

bestemmingsplan Herpen, Wilgendaal 2008

BESTEMMINGSPLAN

“HERPEN, WILGENDAAL 2008”

Gemeente Oss
26 maart 2009

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	INLEIDING	7
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Begrenzing plangebied	8
	1.3 Huidige situatie	9
	1.4 Geldende bestemmingsplannen	10
2	BELEIDSKADER	13
	2.1 Rijksbeleid	13
	2.2 Provinciaal beleid	13
	2.3 Gemeentelijk beleid	15
3	DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA VAN EISEN	27
	3.1 Woningbouwprogramma	27
	3.2 Bedrijvigheid	27
	3.3 Voorzieningen	28
	3.4 Natuur en recreatie	28
	3.5 Verkeer en parkeren	28
	3.6 Duurzaamheid	29
4	RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	31
	4.1 Milieuaspecten	31
	4.2 Waterhuishouding	37
	4.3 Natuurwaarden	39
	4.4 Cultuurhistorische aspecten	40
	4.5 Civieltechnische aspecten	40
	4.6 Radarverstoringsgebied	41
5	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	43
	5.1 Stedenbouwkundige hoofdpzet	43
	5.2 Stedenbouwkundig plan	46
	5.3 Bebouwing	47
	5.4 Verkeer en parkeren	49
	5.5 Groen	53

5.6	Water	55
5.7	Beeldkwaliteit	57
6	TOELICHTING OP DE REGELS	59
6.1	Algemeen	59
6.2	Regels	59
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1	Grondgebruik	63
7.2	Fasering	63
7.3	Kosten en opbrengsten	64
7.4	Financiële haalbaarheid	64
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
8.1	Inleiding	65
8.2	Inspraak	65
8.3	Vorbereidingsprocedure	65
9	OVERLEG	67
9.1	Inleiding	67
9.2	Reactie provinciale directie ROH	67
9.3	Reactie Waterschap Aa en Maas	68
9.4	Reactie N.V. Nederlandse Gasunie	69
10	HANDHAVING	71
10.1	Beleidskader	71
10.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	71
10.3	Handhaafbaarheid	72

REGELS

PLANKAART

BIJLAGEN

Zie separaat bijlagenboek.

TOELICHTING

BESTEMMINGSPAN HERPEN, WILGENDAAL 2008

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor onderhavig plangebied vindt reeds een aantal jaren planontwikkeling plaats.

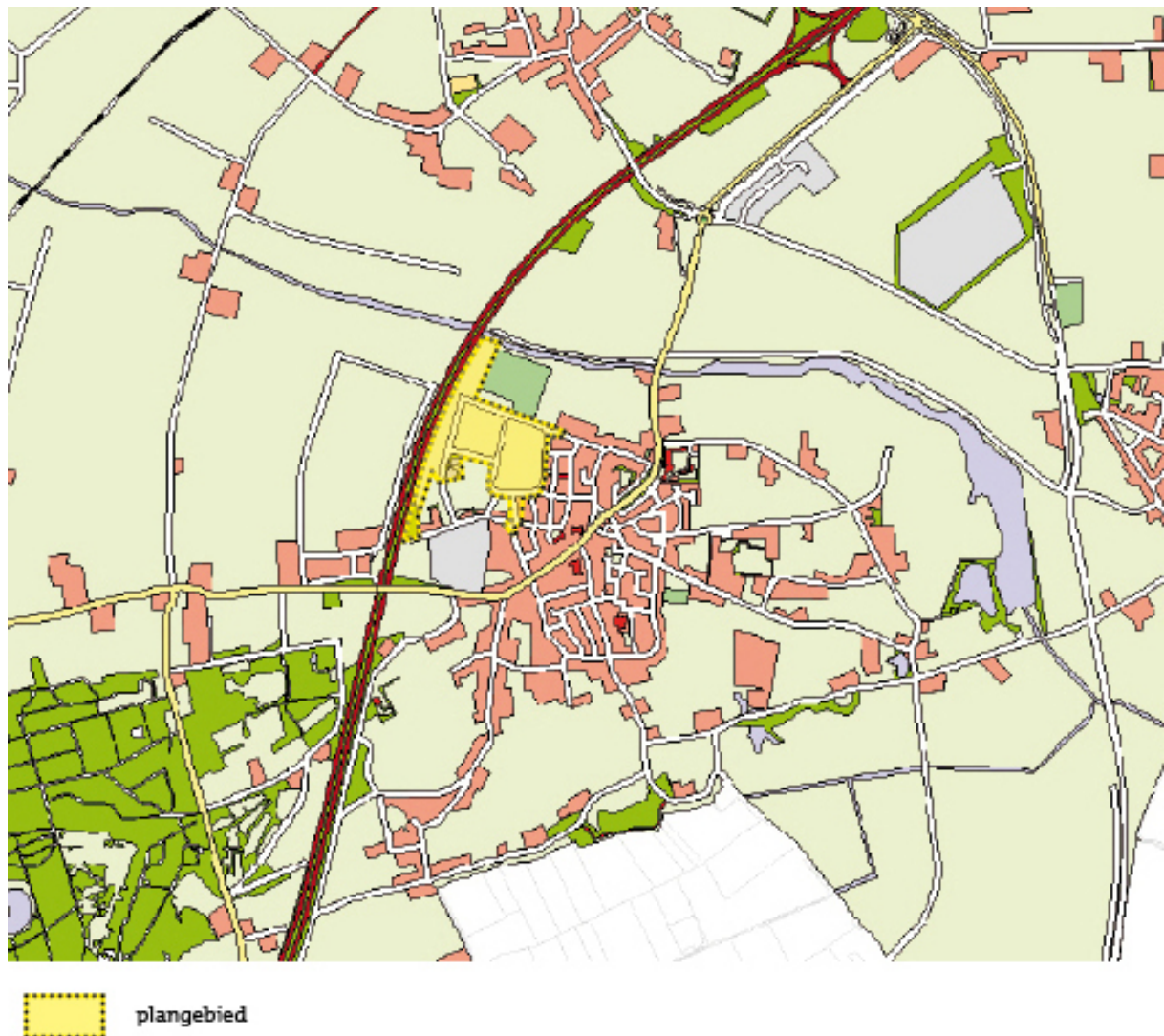
De voormalige gemeente Ravenstein heeft in de ontwerp-structuurvisie voor Herpen (1995) en in het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan Wilgendaal het gebied gedeeltelijk aangewezen voor de (toekomstige) ontwikkeling van woningbouw. Van deze plannen is reeds een deel gerealiseerd, te weten verplaatsing van het sportcomplex van voetbalvereniging Herpinia en woningbouw Wilgendaal fase I (ter plaatse van het voormalige sportcomplex).

In samenhang met de totale planontwikkeling is ook een geluidswal gerealiseerd langs de A50 en zijn door de gemeente gronden verworven.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een verdere ontwikkeling van het gebied als woningbouwlocatie. Het plan voorziet in de juridische vertaling van woningbouw op de locatie Wilgendaal in Herpen, op basis van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 5).

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Herpen.



(fig. 1) Ligging plangebied

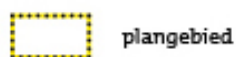
Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Hertogswetering, het sportpark van voetbalvereniging Herpinia en de weg Hollandse Kamp. Aan de oostzijde vormt het Gepkespad en de erachter gelegen woonbuurt de grens van het plangebied. De zuidelijke plangrens slingert enigszins op en neer met de Broekstraat als meest zuidelijke grens. Aan de westzijde tot slot wordt de plangrens gevormd door de autosnelweg A50 (Arnhem – Eindhoven).

1.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt 'ingeklemd' tussen de bestaande dorpsbebouwing van Herpen, de autosnelweg A50, de Hertogswetering en het sportpark van voetbalvereniging Herpinia.

In het gebied ligt een aantal geasfalteerde wegen en paden die het gebied ontsluiten. De met een bomenrij begeleide Hollandse Kamp vormt de noordelijke grens van het plangebied. Ten noorden van deze weg (buiten het plangebied) ligt het sportpark van voetbalvereniging Herpinia met clubgebouw en parkeerterrein. Ten westen van het sportpark ligt (binnen het plangebied) een groenzone met geluidswal ter afscherming van het wegverkeerslawaai van de A50. Deze zone loopt in zuidelijke richting door langs de Rootskamp.

De gronden binnen het plangebied worden ontsloten vanaf Hollandse Kamp, Rootskamp, Strepenakker en Kerkpad. De bomenrijen die (gedeelten van) deze wegen begeleiden, tekenen zich duidelijk af in het onbebouwde gebied. De gronden zijn voornamelijk in agrarisch gebruik of liggen braak. In het zuidoosten ligt een (tijdelijk) trainingsveldje van Herpinia. De door groen omzoomde waterplas, gelegen aan de Rootskamp, vormt een bijzonder element binnen het gebied.



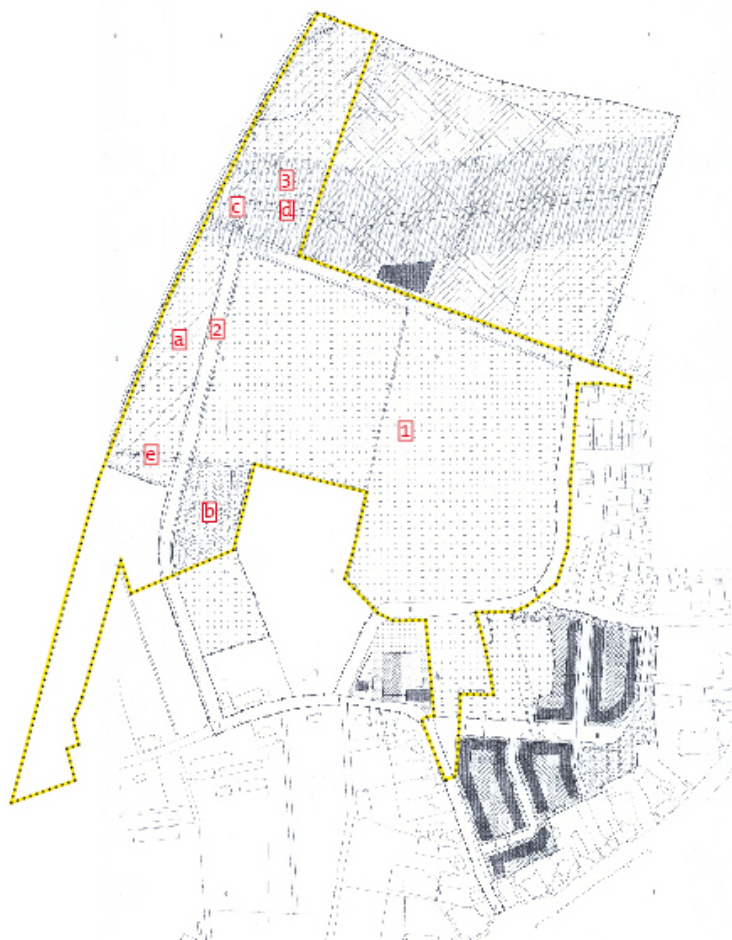
(fig. 2) Huidige situatie

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Herpen, Wilgendaal 2008” gelden binnen het plangebied drie bestemmingsplannen. Deze worden hierna kort toegelicht. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze drie plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Het overgrote deel van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Wilgendaal”:

- vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein op 09-09-1997;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15-01-1998.



(fig. 3) plankaart Bestemmingsplan Wilgendaal

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

1. agrarisch gebied;
2. verkeersdoeleinden;
3. leidingen (dubbelbestemming);

Verder zijn nog een aantal aanduidingen van belang:

- a. landschappelijke waarden; voor de randen van het gebied;

- b. landschapselementen; voor het groengebied aan de Rootskamp;
- c. openbare nutsvoorziening; aan het einde van Hollandse Kamp;
- d. hoofdgastransportleiding;
- e. rioolpersleiding;

Binnen dit bestemmingsplan is de verplaatsing van het voetbalterrein van Herpinia (naar de huidige locatie ten noordoosten van het plangebied) en realisatie van woningbouw Wilgendaal fase I (ten zuidoosten van het plangebied) mogelijk gemaakt.

In het zuidwestelijke deel van het plangebied geldt nog het bestemmingsplan “Buitengebied”:

- vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein op 25-11-1977;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 08-08-1979;
- onherroepelijk na uitspraak Raad van State op 04-08-1983.

De oostelijke rand van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Achter 't klooster”:

- vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein op 24-04-1990;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 01-08-1990;

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

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

2.2 Provinciaal beleid

Het Streekplan Noord-Brabant 2002 “Brabant in balans”¹ bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020 en de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Om de realisatie van dit ruimtelijk toekomstbeeld dichterbij te brengen heeft de provincie een ontwikkelingsprogramma opgesteld met concrete maatregelen/activiteiten. Dit ontwikkelingsprogramma heeft een tweejaarlijks voortschrijdend karakter.

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

- meer aandacht voor de onderste lagen: kernwoorden zijn gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken. De onderste twee lagen (bodem- en watersysteem en de infrastructuur) dienen meer sturend te zijn voor de ruimtelijke ordening van de derde laag (occupatielaag);
 - zuinig ruimtegebruik: optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande gebouwde ruimte;
 - concentratie van verstedelijking: het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. Eén van deze stedelijke regio's is de regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss (“Waalboss”).
- Naast de stedelijke regio's worden landelijke regio's onderscheiden. Hier staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.
- Voor de stedelijke en landelijke regio's dienen uitwerkingsplannen opgesteld te worden. Herpen is, net als de overige kleine kernen van de gemeente Oss, gelegen in de landelijke regio Maas-kant;
- zonerings van het buitengebied: belangrijkste functies zijn landbouw, natuur en recreatie;
 - grensoverschrijdend denken en handelen.

¹ Streekplan Noord-Brabant 2002 “Brabant in balans” is vastgesteld op 22 februari 2002.

