelstraat 42, die ontstaan door de teruggelegen ligging van de woningen, lenen zich voor een meer landschappelijke invulling. Gedacht kan worden aan een kleine (hobby)dierenweide of een boomgaardje. Een dergelijke invulling kan bijdragen aan een natuurlijke inpassing van de nieuwe woningen in dit landelijke bebouwingslint.

Water

In het gebied moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Dat betekent dat het water na realisatie van de nieuwe woningen niet sneller mag afstromen dan in de huidige situatie. Door ontwikkeling van dit plan (waarbij agrarische opstallen worden gesloopt en verhardingen worden verwijderd) zal de hoeveelheid verharding afnemen.

Beeldkwaliteit

Voor dit plan is geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ontwerpen van de nieuwe woningen zullen door welstand worden getoetst aan de welstandsnota. Voor betreffend gebied geldt het gebiedscriterium 'Boerenerf – agrarisch buitengebied'. Dit gebiedscriterium zal worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 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 'Kapelstraat 42 e.o. – Megen – 2011' is gekozen voor een vrij gedetailleerde regeling. 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 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels hoort één bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

8.2 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 moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch

Het gaat hier om de strook grond achter de woonbestemmingen. Bebouwing is hier slechts in zeer beperkte mate en onder voorwaarden toegestaan, namelijk alleen in de vorm van erf- en terreinafscheidingen en paardenbakken. Hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan.

Artikel 4: Tuin

Het gaat hier om de voortuinen bij de woningen. Alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn hier, onder voorwaarden, toegestaan.

Artikel 5: Wonen – Vrijstaand

Dit artikel vormt het hart van de juridische regeling; het biedt de basis voor de instandhouding en ontwikkeling van een aantal vrijstaande woningen met bijbehorende bebouwing. Via afwijkingsregels wordt de mogelijkheid geboden voor onder meer de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan de standaard toegestane 25 m², voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, en voor zogenoemde mantelzorg.

Artikel 6: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Alle gronden binnen het plangebied hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde, en worden daarom mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van die waarden. Geregeld is dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Bij de vergunningverlening wordt het belang van de initiatiefnemer bij het uitvoeren van de gewenste activiteit afgewogen tegen het belang van de bescherming van de archeologische waarden. Het afwegingskader is in de regels nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikelen 8 en 9: Algemene bouw- en gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal bouw- en gebruiksregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 12: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

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

Artikel 14: Slotregel

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

Bijlage 1: 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.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Grondgebruik

Het totale plangebied omvat 18.882 m² verdeeld over twee deelgebieden. Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Agrarisch' opgenomen, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog'.

Er zullen drie nieuwe woningen worden gebouwd en de woning Kapelstraat 40 zal op een andere plaats binnen het plangebied worden herbouwd.

9.2 Fasering

In het plan is geen fasering opgenomen. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de ontwikkelaars. Gezien de geringe omvang van het programma is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de realisatie niet binnen de planperiode van tien jaar afgerond kan zijn.

9.3 Kosten en opbrengsten

Binnen het plan bevinden zich feitelijk drie projectlocaties, met ieder een eigen ontwikkelende partij. De kosten en opbrengsten met bijbehorende risico's van het plan zijn volledig voor rekening van de respectievelijke ontwikkelaars.

In het noorden van het plangebied zal één vrijstaande woning worden gebouwd. De marktwaarde van een dergelijke woning zal de bouwkosten ruim overschrijden. Er is derhalve geen aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling op deze locatie niet economisch haalbaar zou zijn.

De woning Kapelstraat 40 zal worden herbouwd ten noorden van Kapelstraat 38. De restwaarde van de woning op de huidige plaats is zeer gering. Herbouw op een nieuwe, meer gunstig gelegen locatie, zal een vermeerdering van de marktwaarde opleveren. Hiermee moeten de sloop- en bouwkosten gedekt kunnen worden. Er is derhalve geen aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling op deze locatie niet economisch haalbaar zou zijn.

Op de locatie Kapelstraat 42 is het agrarisch bedrijf, de geitenhouderij, beëindigd. Om het saneren van dit bedrijf mogelijk te maken, mogen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gebouwd. De marktwaarde van deze woningen zal de kosten van de bouw van de woningen en de sloop van de agrarische opstallen overschrijden. Met de verkoop van de te bouwen woningen kunnen de kosten van de sanering van het bedrijf gedragen worden. Er is derhalve geen aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling op deze locatie niet economisch haalbaar zou zijn.

Hiermee kan het gehele plan economisch haalbaar worden geacht.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij 'kleine plannen' af te zien van inspraak. Vanwege de beperkte omvang en het relatief eenvoudige karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om in dit geval geen voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak in procedure te brengen.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn Gedeputeerde Staten en het waterschapsbestuur in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas heeft op 22 maart 2011 een positief watertoetsadvies afgegeven. Dit advies is als bijlage opgenomen. Naar aanleiding van dit advies hebben in paragraaf 5.2 (Waterhuishouding) enkele tekstuele aanpassingen plaatsgevonden in overeenstemming met het advies.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze brief is als bijlage opgenomen.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is op 27 april 2011 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er is één zienswijze naar voren gebracht, maar de indiener heeft deze ook weer ingetrokken.