

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Graaf Alardstraat-Walstraat Megen"

Datum	15 december 2020	Naam en telefoon	B. Tax 9327
Afdeling	RO	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Geen inspraakprocedure te volgen voor dit plan;*
2. *De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Alardstraat-Walstraat Megen' ter visie te leggen en bekend te maken dat een ieder zienswijzen kan indienen;*
3. *Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden;*
4. *Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisneming te sturen aan de Adviescommissie Ruimte.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Bouwbedrijf Van Peer heeft in overleg met de gemeente een plan gemaakt voor 13 woningen aan de Walstraat-Graaf Alardstraat in Megen. Het plan bestaat uit vier twee-onder-één-kapwoningen, twee hoekwoningen, drie tussenwoningen, drie gelijkvloerse woningen en één vrijstaande woning. Initiatiefnemer wil het plan realiseren op de percelen die kadastraal bekend staan als Megen, sectie F, nummers 1172 en 1357. De vrijstaande woning wordt gerealiseerd op perceel Megen, sectie F, nummer 1357 en is in eigendom van een particulier en dus niet van de initiatiefnemer. Woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan. Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Het ontwerpbestemmingsplan en de onderzoeken voor het bouwplan zijn inmiddels gereed voor terinzagelegging.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave voor de kernen. Daarbij draagt dit plan bij aan de plancapaciteit voor de periode 2020-2025.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het plan zorgt voor nieuwe woningen in Megen. Realisatie van dit plan levert een aanvulling van de woningvoorraad op die aansluit bij de behoefte van de verschillende doelgroepen in Megen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Inspraak is niet nodig omdat het hier om een klein plan gaat.

Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine

plannen” af te zien van inspraak. Omdat het plan een beperkt effect heeft, is inspraak niet nodig. We gaan dan ook direct een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

2.1 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft niet geleid tot opmerkingen.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en Veiligheidsregio Brabant Noord. Deze instanties hadden geen inhoudelijke opmerkingen over het plan.

2.2 Het woningbouwplan past in het ruimtelijke beleid van de gemeente Oss.

In 1999 heeft de gemeenteraad van Oss de “Structuurvisie kleine kernen” vastgesteld. In deze structuurvisie is het gebied Walstraat-Graaf Alardstraat al opgenomen als mogelijke bouwlocatie. In de Structuurvisie Oss 2020 staat dat voor de kernen in de gemeente Oss een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt nagestreefd. Voor Megen geldt dat er groei mogelijk is. Buiten het historische centrum van Megen is ruimte voor verdichting van de bebouwingsstructuur.

2.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwbehoefte van Megen.

Volgens de structuurvisie moeten nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen in het landelijk gebied zijn gericht op de lokale behoefte. De opgave voor nieuwe woningbouw in de kernen is daarmee beperkt van omvang. Daarom toetsen wij woningbouwplannen aan ons volkshuisvestingsbeleid en de daarbij horende woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave voor Megen wordt tot 2020 ingevuld door de bouwplannen in Megen-Zuid. Na 2020 is er weer plancapaciteit voor Megen beschikbaar. Het plangebied Walstraat – Graaf Alardstraat is in deze plancapaciteit voor de periode 2020 – 2025 opgenomen.

In Megen is er behoefte aan verschillende woningtypen. De ontwikkelingen aan de Walstraat en bij verzorgingshuis “Maashorst” zorgen samen voor een mix van woningtypen, die bijdraagt aan de woningbouwopgave in Megen. Hiermee wordt voldaan aan de wens om een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden. De dorpsraad is van mening dat dat het bouwplan voorziet in de huidige woningbehoefte te Megen. De dorpsraad vindt dat het plan starters de kans biedt om hun eerste huis te kopen, ouderen om een gelijkvloerse levensbestendige woning te kopen en doorstromers om een ruimere tweekapper te kopen.

3.1 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan.

Uit onderzoek komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan. Ook parkeren kan in het plangebied worden opgelost. Niet alle parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, maar er is voldoende plek in de openbare ruimte om dit op te vangen.

3.2 Een milieueffectrapportage (MER) is niet nodig.

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-

beoordelingsplicht tot vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De aanmeldnotitie die hierbij hoort, is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken

Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Omdat het om een "eenvoudig" bestemmingsplan gaat, is het voldoende om het ter kennisneming aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van de procedure worden op de initiatiefnemer verhaald middels een anterieure overeenkomst. Deze kosten zijn al betaald. Tevens worden er kosten in rekening gebracht voor de realisatie van de openbare ruimte en het toekomstige beheer.

b. Privacy

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

c. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging vindt er een informatieavond plaats. De dorpsraad van Megen, Haren en Macharen heeft al eerder positief over het plan geadviseerd.

d. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met

Intern: IBOR, LWE, VGO en VTH, Gery van Uuden

Extern: Dorpsraad Megen, Haren en Macharen

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Alardstraat-Walstraat Megen' bestaande uit regels, verbeelding, toelichting met bijlagen.

Samenvatting

Er is een plan ingediend voor woningbouw aan de Walstraat-Graaf Alardstraat te Megen. Het plan is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggende plan gaat uit van maximaal 13 woningen. Het plan bestaat uit vier twee-onder-één-kapwoningen, twee hoekwoningen, drie tussenwoningen, drie gelijkvloerse woningen en één vrijstaande woning. Het verzoek past in de plancapaciteit van Megen voor de periode 2020-2025, in het volkshuisvestelijk beleid en in de Structuurvisie Oss 2020. Ook is er een goede stedenbouwkundige invulling aan het plan gegeven dat past in Megen. Er wordt voorgesteld om de inspraakprocedure over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.