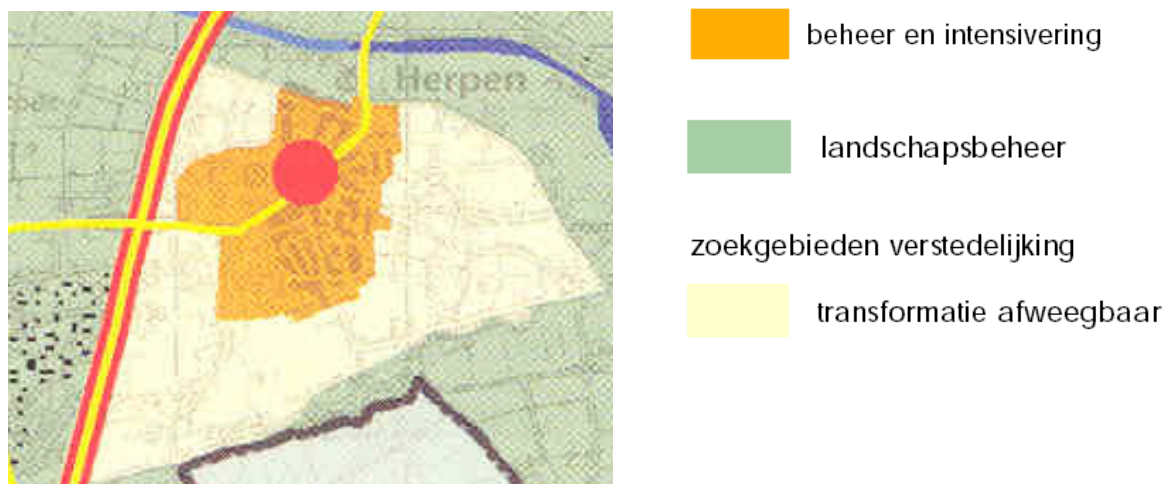
Evenals in het vorige streekplan krijgt het beleid ten aanzien van de stedelijke regio's verder vorm in de uitwerkingsplannen. Het streekplan bevat regels waar deze uitwerkingsplannen aan moeten voldoen. De hierin genoemde reserveringen voor werken en wonen zijn indicatief omdat vanwege conjuncturele economische schommelingen deze niet op voorhand precies in te schatten zijn.

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

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

Herpen wordt samen met de kernen Lith, Megen en Ravenstein getypeerd als een landelijke hoofdkern vanwege het aanwezige voorzieningenniveau. Binnen het plangebied zijn drie aanduidingen van toepassing.

Het gedeelte tussen Hollandse Kamp en de Hertogswetering is aangeduid met 'landschapsbeheer' en maakt daarmee deel uit van het landschappelijk raamwerk. Het beleid is hier gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.



(fig. 4) Uitsnede uitwerkingsplan Landelijke regio Maaskant

Het gedeelte ten zuiden van het Kerkpad vormt onderdeel van het bestaand stedelijk gebied en is aangeduid met 'beheer en intensivering'.

Het resterende middengedeelte ligt binnen de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is

als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aanvullende randvoorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen, zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het Streekplan (zie ook paragraaf 2.2) de basis.

De beoogde nieuwbouw is geprojecteerd binnen bestaand stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking.

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.

De volgende gemeentelijke beleidsnota's zijn relevant voor de invulling van het gebied:

- Toekomstvisie Oss 2020;
- Structuurvisie Oss 2020;
- Dorpsplan Herpen;
- Woonvisie Oss 2006;
- Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplannen (Verkeersveiligheidsmonitor gemeente Ravenstein, Mobiliteitsvisie Oss);
- Gemeentelijk Parkeerbeleidsplan;
- Waterplan;
- Natuur- en landschapvisie;
- Erfgoedbeleid;
- Convenant duurzaam bouwen;
- Beleidsregels aan huis gebonden beroepen;
- Prostitutiebeleid;
- Bestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss".

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. Herpen vormt samen met Keent, Koolwijk, Neerloon en Overlangel een dorpencluster; van deze vijf kernen is Herpen de hoofdkern.

2.3.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. 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 levendige dorpenclusters na te streven. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid. De mogelijkheden voor woningbouw in en bij de dorpen wordt afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd. Er worden groeimogelijkheden geboden aan Herpen, evenals aan Ravenstein en Megen; in de overige kernen is alleen ruimte voor inbreiding en beheer.



(fig. 5) Uitsnede Structuurbeeld 2020 (uit Structuurvisie Oss 2020)

In de structuurvisie is een afronding aan de westzijde van de kern (Wilgendaal en Herpen-west) voorzien: *“Het gebied direct ten westen van Herpen ligt op de potentieel natte delen van de flank. Ontwikkeling van dit gebied tot woongebied zal extra investeringen in drooglegging vergen (met eventueel aanvullende waterberging in het gebied). Hiertegenover staat dat met de ontwikkeling van dit gebied geen essentiële landschappelijke waarden worden aangetast, het een verrommelend gebied betreft, en een goede afronding kan worden gevormd met de bestaande kern en haar voorzieningen. Een gezicht aan de snelweg wordt bij deze afronding niet gezocht.”*

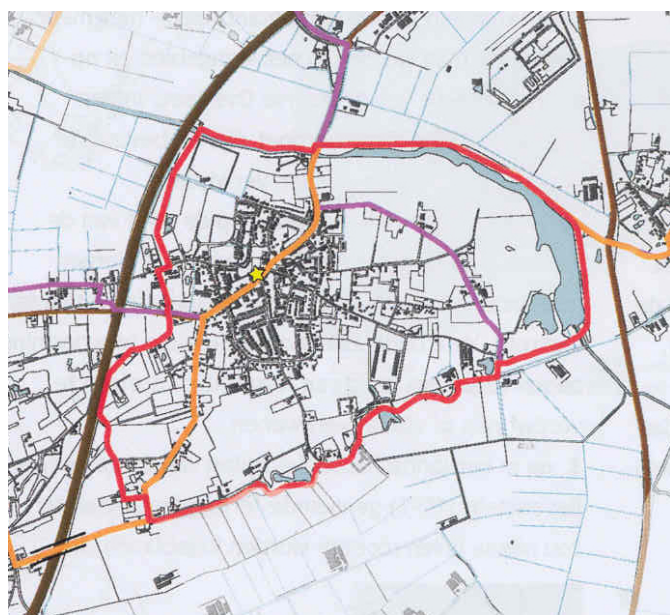
2.3.3 Dorpsplan Herpen

Het Dorpsplan Herpen (juli 2006) behelst het geografische werkgebied van de dorpsraad Herpen: Herpen, Overlangel, Keent, Koolwijk en het tussenliggende buitengebied. Dit dorpsplan fungeert als brug tussen het gemeentelijke beleid en de behoeften en wensen in de dorpen. Het dorpsplan heeft geen juridische status maar bevat een toekomstvisie op het plangebied. De ruimtelijke uitwerking gaat van een hoog naar een laag schaalniveau, en eindigt met concrete spelregels voor het inrichten van de openbare ruimte.

Behoud en versterking van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in genoemde kernen en het buitengebied zijn het kernthema. In het dorpsplan is een ruimtelijke visie opgesteld voor het gebied en deze is voor diverse onderdelen uitgewerkt.

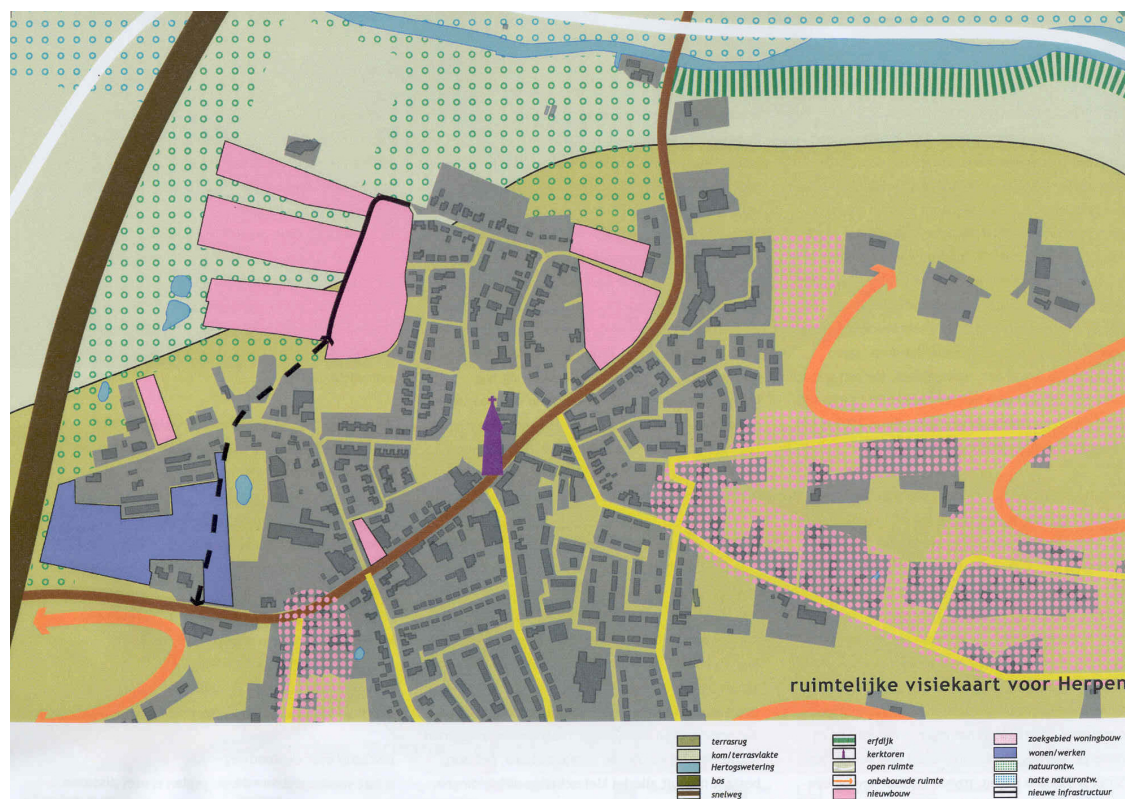
Eén van deze onderdelen is het completeren van het recreatief padennetwerk om zo de toegankelijkheid van het landelijk gebied te verbeteren. Het zogenaamde “Rondje Herpen” vormt één van deze recreatieve paden. Ontbrekende schakel in deze – op onderstaande afbeelding met rood aangeduide - route is een verbinding over de Hertogswetering en de aansluiting hierop binnen onderhavig plangebied. In voorliggend plan is dit onderdeel meegenomen.

Stichting landschapsbeheer Oss is in samenwerking met de Dorpsraad Herpen trekker van dit project.



(fig. 6) Uitsnede netwerk van recreatieve paden
(uit Dorpsplan Herpen)

Voor de kernen zijn afzonderlijk ruimtelijke opgaven opgesteld met een bijpassende visiekaart.



(fig. 7) Ruimtelijke visiekaart voor Herpen (uit Dorpsplan Herpen)

Met betrekking tot het plangebied Wilgendaal is met name de discussie over de eventuele aanleg van een rondweg in Herpen en de bouwopgaven binnen het dorp van belang:

- Met betrekking tot de rondweg wordt in het dorpsplan het volgende gesteld: *“In het voortraject van het dorpsplan is veel discussie geweest over de eventuele aanleg van een rondweg. In de structuurvisie Oss is een duidelijk standpunt ingenomen tégen een zogenaamde rondweg ter ontlasting van de Rogstraat in Herpen..... Het aantal verkeersbewegingen is voor een dorpsstraat niet extreem hoog.... Het afsluiten van de Rogstraat/St. Sebastianusstraat voor het doorgaande verkeer zou de levensader van Herpen lamleggen, qua beleving maar ook qua gebruik. De huidige alternatieve route door het dorp ten tijde van bijvoorbeeld Kermis en Carnaval wordt door de gemeente opnieuw bekeken: deze is nu erg lang.”*
“De bewoners hebben echter sterke twijfels over de gemaakte keuze in de Structuurvisie Oss. Daarom wordt bij de ontwikkeling van Wilgendaal een reservering voor een alternatieve route opgenomen, waarbij een aansluiting wordt gezocht tussen de Berghemseweg en de Rootskamp. Het gereserveerde deel kan worden aangesloten op de ontsluitingsweg van het nog te bebouwen deel van Wilgendaal. Het zorgt ervoor dat de gewenste alternatieve route voor de Rogstraat niet onmogelijk wordt gemaakt.” (pagina 63 Dorpsplan Herpen).

Het plan voor onderhavige woningbouwlocatie maakt een alternatieve route ten tijde van Kermis en Carnaval mogelijk.

- Met betrekking tot de bouwopgaven wordt in het dorpsplan het volgende gesteld: *“In dit dorpsplan wordt gestreefd naar een zo dorps mogelijk karakter van de nieuwe in- of uitbreidingen. Het gevaar hiervan is dat er allerlei kunstmatige ‘gezelligheid’ ontstaat die refereert aan een vermeend dorps karakter. Zoals pleinen op verkeerde plekken, gekunstelde lijnen etc. Dat wordt niet beoogd. Wat wel wordt beoogd is de kleinschaligheid van de nieuwbouw, de sobere en informele inrichting van de openbare ruimte, de verwevenheid met het landschap en de diversiteit aan woningen. Het geheel moet een ‘nonchalant’ karakter uistralen, wat typisch dorps is. Overal moeten zowel de sociale woningbouw als de duurdere koopwoningen kunnen worden ingepast”.*

Wilgendaal is in het dorpsplan aangemerkt als woningbouwlocatie, ook al is het vanuit geomorfologisch en landschappelijk oogpunt niet direct logisch. Door de ligging nabij het centrum en omdat het nu een vrij karakterloze zone is, die ligt ingeklemd tussen de snelweg en bestaande bebouwing, wordt het in het dorpsplan toch wenselijk gevonden om hier te bouwen. In het dorpsplan is een globale vingerstructuur aangegeven als mogelijke opzet van de buurt, waarmee de gewenste relatie met het landschap kan worden gewaarborgd.

Het in het dorpsplan nagestreefde dorpse karakter en de gewenste relatie met het landschap heeft een doorvertaling gekregen in het ontwerp voor de nieuwe woonbuurt (zie hoofdstuk 5).

2.3.4 Woonvisie Oss 2006

In de woonvisie Oss 2006 presenteert de gemeente Oss haar visie op de woonopgave voor de jaren tot 2015, met een concrete uitwerking voor de eerste vijf jaar.

Het zwaartepunt van de woningbouwopgave voor de gemeente Oss ligt in het stedelijk gebied Oss-Berghem. De bouwopgave voor de kleine kernen is afgeleid van de ontwikkelingen in het landelijke gebied Maaskant.

