

Datum

20 april 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Graaf Alardstraat-
Walstraat - Megen

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Graaf Alardstraat-Walstraat - Megen' voor de bouw van 13 woningen ongewijzigd vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit en het bestemmingsplan 'Graaf Alardstraat-Walstraat - Megen'.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Bouwbedrijf Van Peer heeft in overleg met de gemeente een inbreidingsplan gemaakt voor 13 woningen aan de Walstraat-Graaf Alardstraat in Megen. Het plan bestaat uit vier twee-onder-één-kapwoningen, twee hoekwoningen, vier tussenwoningen, twee 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 door een particulier gerealiseerd op perceel Megen, sectie F, nummer 1357.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een bestemmingsplan dat de bouw van woningen aan de Graaf Alardstraat-Walstraat te Megen mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het woningbouwplan past in het ruimtelijke beleid van de gemeente Oss*

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. Ook in de "Structuurvisie kleine kernen" (vastgesteld in 1999) is het gebied Walstraat-Graaf Alardstraat al genoemd als bouwlocatie. Deze locatie ligt tegen de historische kern van Megen aan. Dit betekent dat het belangrijk is dat er stedenbouwkundige voorwaarden aan het plan worden gesteld.

1.2 Het plan past in de stedenbouwkundige structuur van Megen

Het plan ligt tegen de historische kern van Megen aan. Daarom is het belangrijk dat het plan aansluit bij de structuur van het gebied. De variatie in woningtypen zorgt voor een ontspannen dorpsbeeld. De aanleg van een woonstraatje tussen de Graaf Alardstraat en de Walstraat ondersteunt de dorps invulling van de locatie. Hierbij ontstaat een driehoekige restruimte aan de zijde van de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Graaf Alardstraat. Deze ruimte wordt groen ingericht. De groene inrichting vormt enerzijds een buffer naar de bestaande woningen en zorgt anderzijds voor een aantrekkelijk straatbeeld. De meeste volwassen bomen aan de Walstraat binnen het plangebied blijven behouden en dragen bij aan de groene invulling. Ook het parkeren op eigen terrein (bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen) draagt bij aan het dorps beeld. Een berm (voor langsparkeren) is dan voldoende om aan de parkeervraag te kunnen voldoen.

1.3 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. Wij toetsen 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. Op dit moment spelen er verschillende ontwikkelingen in Megen. BrabantWonen heeft het verzorgingshuis "Maashorst" getransformeerd. In dit voormalige verzorgingshuis zijn inmiddels 16 sociale huurappartementen gerealiseerd en wordt momenteel al bewoond.

Het voorliggende plan bestaat uit gelijkvloerse woningen voor senioren, rijwoningen voor starters en jonge tweeverdieners en middeldure en dure koop voor doorstromers.

De ontwikkelingen Walstraat en Maashorst samen zorgen voor een mix van woningtypen, die bijdraagt aan de woningbouwopgave in Megen. Hiermee wordt er voldaan aan de wens om een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het plan

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter visie van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021.

Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Dit betekent dat de inhoud van het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd. De toelichting bij het bestemmingsplan is beperkt aangepast door aanvullend archeologische onderzoek.

1.5 Het plan is afgestemd met de Dorpsraad Megen, Haren en Macharen

De Dorpsraad Megen, Haren en Macharen is positief over het woningbouwplan. De Dorpsraad vindt dat het bouwplan bijdraagt aan de woningbehoefte van Megen. De Dorpsraad verwacht 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. Verder waardeert de Dorpsraad de stedenbouwkundige opzet van het plan met wisselende voorgevels.

3. Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten

De gemeente heeft het kostenverhaal van dit plan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn verder afspraken gemaakt over de prijscategorieën van de te bouwen woningen. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het plan voorziet niet in goedkope starterswoningen

De structuur van de bebouwing rond de historische kern van Megen bestaat vooral uit (grote) vrijstaande woningen of tweekappers en beperkt uit rijwoningen. De gekozen stedenbouwkundige opzet sluit aan bij deze dorpse uitstraling van het gebied. Dit betekent dat in het plangebied duurdere woningen komen. Het is voor de initiatiefnemer niet mogelijk om binnen deze structuur (sociale) starterswoningen te realiseren. In dit plan wordt wel een

beperkt aantal goedkopere rijwoningen gerealiseerd. Het plan Maashorst zorgt voor de goedkopere woningtypen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dit plan is een particulier initiatief. Hieraan verleent de gemeente medewerking door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook worden er kosten in rekening gebracht voor de realisatie van de openbare ruimte en het toekomstige beheer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Ten behoeve van de gemeentelijke areaaluitbreiding met betrekking tot de openbare ruimte zijn de toekomstige beheergelden voor de duur van 2 jaar berekend en opgenomen in de anterieure overeenkomst. Na deze twee jaar worden de benodigde beheergelden middels de Marap, als reguliere areaaluitbreiding, aangevraagd.

b. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de Staatscourant, Oss Actueel en op de gemeentelijke website.

Het communicatieproces rond dit bestemmingsplan heeft op de bestaande gangbare manier plaatsgevonden. Het plan is besproken met de Dorpsraad. Onderdeel van dit proces was een inloop- c.q. informatieavond. Deze avond kon door (aangescherpte) Coronamaatregelen niet doorgaan. Daarom is voor dit plan een extra internetpagina met informatie over het plan opgezet. Hierbij kregen belangstellenden aanvullende mogelijkheden (zoals een individueel gesprek) om met de gemeente in contact te treden bij vragen en opmerkingen. Daarnaast heeft de Dorpsraad bijgedragen aan het communicatieproces door het plan onder de aandacht te brengen bij de inwoners van Megen. Dit is onder andere gebeurd door het plan via appgroepen kenbaar te maken.

Voor dit plan kon geen volledig participatieproces in de geest van de Omgevingswet plaatsvinden.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen aanvragen.

De uitvoering van de plannen komt geheel voor rekening en verantwoording van initiatiefnemer. De initiatiefnemer zorgt ook voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit volgens de voorwaarden van de gemeente.

d. Overlegd met

Er is overleg gevoerd met de Dorpsraad, het Waterschap, de Provincie en de veiligheidsregio Brabant-Noord.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Graaf Alardstraat-Walstraat Megen', bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
2. Het concept-raadsbesluit.

Samenvatting

Er is een plan ingediend voor woningbouw aan de Walstraat-Graaf Alardstraat te Megen. Het inbreidingsplan is in overleg met de gemeente verder uitgewerkt. Het onderhavige plan gaat uit van 13 woningen: vier twee-onder-één-kapwoningen, twee hoekwoningen, vier tussenwoningen, twee gelijkvloerse woningen en één vrijstaande woning. Het plan past in de plancapaciteit van Megen voor de periode 2020-2025, in het volkshuisvestelijk beleid en in de Structuurvisie Oss 2020. Het plan geeft een stedenbouwkundige invulling van de locatie die past in structuur van Megen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt nu ongewijzigd voor vaststelling aangeboden.