In de kleine dorpen zullen waar mogelijk kansen worden benut. In het algemeen geldt dat het lokale dorpse karakter behouden moet blijven. Concentratie van woningbouw zal plaatsvinden in de grotere kernen Ravenstein, Herpen, en Megen. Hierbij:

- wil de gemeente mensen die destijds door gebrek aan huisvesting gedwongen waren uit het dorp te vertrekken de mogelijkheid bieden naar de dorpsclusters terug te keren;
- beoogt de gemeente met de woningbouw een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling (ook sociaal) te stimuleren, die kan bijdragen aan het vergroten van het draagvlak voor diverse voorzieningen (temporiseren van ontgroening en vergrijzing in de dorpen);
- kan woningbouw de vitaliteit in de kernen verbeteren. Aan diverse doelgroepen zoals (startende) gezinnen, starters en ouderen kunnen mogelijkheden worden geboden om in de kernen te blijven wonen. De mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg worden hierdoor groter;
- kan dit, samen met de realisering van een goede sociale en fysieke infrastructuur voor wonen-welzijn-zorg, zorgen voor een steviger fundament voor vitale clusters van kernen.

De woningbouwlocatie Wilgendaal levert een bijdrage aan de hier beschreven gewenste ontwikkelingen.

2.3.5 Verkeerveiligheidsmonitor gemeente Ravenstein

De gemeente Ravenstein heeft in 1999 het rapport “Verkeersveiligheidsmonitor gemeente Ravenstein” laten opstellen². Om tot een Duurzaam Veilige verkeersstructuur te komen is een categorisering in het wegennet aangebracht. De doorgaande route door Herpen, gevormd door de Berghemseweg, Rogstraat en St. Sebastianusstraat is als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt. De overige straten binnen Herpen zijn erftoegangswegen.

2.3.6 Mobiliteitsvisie Oss

Momenteel wordt er gewerkt aan een mobiliteitsvisie voor de gehele gemeente Oss. Naar verwachting wordt deze begin 2009 vastgesteld.

Voorafgaand aan deze mobiliteitsvisie is een verkeersonderzoek (Netwerkstudie buitengebied ten oosten van Oss, 2007) uitgevoerd, waarin beoordeeld is of functie en vormgeving van de wegen in overeenstemming zijn met het gebruik.

De doorgaande weg door Herpen is één van de onderzochte wegen. Dit omdat bewoners van Herpen al geruime tijd overlast ervaren van doorgaand (spits)verkeer van en naar Oss en/of Berghem dat gebruik maakt van de aansluiting Ravenstein op de A50. De conclusies uit het verkeersonderzoek zijn: *“De verkeersintensiteiten op de Rogstraat liggen boven de gestelde eisen. Hierdoor staan de veiligheid en leefbaarheid binnen het verblijfsgebied van Herpen onder grote druk. Aanleg van een noordelijke rondweg om Herpen is functioneel gezien en uit overweging van intensiteit en een verkeersaantrekkende werking ongewenst. Door het nemen van extra verkeersmaatregelen binnen de kern van Herpen in combinatie met maatregelen op netwerkniveau (lees: andere wegen) moet het gebruik van de Rogstraat in overeenstemming worden gebracht met de functie van de weg”*.

Ook is in het onderzoek geconcludeerd dat de voorgestelde ontsluiting van de nieuwe woonwijk Wilgendaal, ten aanzien van de intensiteiten, geen (extra) problemen oplevert voor de Rogstraat.

De definitieve besluitvorming over functie en vormgeving van de Rogstraat en de ontsluitingsstructuur van Herpen zal plaatsvinden in de Mobiliteitsvisie Oss. Recent onderzoek (waarin de ontwikkeling Wilgendaal is meegenomen) wijst uit dat een omleiding rond Wilgendaal niet aan de orde is.

2.3.7 Gemeentelijk parkeerbeleidsplan

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

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het parkeren (en de parkeernorm) voor de nieuwe buurt.

² Aangezien de gemeentelijke samenvoeging van Oss en Ravenstein in 2003 heeft plaatsgevonden, is Herpen niet in het (in 2002 vastgestelde) Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van de gemeente Oss opgenomen.

2.3.8 Waterplan

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

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

- *Beleving van water:*
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- *Water als ordenend principe:*
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- *Waterkwaliteit:*
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp 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 (ook in het buitengebied) moet worden gezuiverd.

2.3.9 Natuur- en landschapvisie

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

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

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

Op deze wijze wordt ook uitvoering gegeven aan het provinciale beleid dat bepaalt dat iedere stedelijke ontwikkeling in het buitengebied vergezeld dient te worden van verbetering van natuur en land-

schap. De gemeenteraad van Oss heeft in juni 2005 daartoe tevens besloten een fonds (reserve Landelijk Gebied) te vormen dat gevoed wordt door de afdracht van ten minste € 5,00/m² van de opbrengsten uit gerealiseerde verkoop van gronden in het buitengebied. In het kader van dit bestemmingsplan wordt een afdracht gedaan aan het fonds reserve Landelijk Gebied.

2.3.10 Erfgoedbeleid

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem, erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011' vastgesteld.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder valt monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg voor en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de ruimtelijke ordening treffen erfgoed en landschappelijke ontwikkeling elkaar. Niet alleen zijn veel soorten erfgoed voor het behoud afhankelijk van de ruimtelijke ordening, andersom kan het erfgoed een grote rol spelen in het streven van de ruimtelijke ordening tot het bewaren en realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

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".

Op 18 mei 2006 is de monumentenverordening vastgesteld. Onderdeel van deze monumentenverordening wordt een archeologische beleidskaart. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige gegevens wordt een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De St. Sebastianuskerk in het centrum van Herpen is een rijksmonument. De toren van deze kerk is vanuit diverse plaatsen binnen het plangebied zichtbaar.

Voor het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Meer hierover en over cultuurhistorie is opgenomen in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

2.3.11 Conventen duurzaam bouwen

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

Voor de realisatie van de verschillende bestemmingen in voorliggend bestemmingsplan “Herpen, Wilgendaal 2008” is het ambitieniveau uit het vigerende conventen duurzaam bouwen uitgangspunt.

Om de twee jaar wordt de inhoud van het regionale conventen geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De doelstellingen uit het regionale dubo-conventen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om per project op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het conventen is verwoord.

2.3.12 Beleidsregels aan huis gebonden 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 kunnen de beleidsregels aanbevelingen bieden voor de dagelijkse praktijk voor zover de vigerende bestemmingsplannen daartoe ruimte bieden (in relatie tot de ontheffingsbevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening). De noodzaak tot het opstellen van dergelijke regels ligt in het feit dat de aan huis gebonden be-

roepen steeds diverser worden en hierdoor steeds meer gevolgen kunnen hebben voor de leefbaarheid van de woonomgeving.

In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan huis gebonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten. Na het verlenen van een ontheffing is het mogelijk om aan huis gebonden beroepen met een groter ruimtebeslag alsmede licht ambachtelijke c.q. bedrijfsmatige activiteiten in eengezinshuizen uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeers aantrekkende, de parkeerbehoefte en de publiekaantrekkende werking. Voor wat betreft de licht ambachtelijke c.q. bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend de activiteiten (milieucategorie 1) toegestaan die zijn opgenomen in de milieuzoneringslijst die als bijlage bij de regels is opgenomen. Daarnaast is het vigerend beleid om in plannen een ontheffingsbevoegdheid op te nemen om detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken.

2.3.13 Prostitutiebeleid

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

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

Binnen het onderhavig plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

2.3.14 bestemmingsplan “Regeling Mantelzorg gemeente Oss”

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.

3 DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Woningbouwprogramma

De woningbouwbehoefte voor Herpen is geraamd door de huidige bevolkingssamenstelling van Herpen en de verwachte ontwikkelingen hierin te vergelijken met de huidige woningvoorraad in Herpen. Tot 2015 is een behoefte voorzien van 69 woningen waarvan 29 specifiek voor ouderen (16 huur en 13 koop) en 40 overige woningen (13 huur en 27 koop).

Op basis van onderhavig stedenbouwkundige plan (zoals beschreven in hoofdstuk 5) kunnen circa 140 tot 150 woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd; het dubbele aantal van de geraamde behoefte.

Dat er meer woningbouwcapaciteit in ontwikkeling gebracht kan worden dan volgens de woningbehoefte nodig is, hoeft op zich geen probleem te zijn. Het is handig om reservecapaciteit te genereren om flexibeler op marktontwikkelingen in te kunnen spelen. Daarnaast wordt de woningproductie minder kwetsbaar omdat er meer keuzemogelijkheden worden gecreëerd.

Om zowel volkshuisvestelijke als financiële redenen is het gewenst om uit te gaan van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met diverse woningtypen en financieringscategorieën. Op basis van de bestaande woningvoorraad én de in de woonvisie beschreven gewenste ontwikkelingen (zie paragraaf 2.3.4) wordt voorgesteld om voor de locatie Wilgendaal het volgende indicatieve woningbouwprogramma te realiseren.

- sociale huur (levensloopbestendig):	20%
- goedkope koop, projectmatig:	10%
- goedkope koop, Bouwen in Eigen Beheer:	15%
- middeldure koop:	30%
- dure koop:	25%

Voor het situeren van de verschillende woningtypes en financieringscategorieën geldt voor geheel Wilgendaal dat een evenwichtige mix wordt nagestreefd van woningen in de goedkopere en duurdere sector.

Het totaal van circa 140-150 woningen wordt gefaseerd binnen de planperiode opgeleverd.

3.2 Bedrijvigheid

Binnen de plangrenzen van Wilgendaal is (in de bestaande situatie) geen bedrijvigheid aanwezig. Gelet op de omgeving is ook in het nieuwe 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 gebonden beroepen.

3.3 Voorzieningen

Het plangebied ligt op slechts een paar honderd meter van het centrum van Herpen, dat gevormd wordt door de Rogstraat en het Alard van Herpenplein. Hier zijn de meeste voorzieningen gesitueerd, waaronder het gemeenschapshuis 't Slotje en diverse detailhandel- en horecazaken. Basisschool 't Schrijverke ligt wat verder van het plangebied, in het zuidelijke deel van Herpen.

Ter hoogte van de kruising St. Sebastianusstraat – Waterstraat ligt het Zorgcentrum Maasland en een huisartsenpraktijk.

Ten noorden van het plangebied, aan de Hollandse Kamp, ligt het sportpark van voetbalvereniging Herpinia.

In Herpen wordt, zoals gebruikelijk in een landelijke kern, een concentratie van voorzieningen nagestreefd om voldoende draagvlak voor deze voorzieningen te creëren. Bovendien liggen de voorzieningen op relatief korte afstand van het plangebied. Binnen het plangebied wordt daarom geen ruimte gereserveerd voor voorzieningen.

3.4 Natuur en recreatie

De Structuurvisie Oss 2020 benoemt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de zone aan weerszijde van de Hertogswetering wordt gesproken over natte natuurontwikkeling; natuur gebonden aan water. Verder wordt in het Dorpsplan Herpen ingezet op natuurontwikkeling in de zone parallel aan de snelweg A50 en het gebied ten oosten van het sportpark Wilgendaal (Herpinia). Ook is in het Dorpsplan het Rondje Herpen opgenomen.

De natuurontwikkeling in de zone parallel aan de A50 wordt binnen voorliggend plan meegenomen. Een deel van de recreatieve route Rondje Herpen kan binnen deze zone worden aangelegd.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de gebiedsontsluitingsweg van Herpen, de doorgaande weg gevormd door de Berghemseweg, Rogstraat en St. Sebastianusstraat. In verband met het spreiden van het verkeer en het garanderen van de veiligheid in geval van calamiteiten moet de woonbuurt op ten minste twee plekken worden ontsloten.

De straten binnen de nieuwe buurt zullen worden ingericht als verblijfsgebied (30 km/uur).

Parkeren

Overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente Oss, vastgesteld op 22 augustus 2006, zal voor het woningbouwplan Wilgendaal rekening worden gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning voor de duurdere woningen en 1,8 parkeerplaats per woning voor de woningen in de goedkopere sector (rijtjeswoningen). Het bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaats per woning is bij deze norm inbegrepen.

Openbaar vervoer

Herpen beschikt over een busverbinding met Schaijk en Oss. De bushalte ligt aan het Alard van Herpenplein.

3.6 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid dient integraal deel uit te maken van het totale planvormingsproces. Op stedenbouwkundig niveau spelen daarbij de thema's water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie een rol. Per thema zijn maatregelen mogelijk. De hierna genoemde maatregelen per thema zijn zeker niet uitputtend en, voorzover mogelijk, afgestemd op omvang en type plangebied.

Water:

- duurzame waterhuishouding door infiltratie van hemelwater van zowel particulier terrein als openbaar verhard terrein;
- geen verstoring van de waterhuishouding (hydrologisch neutraal bouwen);
- vasthouden van hemelwater voorkomt verdroging;
- beperken verharding.

Natuur en ecologie:

- verbindingzones maken tussen groengebieden;
- natuurvriendelijke oevers;
- inrichting en beheer per plek/gebied afstemmen op intensief of extensief gebruik;
- niet integraal ophogen;
- vermijden van chemische bestrijdingsmiddelen.

Verkeer:

- duurzaam veilig;
- aantrekkelijke veilige verblijfsgebieden;
- flexibiliteit in relatie tot parkeren.

Leefbaarheid:

- aandacht voor gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte;
- flexibiliteit in woningen en inrichting woonomgeving;
- sociale veiligheid.

Energie:

- verminderen energieverbruik door zo laag mogelijke energieprestatiecoëfficiënt;
- zongericht verkavelen en bouwen;
- gebruik duurzame energiebronnen.

Het duurzame karakter van Wilgendaal wordt verder bepaald door onder meer de nabijheid van voorzieningen, de woningtypologie in de vorm van differentiatie en levensloopbestendigheid en behoud van bestaande waarden zoals bodem, water, natuur, ecologie en cultuurhistorie.

4 RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

In de Wet geluidhinder worden normen gesteld voor de maximale geluidsbelasting van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen door onder andere wegverkeerslawaaï. In het kader van bestemmingsplannen en bouwplannen moet worden getoetst of aan deze normen kan worden voldaan. Daarnaast moet de geluidsbelasting worden bepaald in verband met de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbesluit. De benodigde geluidswering van de gevels van het bouwplan is afhankelijk van de aanwezige geluidsbelasting.

Wegverkeerslawaaï

In relatie tot het plangebied is het wegverkeer op de A50, de Berghemseweg en de Rogstraat van belang. Het RMB heeft een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de geplande woningen in het plangebied ten gevolge van de genoemde wegen (*"Geluidsonderzoek verkavelingsplan Wilgendaal in de gemeente Oss"*, rapportnummer 75030382.RAP.070720, d.d. 23 juli 2007). De conclusie van het rapport luidt:

"De hoogste berekende gevelbelasting bedraagt 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting van 53 dB.

Woningbouw volgens dit verkavelingsplan is mogelijk als wordt uitgegaan van ZOAB op de A50 in twee richtingen, gecombineerd met een geluidswal van 7 meter hoogte voorzien van een scherm met een hoogte van 1,5 boven de geluidswal.

Om de woningen te kunnen realiseren, moet de hogere waarde worden vastgesteld."

Naar aanleiding van zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan geactualiseerd. Het aantal verkeersbewegingen op rijksweg A50 blijkt op basis van nieuwe gegevens van Rijkswaterstaat thans namelijk hoger te zijn dan waar ten tijde van het ontwerp nog van werd uitgegaan.

Het rapport – *"Geluidsonderzoek verkavelingsplan Wilgendaal in de gemeente Oss"*, rapportnummer 75030382.RAP.081201, d.d. 1 december 2008 – is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uitkomst van het onderzoek is dat door het hogere aantal verkeersbewegingen een deel van het plangebied akoestisch zwaarder wordt belast. Deze belasting blijft binnen de wettelijke normen. Wel zal voor een groter aantal woningen een hogere geluidswaarde moeten worden vastgesteld dan waar in het oorspronkelijke geluidsonderzoek vanuit werd gegaan (de hogere waarde zelf blijft hetzelfde). Een en ander heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Het wegdek van de A50 (Arnhem – Eindhoven) is in beide richtingen inmiddels uitgevoerd in ZOAB (Zeer Open Asphalt Beton). De bestaande geluidswal wordt tot aan de Broekstraat doorgetrokken, waardoor het hele plangebied aan de westzijde (vanaf de Hertogswetering tot aan de Broekstraat) door een

geluidswal zal worden afgeschermd. Bovenop de wal wordt bovendien een scherm van 1,5 meter aangebracht.

Met deze maatregelen is woningbouw binnen het plangebied mogelijk, voor een deel met vaststelling van de hogere waarde.

Burgemeester en wethouders hebben inmiddels een hogere waarde vastgesteld.

Spoorwegverkeerslawaaï

De spoorweg 's-Hertogenbosch - Oss – Nijmegen ligt hemelsbreed op ruim 1,5 kilometer van het plangebied en valt daarmee buiten de onderzoekszone van spoorwegen (600 m). Een akoestisch onderzoek met betrekking tot spoorwegverkeerslawaaï is derhalve niet nodig.

Industrielawaai

Er zijn geen industrieterreinen in de nabijheid van het plangebied aanwezig die een beperking kunnen vormen op grond van de Wet geluidhinder.

Lawaai inrichtingen

Veelal wordt aangehouden dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting van ten hoogste 50 dB(A) mogen ondervinden ten gevolge van nabijgelegen bedrijven cq. inrichtingen.

Aangrenzend aan het plangebied, aan de Broekstraat 26, is hondenpension "De Ankerplaats" gevestigd. Verder ligt ten noorden van het plangebied het sportpark van voetbalvereniging Herpinia.

Het RMB heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van respectievelijk het hondenpension en van het sportpark (kantine en parkeren) op de geplande woningen binnen het plangebied.

Het rapport - "Geluidsonderzoek invloed hondenpension De Ankerplaats en voetbalvereniging Herpinia op het plangebied Wilgendaal & Herpen-West", rapportnummer 75030382.RAP.070813, d.d. 16 augustus 2007 - is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van het rapport luidt:

"Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestische invloed van de inrichtingen De Ankerplaats, gelegen aan Broekstraat 26 en voetbalvereniging Herpinia, gelegen aan Hollandse Kamp 2 op het plangebied.

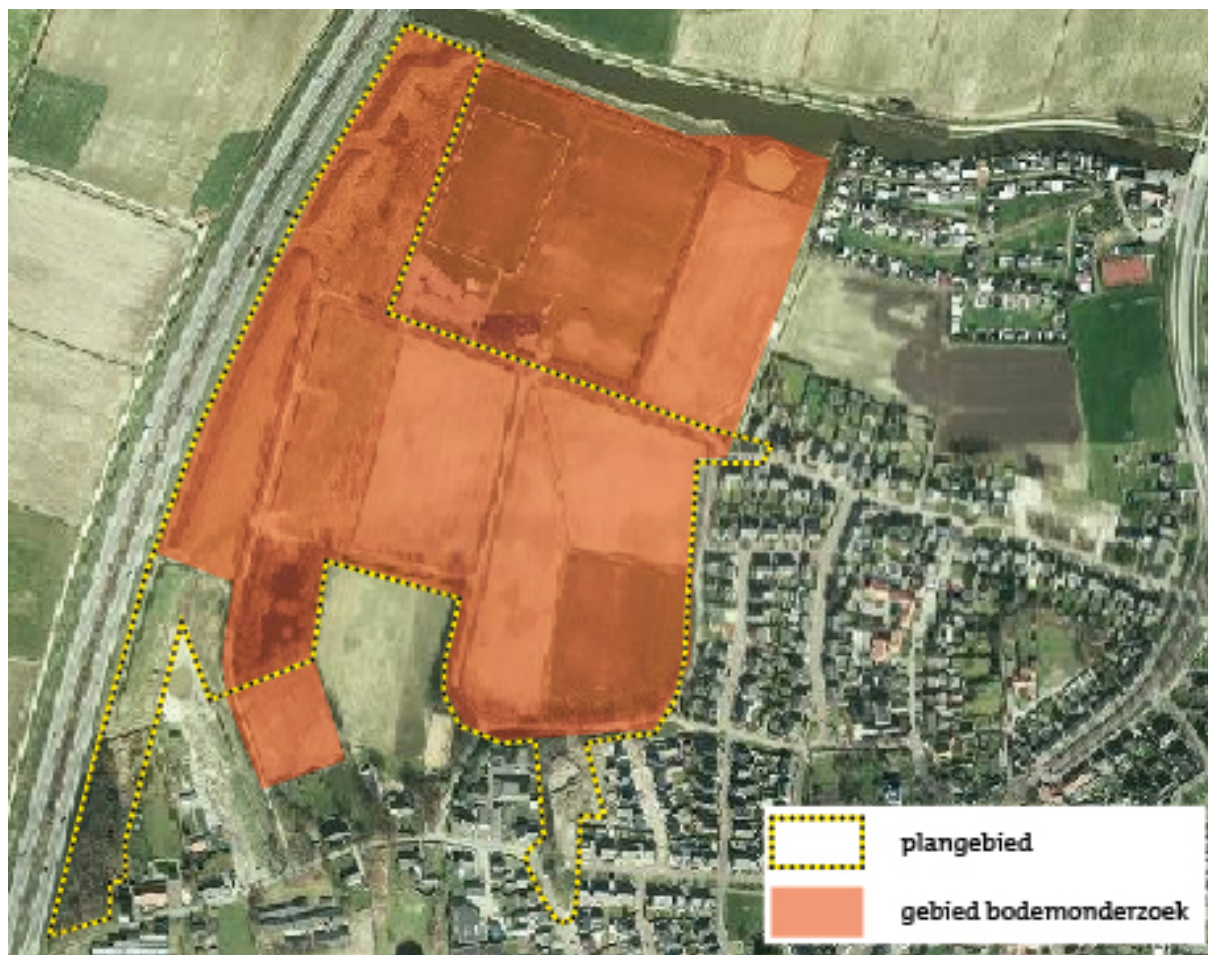
Doel van het onderzoek is te bepalen of de geluidsemissie van deze inrichtingen een belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de 50 dB(A)-contour van zowel voetbalvereniging Herpinia als hondenpension De Ankerplaats net binnen het plangebied zijn gelegen. Met de uitvoering van het plan dient hier rekening mee te worden gehouden".

De 50 dB(A)-contour ligt binnen het plangebied. De nieuwe woningen zijn echter buiten deze contour geprojecteerd. De aanwezigheid van sportpark en hondenpension vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig woningbouwplan.

4.1.2 Bodem

In 1995 is in opdracht van de (voormalige) gemeente Ravenstein door Geo-Logic in samenwerking met Fugro een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd (projectnummer 8100). Het betreft de huidige percelen sectie H, nr. 303, 334, 513, 514 en sectie I, nr. 338 en 591. Op onderstaande afbeelding is het onderzochte gebied aangegeven.



(fig. 8) gebied bodemonderzoek

Aanleiding voor dit onderzoek was de aankoop van deze gronden door de voormalige gemeente Ravenstein. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NVN5740. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan voor wat betreft de vaste bodem worden vastgesteld dat in de samengestelde monsters van de boven- en de ondergrond er incidenteel een overschrijding is van de streefwaarden van de metalen chroom, nikkel en zink en van de som polycyclische koolwaterstoffen (PAK's). De toetsingsnormen voor aanvullend onderzoek worden echter voor geen enkele parameter overschreden.

In het grondwater wordt voor wat betreft diverse metalen de streefwaarde overschreden. Met betrekking tot deze grondwaterverontreinigingen kan worden gesteld dat deze concentraties veelvuldig in deze regio voorkomen en kunnen worden aangemerkt als verhoogde achtergrondconcentraties. De

oorzaak hiervan moet gezocht worden in een combinatie van factoren als de aanwezigheid van kalkarme zandgronden, het jarenlange gebruik van bodemverbeterende middelen zoals meststoffen (door landbouwactiviteiten) en de zure depositie. In zijn algemeenheid geldt dat verontreinigingen met metalen in het grondwater geen belemmeringen opleveren voor de bestemming woningbouw.

Gezien het ongewijzigde agrarische gebruik van de onderzochte gronden zijn geen nieuwe verontreinigingen te verwachten en kan worden gesteld dat voldoende bekend is over de kwaliteit van de bodem. Bij de uitgifte van de percelen en na het bouwrijp maken zullen de onderzoeken nog worden geactualiseerd in het kader van de verlening van de bouwvergunningen.

Op basis van de resultaten van bovenstaand onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in ieder geval voor het onderzochte gebied geen bodemtechnische bezwaren aanwezig zijn die de ontwikkeling als woongebied zouden kunnen vertragen.

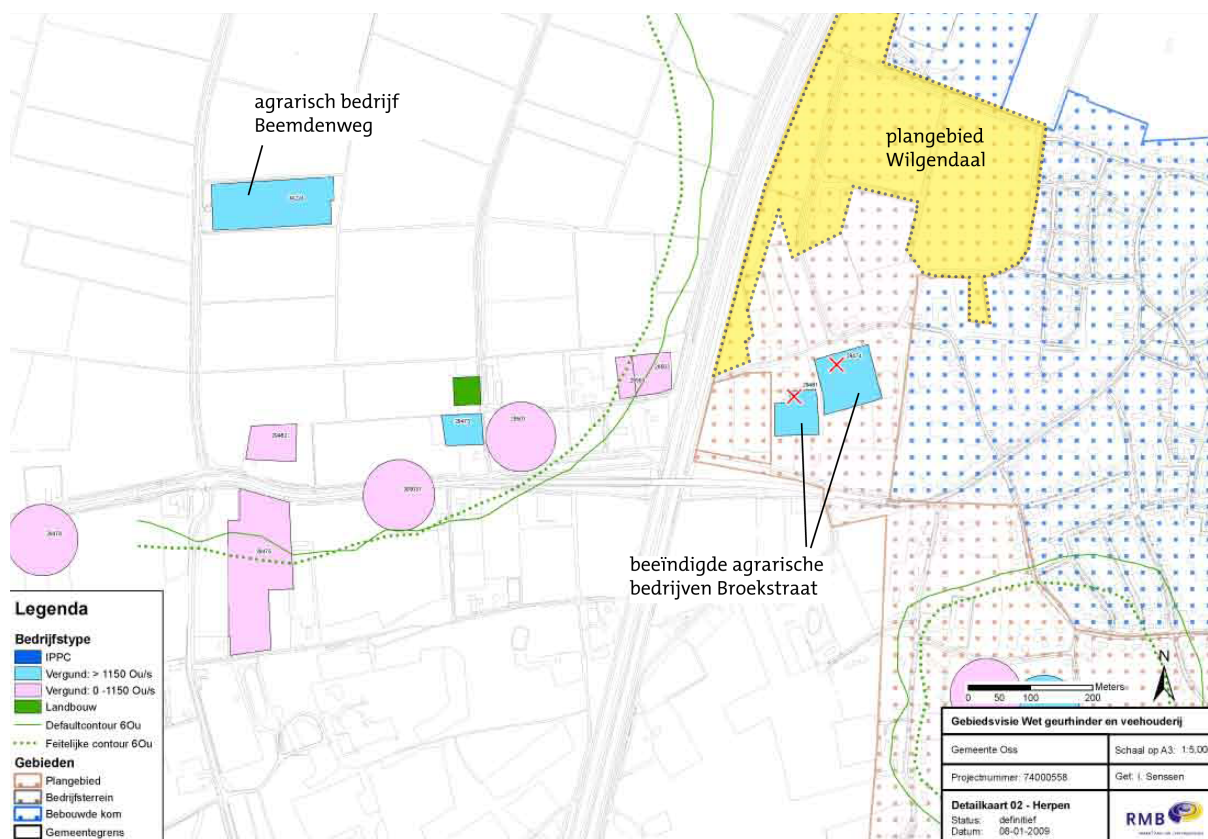
4.1.3 Geurhinder

De gemeente Oss heeft in november 2007 in samenwerking met het RMB een onderzoek gedaan naar de geurbelasting binnen het plangebied door nabij het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Twee agrarische bedrijven aan de Broekstraat zijn nadien, gedurende de bestemmingsplanprocedure door de gemeente verworven en de bedrijfsvoering is beëindigd. De invloed van deze bedrijven op het plangebied is hiermee komen te vervallen.

Uit het geuronderzoek blijkt dat nog één bedrijf, te weten aan de Beemdenweg, als enige invloed heeft op het plangebied en dat het plangebied in zijn geheel belast is met een geurbelasting (voorgrondbelasting) tussen 6,5 Ou (ter hoogte van de snelweg A50) en 3,0 Ou (ter hoogte van het Gepkespad).

De Wet geurhinder en veehouderij geeft voor de bebouwde kom een standaardnorm van 3,0 Ou. De wet biedt echter de mogelijkheid om in geval van gewenste relevante ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, af te wijken van de standaardnorm uit de wet. De bandbreedte die de wet toestaat voor de bebouwde kom ligt tussen 0,1 en 14,0 Ou. In de geurverordening die op 13 november 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, is voor het plangebied Wilgendaal een geurnorm van 6,0 Ou opgenomen. In figuur 9 is de geurcontour van 6,0 Ou aangegeven. Het plangebied ligt buiten deze geurcontour.

In de geurgebiedsvisie is de achtergrondbelasting voor het grondgebied van de gemeente Oss in beeld gebracht bij de vastgestelde normen uit de geurverordening. De geurgebiedsvisie is de onderbouwing voor de geurverordening en is tegelijk met de geurverordening op 13 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de geurgebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied goed is. Hierbij is nog uitgegaan van de aanwezigheid van de inmiddels twee verworven agrarische bedrijven nabij het plangebied. Het wegvallen van de geurbelasting van deze bedrijven op het plangebied, zal bijdragen aan een verdere vermindering van de achtergrondbelasting in het plangebied.



(fig. 9) geursituatie

Mede gelet hierop zijn er geen agrarische geurbelemmeringen voor Wilgendaal. Ook zijn er nabij het plangebied geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder veroorzaken.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. In dit besluit zijn de grenswaarden opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht.

In relatie tot het plangebied is het wegverkeer op de A50, de Berghemseweg en de Rogstraat van belang. Naast de luchtkwaliteit in de autonome situatie, moet aandacht worden besteed aan de extra verkeersbewegingen die het nieuwbouwplan Wilgendaal tot gevolg zal hebben.

Het RMB heeft hiervoor een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het rapport - "Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Wilgendaal en visie Herpen-West in de gemeente Oss", rapportnummer 75030382.RAP.070814, d.d. 16 augustus 2007 - is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van het rapport luidt:

"Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat in de autonome situatie overall in het plangebied aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. De invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan is ge-

ring en leidt niet tot een overschrijding van de normstelling. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.”

De luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.1.5 Externe veiligheid

De kansen en belemmeringen op het gebied van externe veiligheid zijn voor de ontwikkeling van de locatie Wilgendaal geïnventariseerd. In relatie tot het plangebied zijn de ligging van hoge druk aardgastransportleidingen ten noorden van de Hollandse Kamp, de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de Berghemseweg en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 van belang.

Oranjewoud heeft hiervoor een onderzoek uitgevoerd. Het rapport - “Onderzoek externe veiligheid, Ontwikkeling Wilgendaal, gemeente Oss”, projectnummer 167536, d.d. november 2007 - is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het rapport luiden:

Hoge druk aardgastransportleidingen

“Het plaatsgebonden risico en de bebouwingsafstanden uit de huidige regelgeving hebben geen consequenties voor de te ontwikkelen woningbouw voor de locatie Wilgendaal. Echter ligt het plangebied Wilgendaal binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleidingen.”

Transport gevaarlijke stoffen A50

“Het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 levert voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er wordt aan de wettelijk vereiste basisveiligheid voldaan. “

LPG-tankstation

Voor de procedure van Wilgendaal hoeft vanuit externe veiligheid geen aandacht te worden geschonken aan het LPG-tankstation (gelegen aan de Berghemseweg). Het plangebied ligt namelijk verder dan 300 meter van het LPG-tankstation.

Verantwoordingsplicht

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat de gemeente invulling dient te geven aan de verantwoordingsplicht. Vooruitlopend op het nieuwe beleid is dit ook voor de hoge druk aardgastransportleiding gebeurd (zie bijlage). Bij de verantwoording is de Regionale brandweer betrokken en zijn keuzes gemaakt omtrent maatregelen voor de optimalisatie van de veiligheidssituatie.

Door de ontwikkeling van Wilgendaal neemt het groepsrisico toe. Het groepsrisico blijft echter ruim onder de oriëntatiewaarde.

Het college van B&W accepteert met het nemen van dit besluit het restrisico. Het restrisico is het risico dat na de optimalisatie van de veiligheidssituatie overblijft. Dit is de bestuurlijk of maatschappelijk te accepteren onveiligheid.

4.1.6 Lichthinder

In het plan is rekening gehouden met mogelijke lichthinder als gevolg van de veldverlichting op het ten noorden van het plangebied gelegen sportpark van Herpinia.

In het ontwerp voor de buurt zijn de nieuwe woningen op minimaal 50 meter geprojecteerd vanaf de bestaande verlichtingsmasten. Hierdoor is geen onaanvaardbare lichthinder te verwachten bij de nieuwe woningen.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Inleiding

Tauw bv heeft een waterhuishoudingsplan opgesteld voor de locatie Wilgendaal te Herpen. Het rapport - "Waterhuishouding Wilgendaal te Herpen", projectnummer 4501361, d.d. 16 januari 2008 – is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze rapportage wordt ingegaan op welke manier omgegaan dient te worden met regen- en vuil water. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Oss eisen beiden het scheiden van afvalstromen. Voor het schone water geldt het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. Tevens dient er hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

4.2.2 Huidige situatie

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van het plangebied is vastgesteld op basis van de Bodemkaart van Nederland, TNO peilbuizen in de omgeving van het plangebied, de GHG-kaart van Waterschap Aa en Maas en lokale grondwatergegevens. Op basis van de gegevens van het waterschap kan geconcludeerd worden dat het noordelijke deel van het plangebied een hogere GHG (ca. 0,2 tot ca. 0,6 m-mv) heeft dan het midden en zuidelijk deel van het plangebied (ca. 0,7 m-mv).

De gemeente heeft de huidige maaiveldhoogten ingemeten. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt gemiddeld op 6,8 m+NAP. De wegen in het plangebied liggen op ca. 7,2 m+NAP. Het maaiveld loopt globaal af van het zuiden (ca. 7,2 m+NAP) in noordelijke richting (ca. 6,6 m+NAP).

In het plangebied zijn diverse sloten en greppels aanwezig voor afwatering van de percelen. Ten noorden van de Hollandse Kamp is een secundaire leggerwaterloop aanwezig die in verbinding staat met de Hertogswetering. Tevens is in het plangebied een vijver aanwezig. Afgekoppeld water uit de buurt "Achter het klooster" wordt afgevoerd naar deze waterpartijen.

Een indicatief infiltratieonderzoek heeft uitgewezen dat de ondergrond een gemiddelde k-waarde heeft van 0,7 m/d, wat betekent dat de ondergrond redelijk geschikt is voor infiltratie van regenwater.

4.2.3 Toekomstige situatie

Om te voldoen aan de beleidskaders van de gemeente Oss en Waterschap Aa en Maas wordt een gescheiden systeem aangelegd. Het vuil water wordt apart verzameld en kan afgevoerd worden naar het aanwezige gemengde rioolstelsel ter hoogte van het kruispunt Gepkespad – Wilgendaal. Tevens kan aangesloten worden op de transportleiding ten noorden van het plangebied. Hier dienen wel putten tussen geplaatst te worden.

Het regenwater zal door middel van goten oppervlakkig worden afgevoerd naar de sloten en waterpartijen in het plangebied. De waterpartijen en sloten zullen met elkaar verbonden worden, zodat voldoende water zichtbaar is in de wijk. Tijdens het infiltratieonderzoek is een kleilaag aangetroffen van 1,0 tot 1,5 m-mv. Om deze reden wordt geadviseerd het regenwater in het plangebied te bergen en vertraagd af te voeren.

Om te voldoen aan de ontwateringeis zal het maaiveld in het noordelijk deel op minimaal 7,0 m+NAP worden aangelegd. Het zuidelijke gedeelte voldoet over het algemeen aan de ontwateringeis. Om geen wateroverlast te krijgen in het gebied ten noorden van de aanwezige vijver, wordt geadviseerd het plangebied te egaliseren op ca. 7,0 m +NAP.

4.2.4 Beleidsuitgangspunten

Het waterafvoersysteem voldoet aan de eisen van Waterschap Aa en Maas, omdat vuil water en schoon water apart ingezameld en afgevoerd worden. De gemeente Oss heeft de voorkeur voor een simpel en onderhoudsvriendelijk watersysteem. In de waterpartijen in het noorden en westen van het plangebied kan het regenwater geborgen worden. Bij extreme neerslag ($T=100$) kan een noodoverloopvoorziening worden gerealiseerd naar de leggerwaterloop ten noorden van de Hollandse Kamp. Volgens informatie van het waterschap kan bij een $T=100$ situatie water afgevoerd worden naar de Hertogswetering.

Door de aanleg van voldoende berging wordt in de normale situatie ($T=10$) de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden en wordt de GHG niet verlaagd. Hiermee wordt voldaan aan de eis hydrologisch neutraal bouwen.

4.2.5 Dimensionering ontwerp

De bergingscapaciteit is bepaald en gecontroleerd met behulp van regenduurlijnen. Volgens de eisen van het waterschap dient een bui met $T=10$ (27,3 mm) geborgen te worden in het plangebied. Dit betekent dat, uitgaande van een aangesloten verhard oppervlak van 3,6 ha, minimaal 990 m³ geborgen moet worden in het plangebied.

Uitgaande van een bergende hoogte van 0,5 m en geen infiltratie is een bergingsoppervlakte noodzakelijk van ca. 1.980 m². Bij een $T=100$ situatie is een extra bergende hoogte van 0,1 m beschikbaar. Om geen inundatie te krijgen bij $T=100$, is een bergingsoppervlakte noodzakelijk van ca. 3.570 m².

Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor een adequate berging. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal de definitieve maatvoering/dimensionering worden bepaald op basis van een inrichtingsplan en aanvullend onderzoek dat de vereiste capaciteit in beeld brengt.

4.3 Natuurwaarden

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

Bureau Natuurbalans – Limes Divergens BV heeft een quick-scan uitgevoerd binnen het plangebied. Het rapport “Quick-scan natuurwaarden nieuwbouwlocatie Herpen”, d.d. juni 2007 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van het rapport luidt:

“Door het intensieve gebruik van het gebied in Herpen is geen bijzondere beschermde flora en fauna te verwachten. Wel zijn enkele algemene beschermde soorten in het gebied aangetroffen en te verwachten. In de ruigte langs de A50 groeit grote kaardenbol. Dit is een algemene beschermde soort die behoort tot het beschermingsregime van tabel 1 van de Flora- en faunawet. In de sloten komen mogelijk gewone pad en bruine kikker voor. Deze algemene amfibieën behoren tot het beschermingsgebied van tabel 1 van de Flora- en faunawet. In het gebied komen verder verschillende algemene vogelsoorten voor. Voorbeelden daarvan zijn tjiftjaf en merel. Wellicht komt ook de grote bonte specht voor in een van de bosjes.

Nader onderzoek is alleen noodzakelijk als de bosjes in het gebied worden gekapt. Wanneer de bosjes worden gekapt, dient vastgesteld te worden of hollen van de grote bonte specht in het gebied aanwezig zijn. Voor de beschermde soorten die in het gebied zijn aangetroffen of in het gebied verwacht worden, is alleen voor de grote bonte specht een ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk. Als gevolg van de Algemene Maatregel van Bestuur zijn de overige soorten vrijgesteld bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen. Voor grote kaardenbol en de algemene amfibieën hoeft dus geen ontheffing op de Flora en faunawet te worden aangevraagd.

In het gebied moet schade aan broedvogels worden voorkomen door bomen en struiken buiten de broedtijd te kappen. De broedtijd duurt van 15 maart tot 15 juli. Wanneer bomen met spechtenholten in het gebied aanwezig zijn kunnen deze mogelijk gespaard worden gedurende de werkzaamheden. In dat geval is geen ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk”.

De bosjes in het gebied worden niet gekapt. Eventueel te verwijderen bomen en struiken zullen buiten het broedseizoen worden verwijderd. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is derhalve niet nodig.

4.4 Cultuurhistorische aspecten

4.4.1 Archeologische aspecten

Met het oog op de toegenomen aandacht voor cultuurhistorie en archeologie bij ruimtelijke planvorming, en vooruitlopend op regelgeving hieromtrent, is ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Wilgendaal een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen verricht door Archol (Archeologisch Onderzoek Leiden BV).

Het rapport “Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen in plangebied Wilgendaal te Herpen”, Archol-rapport 106, 2008, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusie van het rapport luidt:

“Volgens de IKAW ligt het plangebied in een zone met een lage trefkans op archeologische waarden. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat dit beeld op basis van de nabij aangetroffen archeologische waarden mogelijk naar boven bijgesteld diende te worden, aangezien niet duidelijk was in hoeverre recente bodemingrepen tot verstoring van eventuele archeologische waarden geleid hebben. Archol heeft dit vermoeden getoetst door middel van een veldinspectie met karterende boringen. Het plangebied blijkt tot grote diepte geheel verstoord door recente afgravingen en egalisatiewerkzaamheden. Hierdoor zijn er geen waardevolle archeologische resten (meer) aanwezig in de onderzochte percelen. Dientengevolge is er naar onze mening dan ook geen aanleiding voor aanvullend archeologisch onderzoek op deze percelen en is er geen belemmering voor de verdere inrichting van het plangebied.”

Archeologie geeft geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4.2 Cultuurhistorische aspecten

Een aantal wegen in en nabij het plangebied zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Het betreft de Broekstraat, het Kerkpad, het Gepkespad en de Wilgendaal/Waterstraat. Deze vormden omstreeks 1900 ook al een onderdeel van de wegenstructuur rond Herpen.

Voorliggend nieuwbouwplan leidt tot een verdere verdichting van het stratenpatroon c.q. de bebouwingsstructuur van Herpen. Het plan heeft echter geen (negatieve) gevolgen voor de aangrenzende, historische straten. Deze blijven gehandhaafd.

4.5 Civieltechnische aspecten

Voor het plangebied is een inventarisatie van aanwezige kabels en leidingen uitgevoerd.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.1.5 ligt op enige afstand ten noorden van Hollandse Kamp een hoge druk aardgastransportleiding.

Op de hoek van Rootskamp en Hollandse Kamp ligt een rioolgemaal. Het riool onder de Hollandse kamp sluit hier op aan en staat in verbinding met het rioleringsstelsel van Herpen. Ten noorden van Hollandse Kamp, nabij camping de Brug ligt een bergbezinkbasin. Verder zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig.

4.6 Radarverstoringsgebied

De gemeente Oss ligt binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit radarverstoringgebied is ingesteld om nieuwe objecten die hoger reiken dan 65 meter boven NAP te toetsen op hun mogelijk versturende effect op de radar van de basis. Indien de verstoring groter is dan wenselijk, zal Defensie zich verzetten tegen de oprichting/bouw van die objecten. Het is feitelijk alleen relevant voor zeer hoge objecten. De ondergrens van het verstoringgebied is vastgesteld op 45 meter boven het maaiveld van Volkel, dat is ca. 20 meter boven NAP.

Op grond van het radarverstoringgebied geldt dat een toetsing noodzakelijk is indien het aangepaste gebouw hoger reikt dan 65 boven NAP. De maaiveldhoogte van het plangebied ligt op circa 7 meter boven NAP. Dit betekent dat de maximale hoogte van objecten in dit gebied niet meer mag bedragen dan 58 meter. In het plangebied Wilgendaal worden geen objecten mogelijk gemaakt die een dergelijke hoogte bereiken. Verstoring van de radar is dan ook niet aan de orde.

5 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

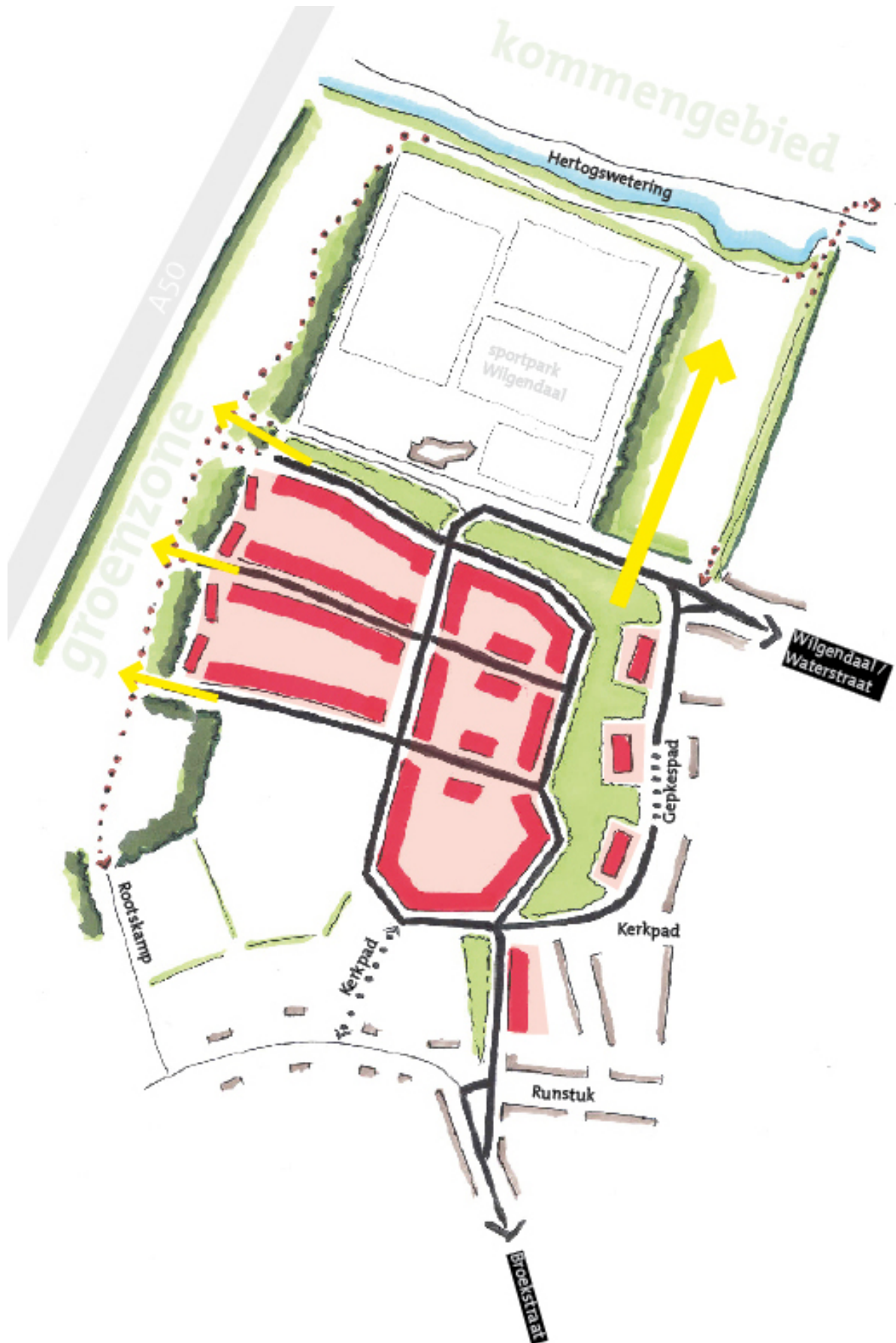
5.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Kenmerkend voor het plangebied is de besloten ligging tussen de bestaande kern en de geluidswal langs de A50, de openheid van het gebied met lange zichtlijnen naar het kommengebied aan de noordzijde, en de heldere ruimtelijke structuur van het gebied, die gevormd wordt door de (gedeeltelijk met bomenrijen begeleide) wegen/paden binnen het gebied. Deze aspecten zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan.

Verder is in het plan gezocht naar een heldere aansluiting van de nieuwe buurt op zowel de bestaande dorpsbebouwing als het aangrenzende landschap.

Bovendien wordt in het plan een dorps karakter nagestreefd zoals verwoord is in het Dorpsplan Herpen: *“In dit dorpsplan wordt gestreefd naar een zo dorps mogelijk karakter van de nieuwe in- of uitbreidingen. Beoogd wordt de kleinschaligheid van de nieuwbouw, de sobere en informele inrichting van de openbare ruimte, de verwevenheid met het landschap en de diversiteit aan woningen”*.

Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals weergegeven op de volgende pagina.



(fig. 10) stedenbouwkundige hoofdopzet Wilgendaal en omgeving

Het ontwerp gaat uit van een nieuwe woonbuurt omgeven door groen. Belangrijke stedenbouwkundige principes van het plan zijn:

- de nieuwe woonbuurt wordt ontsloten via de Broekstraat (vanaf de zuidzijde) en via de Waterstraat - Wilgendaal (vanaf de oostzijde);
- de bestaande wegenstructuur binnen het plangebied wordt gebruikt als basis voor het stratenpatroon van de nieuwe woonbuurt;
- er wordt een geleiding aangebracht tussen de snelweg A50 en de nieuwe woonbuurt door middel van een groene zone;
- er worden ruimtelijke relaties (verbindingen en groenstructuren) en zichtrelaties gelegd tussen de nieuwe woonbuurt en het aangrenzende groen / landschap (groenzone langs snelweg aan de westzijde én in het bijzonder het open kommengebied aan de noordzijde);
- het Gepkespad, een historisch structuurelement binnen het gebied, wordt opgewaardeerd.

5.2 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige hoofdopzet is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat onderstaand is weergegeven.



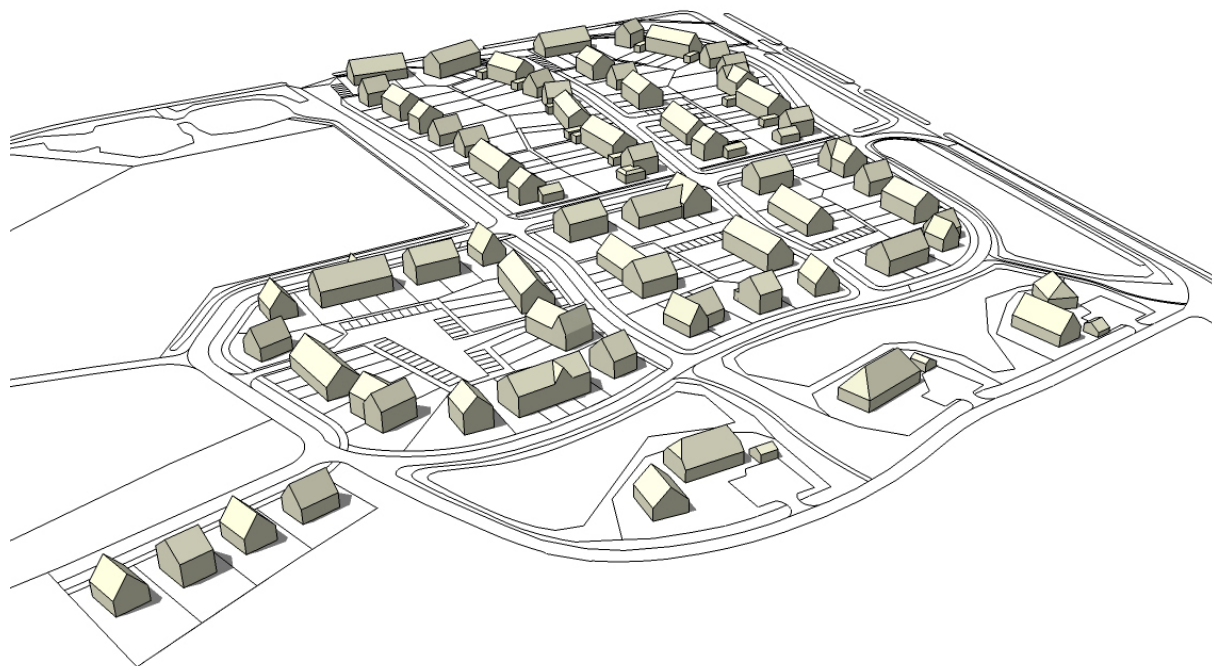
(fig. 11) stedenbouwkundig plan Wilgendaal

In de volgende paragrafen wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht aan de hand van een aantal hoofdaspecten, te weten bebouwingsstructuur, verkeer en parkeren, groenstructuur, waterstructuur en beeldkwaliteit.

5.3 Bebouwing

De nieuwbouw komt voor een groot deel enigszins los te liggen van de bestaande bebouwde kern van Herpen, zonder dat het daarmee een op zichzelfstaand element wordt.

Bij de bebouwing is gekozen voor een dorps karakter. Dit zit met name in het soort woningen (grondgebonden woningen van één à twee bouwlagen met een kap), de grote diversiteit aan woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld en aaneengebouwd) en de 'willekeurige' spreiding van deze typen. Verder worden de woningen niet in een strakke rooilijn gebouwd, maar enigszins verspringend ten opzichte van elkaar. Ook wordt er afwisseling aangebracht in de nokrichting van de woningen.



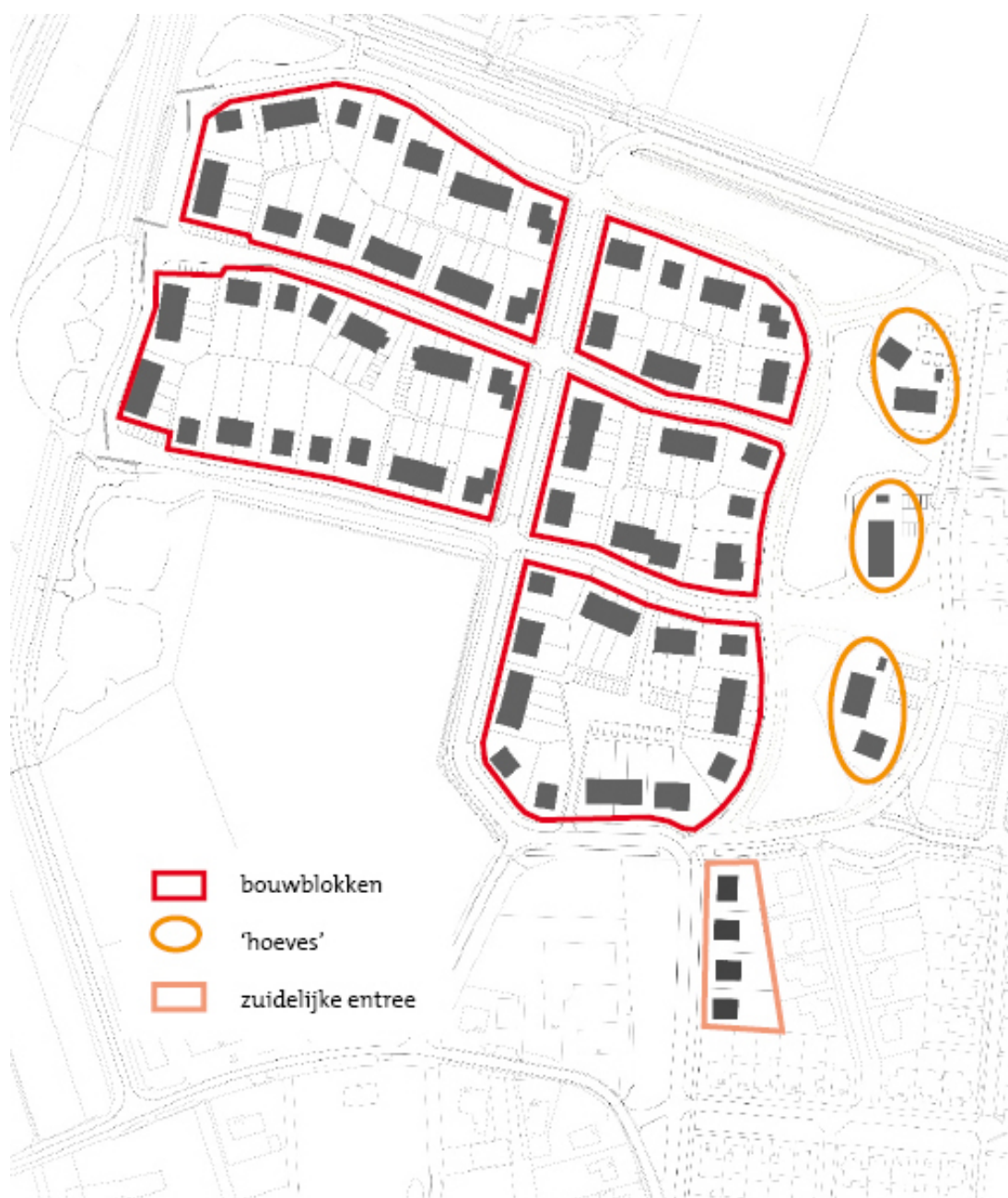
(fig. 12) bebouwing

De structuur van de buurt / de opzet van de straten waaraan de woningen worden gebouwd heeft een wat formelere opzet. De woningen zijn grotendeels aan reguliere woonstraten gesitueerd. Deze delen het gebied op in vijf bouwblokken. Daarbinnen is een mengeling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voorzien (zie fig. 13).

Aan de westzijde wordt de nieuwe buurt (en de kern Herpen) duidelijk beëindigd door een aantal grotere bouwmassa's. Om een geleidelijke overgang naar de aangrenzende groenzone te realiseren wordt de hoogte hier overwegend 'beperkt' tot één laag met kap.

Bijzondere elementen vormen de woningen aan het Gepkespad. Rondom drie collectieve erven zijn hier een aantal 'hoeves' gepland. Het Gepkespad wordt hiermee als historische structuur binnen Herpen opgewaardeerd / zichtbaarder gemaakt. Verder zorgt de situering van de 'hoeves' aan de langgestrekte groenzone voor een ruimtelijke wisselwerking. Enerzijds wordt door de ligging in het 'open veld' het idee van een hoeve versterkt, terwijl de hoeves anderzijds een nonchalante afbakening vormen van de groenzone.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn een aantal (half)vrijstaande woningen voorzien. Deze woningen, die aansluiten op de woningen uit Wilgendaal fase 1, vormen de zuidelijke entree van de nieuwe buurt.



(fig. 13) bouwblokken, 'hoeves' en zuidelijke entree

5.4 Verkeer en parkeren

Externe ontsluiting

De Rogstraat – St. Sebastianusstraat, de dorpsas van Herpen, is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg voor het autoverkeer in Herpen. De ontsluiting van de toekomstige woonbuurt Wilgendaal zal op deze weg plaatsvinden.

De nieuwe woonbuurt wordt op drie plaatsen aangesloten op het bestaande stratenpatroon van Herpen. Zie ook afbeelding 15 ontsluitingsstructuur.

Aan de noordoostzijde vormen de straten Wilgendaal en Waterstraat een directe verbinding tussen de nieuwe woonbuurt en de St. Sebastianusstraat. De, binnen het plangebied gelegen, Hollandse Kamp ligt in het verlengde van de straat Wilgendaal. In de huidige situatie is autoverkeer tussen beide straten onmogelijk gemaakt en is er alleen een doorgang (fietssluis) voor langzaam verkeer. Deze blokkade voor het autoverkeer zal worden opgeheven.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied via de Broekstraat verbonden met de Rogstraat. Ter hoogte van de kruising van de Broekstraat met de Runstuk is bij ontwikkeling van Wilgendaal fase I reeds een aanzet (Teekenhof) gemaakt voor ontsluiting van de nieuwe woonbuurt.

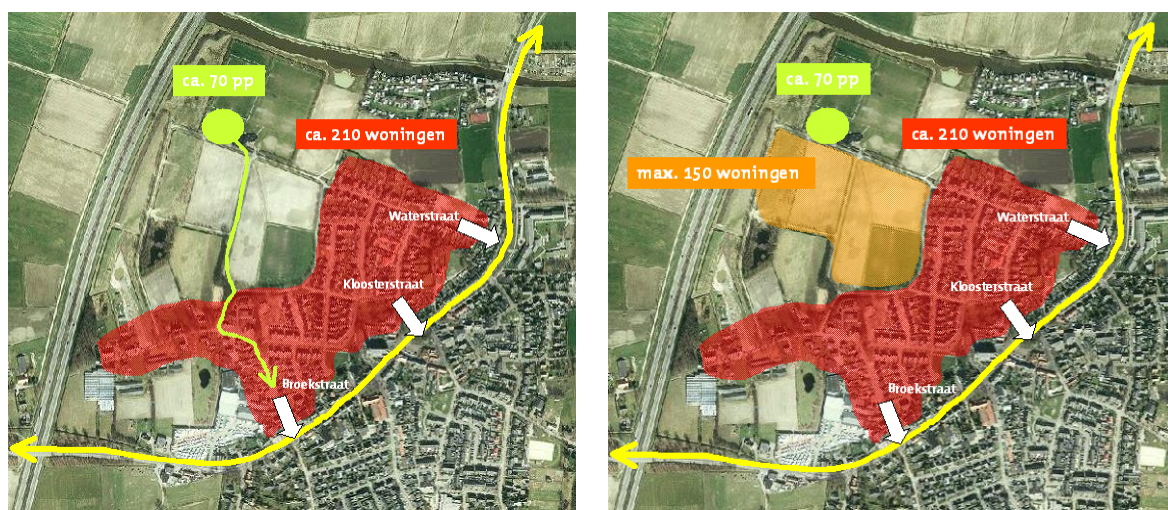
Het Kerkpad, gelegen in het zuiden van het plangebied, vormt tot slot een derde verbinding met de huidige kern. Het Kerkpad sluit aan op de Kloosterstraat, die uitkomt op het Alard van Herpenplein.

NB. De gemeente heeft de intentie om als onderdeel van de ontwikkeling Herpen-west een extra ontsluiting naar Wilgendaal (vanaf de Berghemseweg) te realiseren.

Voertuigbewegingen

Ontwikkeling van de woonbuurt Wilgendaal leidt tot extra voertuigbewegingen in het gebied. Uitgegaan wordt van gemiddeld zes voertuigbewegingen per woning per etmaal.

Navolgend worden de voertuigbewegingen van het plangebied in de bestaande situatie (links) en de nieuwe situatie (rechts) in beeld gebracht.



(fig. 14) voertuigbewegingen bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)

In de bestaande situatie omvat het gebied ten noorden van de (bebouwing aan) de Rogstraat – St. Sebastianusstraat ca. 210 woningen. Dit betekent dus zo'n 1260 voertuigbewegingen in de huidige situatie als gevolg van de bestaande woningen. Verder levert de aanwezigheid van voetbalvereniging Herpinia nog extra verkeer op in het gebied. Uitgegaan is van 140 bewegingen per etmaal; een volledig bezette parkeerplaats (ca. 70 plaatsen) maal twee bewegingen (heen en terug). In totaal is in de bestaande situatie dus sprake van ca. 1400 (1260 + 140) voertuigbewegingen per etmaal.

Door de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt Wilgendaal, uitgaande van 140 à 150 woningen, komen er dagelijks zo'n 900 (150 x 6) voertuigbewegingen in het gebied bij. In de nieuwe situatie zal dus sprake zijn van ongeveer 2300 (1400 + 900) voertuigbewegingen per etmaal voor het gebied ten noorden van de (bebouwing aan) de Rogstraat - St. Sebastianusstraat.

Deze 2300 voertuigbewegingen worden verdeeld over Wilgendaal – Waterstraat, Broekstraat (en in mindere mate) Kerkpad; erftoegangswegen waar (per straat) tot 3000 motorvoertuigbewegingen per etmaal zijn toegestaan. Het verkeer vanuit Wilgendaal zal via genoemde wegen op de doorgaande route van Herpen, Rogstraat – St. Sebastianusstraat, worden ontsloten.

De ontwikkeling van de buurt Wilgendaal heeft de grootste betekenis voor Wilgendaal – Waterstraat en de Broekstraat. Deze straten krijgen procentueel veel meer verkeer te verwerken. In absolute aantallen is echter nog steeds sprake van een acceptabel aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal door deze straten, die als erftoegangswegen kunnen worden gekarakteriseerd.

De toename van de hoeveelheid verkeer op het Kerkpad zal naar verwachting beperkt zijn.

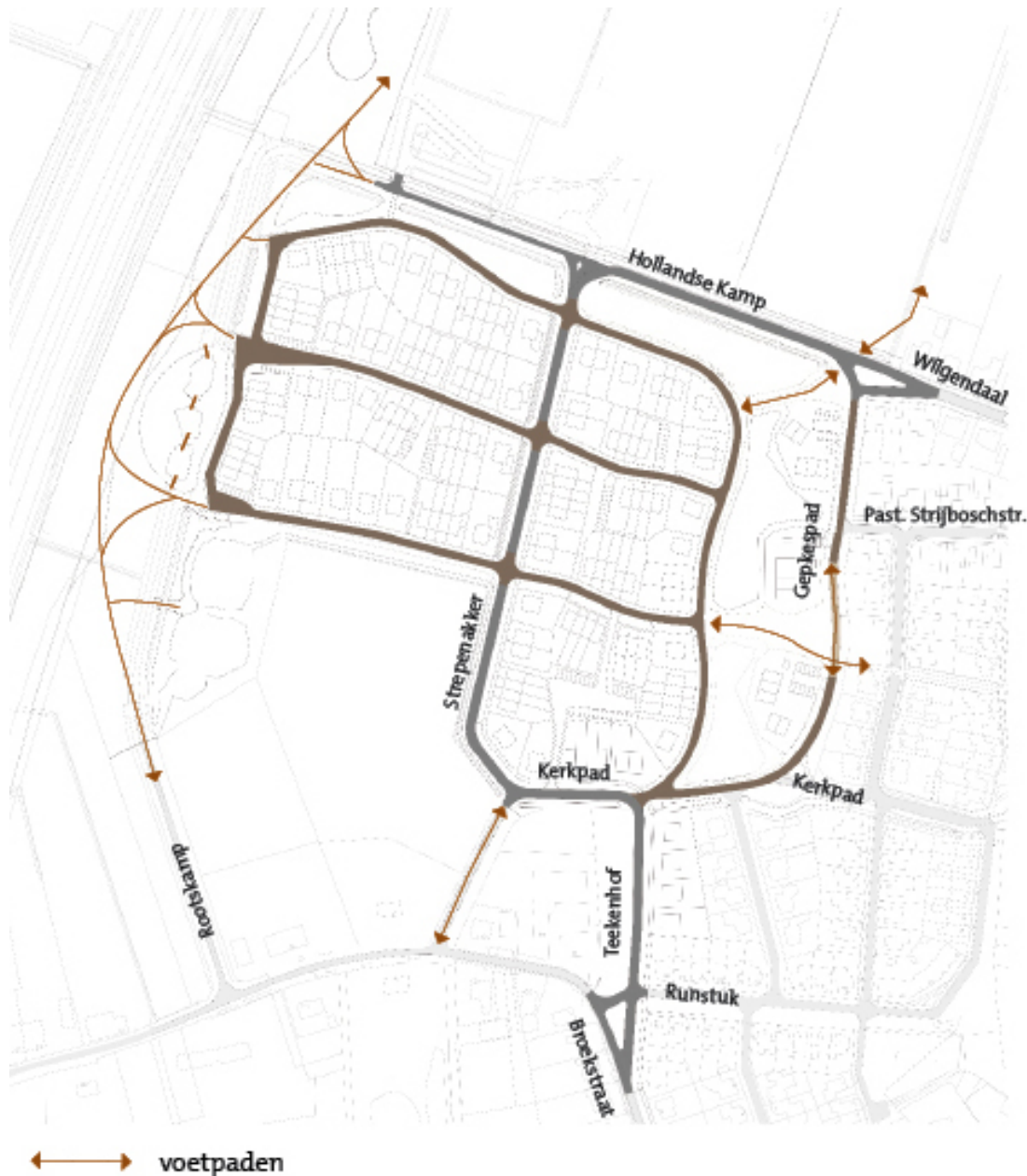
Interne ontsluiting

De gehele woonbuurt wordt ingericht als een verblijfsgebied waarvoor een 30-km regime wordt ingesteld, overeenkomstig de bestaande woonstraten in Herpen.

Via reeds bestaande wegen binnen het gebied, te weten Hollandse Kamp, Strepenakker, Kerkpad en Teekenhof, is een 'doorgaande' route voorzien, die aansluit op Wilgendaal – Waterstraat en op de Broekstraat. Deze route, die overigens ook gewoon als woonstraat zal gaan fungeren, vormt een centrale as binnen de nieuwe buurt. De overige woonstraten binnen de buurt sluiten hier op aan. Parallel aan het Gepkespad is tussen Strepenakker en het Gepkespad een nieuwe lusvormige straat geprojecteerd. Twee korte straten in oost-westrichting verbinden deze nieuwe straat met Strepenakker. Ten westen van Strepenakker worden deze straten doorgezet.

Het Gepkespad, gelegen aan de oostzijde van het plangebied, wordt gedeeltelijk omgevormd. Het gedeelte tussen de Pastoor Strijboschstraat en het Kerkpad, in de huidige situatie alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, wordt voor een deel ook toegankelijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. Dit ter ontsluiting van de hier geprojecteerde woningen (=bestemmingsverkeer).

Het eerste gedeelte van het Kerkpad vanaf de Broekstraat wordt voor het autoverkeer afgesloten en blijft behouden als langzaamverkeersverbinding.



(fig. 15) ontsluitingsstructuur

Voetpaden

Aanvullend op de binnen het plan geprojecteerde straten, zijn een aantal paden voor voetgangers (en soms ook fietsers) voorzien.

In de groenzone tussen het Gepkespad en de parallel hieraan gelegen nieuwe woonstraat zijn een paar paden gepland. Deze vormen korte, directe routes tussen het bestaande dorp en de nieuwe buurt.

Aan de westzijde leiden wandelpaden, vanuit de woonstraten, de groenzone langs de A50 in. De voormalige weg Rootskamp wordt gedeeltelijk verlegd en omgevormd tot een wandelpad (m.u.v. het zuidelijke deel dat als ontsluitingsweg voor de agrarische percelen voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk blijft). Het wandelpad moet een herkenbaar element worden dat door de groenzone slingert. Bovendien gaat dit wandelpad een onderdeel vormen van het zogenaamde “Rondje Herpen”, een wan-

delroute die een rondgang rondom de gehele kern van Herpen mogelijk maakt. Om dit “rondje” te vervolmaken, zijn zowel ten westen als ten oosten van het sportpark van Herpinia wandelpaden gepland. Deze sluiten aan op de toekomstige voetgangersbrug over de Hertogswetering.

NB. Afwegingen ontsluitingsstructuur

Voorafgaand aan het ontwerp van voorliggende ontsluitingsstructuur zijn verschillende ontsluitingsmogelijkheden met elkaar vergeleken. Om de gemaakte keuze inzichtelijk te maken, wordt hier kort beschreven waarom niet voor potentiële andere ontsluitingsmogelijkheden is gekozen:

- *De aanleg van een ontsluitingsweg door Herpen-west als enige toegang (voor gemotoriseerd verkeer) tot de nieuwe woonbuurt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk omdat de nieuwe buurt daardoor ruimtelijk niet echt met het bestaande dorp verweven wordt. Voor de aanleg van een rondweg met een aansluiting naar de nieuwe woonbuurt geldt dit nog sterker. Een rondweg heeft mogelijk ook een negatief effect op de nieuwe woonbuurt. Bovendien zou de natuurzone / groene buffer tussen het dorp en de A50 hierdoor komen te vervallen.*

De gemeente heeft wel de intentie om als onderdeel van de ontwikkeling Herpen-west een weg te realiseren die tevens als extra ontsluiting voor Wilgendaal kan fungeren.

- *Ontsluiting van de nieuwe buurt via de Broekstraat én Kerkpad levert een minder heldere routing op (de buurt komt hierdoor enigszins verscholen te liggen). Verder wordt hierdoor een gedeelte van de Broekstraat onnodig belast met verkeer;*
- *Een ontsluiting via Broekstraat en vervolgens Rootskamp tast het karakter van het landelijke deel van de Broekstraat aan. Bij Rootskamp conflicteert een weg voor gemotoriseerd verkeer bovendien met de natuurzone / groene buffer tussen het dorp en de A50, die hier voorzien is. Dit laatste geldt ook voor een ontsluitingsweg specifiek voor voetbalvereniging Herpinia. Verkeerstechnisch is bovendien niet te voorkomen dat dit ‘voetbalverkeer’ een kortere route rijdt.*

NB. Bouwweg

De gemeente heeft de intentie om voor het bouwverkeer van Wilgendaal een bouwweg aan te leggen door Herpen-west, waardoor zo weinig mogelijk hinder en verkeersonveiligheid voor de omgeving ontstaat als gevolg van bouwverkeer.

Parkeren

In het plan dient voldaan te worden aan de gestelde parkeernormen. In het plan Wilgendaal worden alleen grondgebonden woningen gerealiseerd. De hiervoor geldende normen zijn:

- vrijstaande en halfvrijstaande (twee-onder-een-kap)woningen: - 2 parkeerplaatsen;
- aaneengebouwde (rij)woningen: - 1,8 parkeerplaats.

Het bezoekersparkeren, zijnde 0,3 parkeerplaats per woning, is bij deze norm inbegrepen.

Om het gewenste dorps karakter te waarborgen, is getracht om geparkeerde auto's in het straatbeeld (voor zover mogelijk) te beperken.

Bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen is het uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor een deel kunnen bij de hoekwoningen van de aaneengebouwde woningen, eveneens één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bij de 'hoeves' aan het Gepkespad is parkeren op het collectieve erf geprojecteerd.

Het bezoekersparkeren en het parkeren van de overige aaneengebouwde woningen zal echter een plaats moeten krijgen in de openbare ruimte. In het zuidelijk blok is hiervoor een parkeerhof, temidden van de woningen, geprojecteerd. Verder zijn nabij een aantal aaneengebouwde woningen zogenaamde parkeerkoffers voorzien. Het overige parkeren kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.

5.5 Groen

In het plan zijn een paar structurele groengebieden opgenomen. Zie ook afbeelding 16.

In het zuiden wordt de Teekenhof doorgetrokken tot aan het Kerkpad. Aan de oostzijde van deze straat worden woningen gebouwd, waarmee het bouwblok dat verder omsloten wordt door het Kerkpad, Wieleweike en Runstuk, wordt afgebouwd. Ten westen van de Teekenhof blijft een driehoekig groengebied onbebouwd. Begrensd door een fraaie groensingel krijgt de entree van het nieuwe woongebied hiermee een open, groene uitstraling. Bovendien ontstaat er een fraai doorzicht vanaf de Broekstraat.

Aan de oostzijde van het plangebied is een langgerekte groenzone geprojecteerd. Deze zone loopt ten zuiden van de Hollandse Kamp door in westelijke richting en vormt zo een verbinding met de groenzone parallel aan de geluidswal. In noordelijke richting biedt de zone zicht op de Hertogswetering en het open landschap ten noorden hiervan. Hierdoor ontstaat er een (zicht)relatie tussen de nieuwe buurt en het aangrenzende landschap. Ook worden door deze open ruimte het Gepkespad en de daaraan geprojecteerde 'hoeves' verbijzonderd.

De groenzone ligt enigszins verlaagd ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. De in oost-west-richting lopende langzaam verkeersroutes liggen op maaiveldniveau en verdelen de groenzone zo in een paar velden, waarbinnen trapveldjes, speelterreintjes en mogelijk een dierenweide een plek kunnen krijgen. Door de verlaagde ligging wordt de ruimtelijke werking van de groenzone vergroot; het wordt een herkenbaar, op zichzelf staand element, dat (door de verlaagde ligging) bovendien op natuurlijke wijze enige 'beschutting' biedt.

De zone aan de noordzijde van de buurt vormt niet alleen een verbinding tussen twee groenzones maar ook een bufferruimte tussen de nieuwe woningen en het sportpark van Herpinia, waar met name de kantine, het parkeren en de lichtmasten als bronnen van 'hinder' kunnen worden aangemerkt. Vanuit ruimtelijk oogpunt levert deze groenruimte bovendien een fraaie entree op tot de nieuwe buurt.

Aan de westzijde van het plangebied is een groenzone voorzien die een robuuste buffer tussen snelweg en woonbuurt moet gaan vormen. Ook is in deze zone een doorgaand wandelpad gepland dat deel uitmaakt van het "Rondje Herpen".

In tegenstelling tot de eerder beschreven groenzones, die een wat gecultiveerdere inrichting krijgen, wordt hier een robuuste en ruige sfeer nagestreefd. Binnen de zone overheerst een nat karakter. In

ruimtelijk en ecologisch opzicht moet de zone een eenheid gaan vormen met de zone langs de Hertogswetering. Om het functioneren van de oever van de Hertogswetering als onderdeel van de ecologische verbindingszone voldoende te waarborgen is voor het noordelijke deel van deze groenzone de bestemming natuur opgenomen.

De geluidswal, die aan de westzijde van de groenzone is geprojecteerd (en er al gedeeltelijk ligt) moet een 'natuurlijk' onderdeel worden van de groenzone. Voorkomen moet worden dat de (teen van de) wal een duidelijke begrenzing vormt van het groengebied. Om deze reden krijgt de wal een glooiend verloop (soms smal en steil, soms breed en flauw) en wordt de wal beplant met struikgewas en bomen. Ook kunnen wandelpaden op een aantal plaatsen over de geluidswal worden aangelegd.



(fig. 16) groenstructuur

5.6 Water

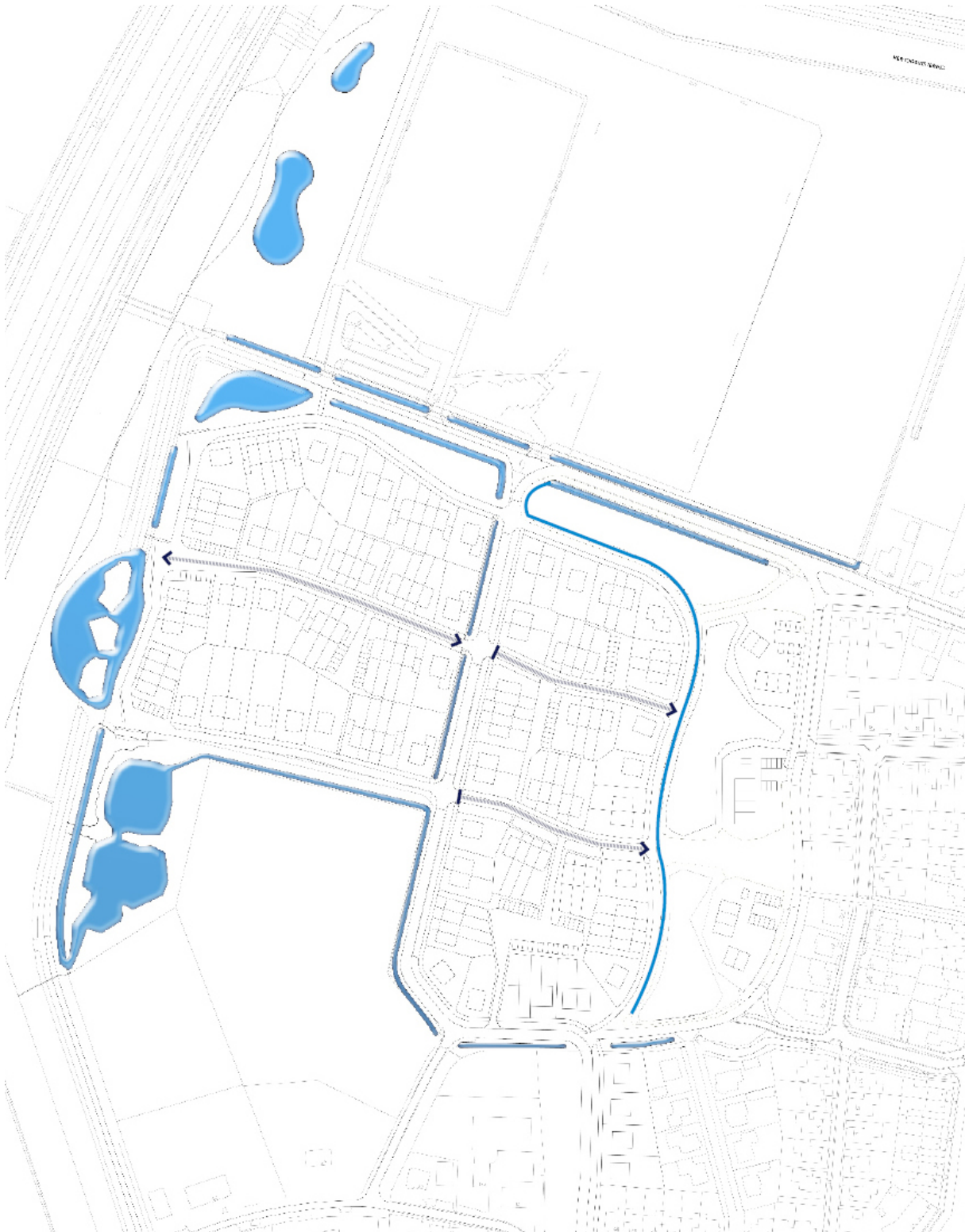
Water vormt een belangrijk element binnen de nieuwe buurt. Het plangebied ligt op de overgang van zandgronden naar de nattere gronden nabij de Hertogswetering. De afwatering speelt binnen dit gebied een belangrijke rol. Langs het merendeel van de wegen binnen het gebied zijn sloten aanwezig.

In het gebied moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Dat betekent dat het water na realisatie van de nieuwe buurt niet sneller mag afstromen dan in de huidige situatie. In de huidige situatie trekt het hemelwater direct de grond in (agrarische gronden) en stroomt het af naar de in het gebied aanwezige sloten. Door realisatie van de woonbuurt Wilgendaal neemt de hoeveelheid verharding (wegen, daken van woningen, inritten e.d.) toe.

Het bestaande 'stelsel' van sloten binnen het gebied wordt uitgebreid. Zie ook afbeelding 17. Parallel aan een aantal nieuwe woonstraten worden sloten gegraven. Het hemelwater van straten en woningen wordt, aan het oppervlak (in het zicht), naar deze sloten afgevoerd.

Daarnaast zijn in de natte natuurzone ten westen van de buurt waterpartijen voorzien. De sloten binnen het gebied worden op deze waterplassen aangekoppeld. Het hemelwater uit (een gedeelte van) de buurt wordt hier geborgen waarna het kan infiltreren in de grond danwel vertraagd kan worden afgevoerd.

Binnen het plangebied, langs de A50 ligt een rioolwatertransportleiding voor het vervoer van vuilwater van de gemeentelijke riolering naar de RWZI van het waterschap. Het waterschap is beheerder van deze infrastructuur. Ter bescherming van de persleiding geldt een beheerszone van 3,50 m aan beide zijden van het leidingtracé (totaal 7 m). Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van obstakels en grondwerkzaamheden die de veiligheid, stabiliteit en bereikbaarheid van de leiding in gevaar brengen.



(fig. 17) waterstructuur

5.7 Beeldkwaliteit

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

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

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

6 TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 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 “Herpen, Wilgendaal 2008” is gekozen voor een gedetailleerde, maar ook flexibele regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. 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 11), de algemene regels (artikelen 12 tot en met 17) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 18 en 19). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneeringslijst.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Groen

Artikel 4: Natuur

Artikel 5: Tuin

Artikel 6: Verkeer - Verblijf

Artikel 7: Water

Artikel 8: Wonen - Woonhuizen

Artikel 9: Leiding – Gas

Artikel 10: Leiding – Riool

Artikel 11: Leiding - Water

Elk artikel is opgebouwd uit:

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

Bij enkele bestemmingen is dit aangevuld met:

- een ontheffingsbevoegdheid, waarin is weergegeven wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in de overige artikelen;
- een nadere-eisenbevoegdheid, waarin is weergegeven ten aanzien van welke aspecten burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;
- een aanlegvergunningstelsel, op basis waarvan het verboden is om op de betreffende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 12: Antidubbeltelregel

Artikel 13: Ondergeschikte bouwdelen

Artikel 14: Algemene ontheffingregels

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

Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel staan twee wijzigingsbevoegdheden:

- voor aanpassing van bestemmings- en andere grenzen;
- voor aanpassing van de milieuzoneringslijst;

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

Artikel 16: Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Artikel 17: Uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 18: Overgangsrecht

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

Artikel 19: Slotregel

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

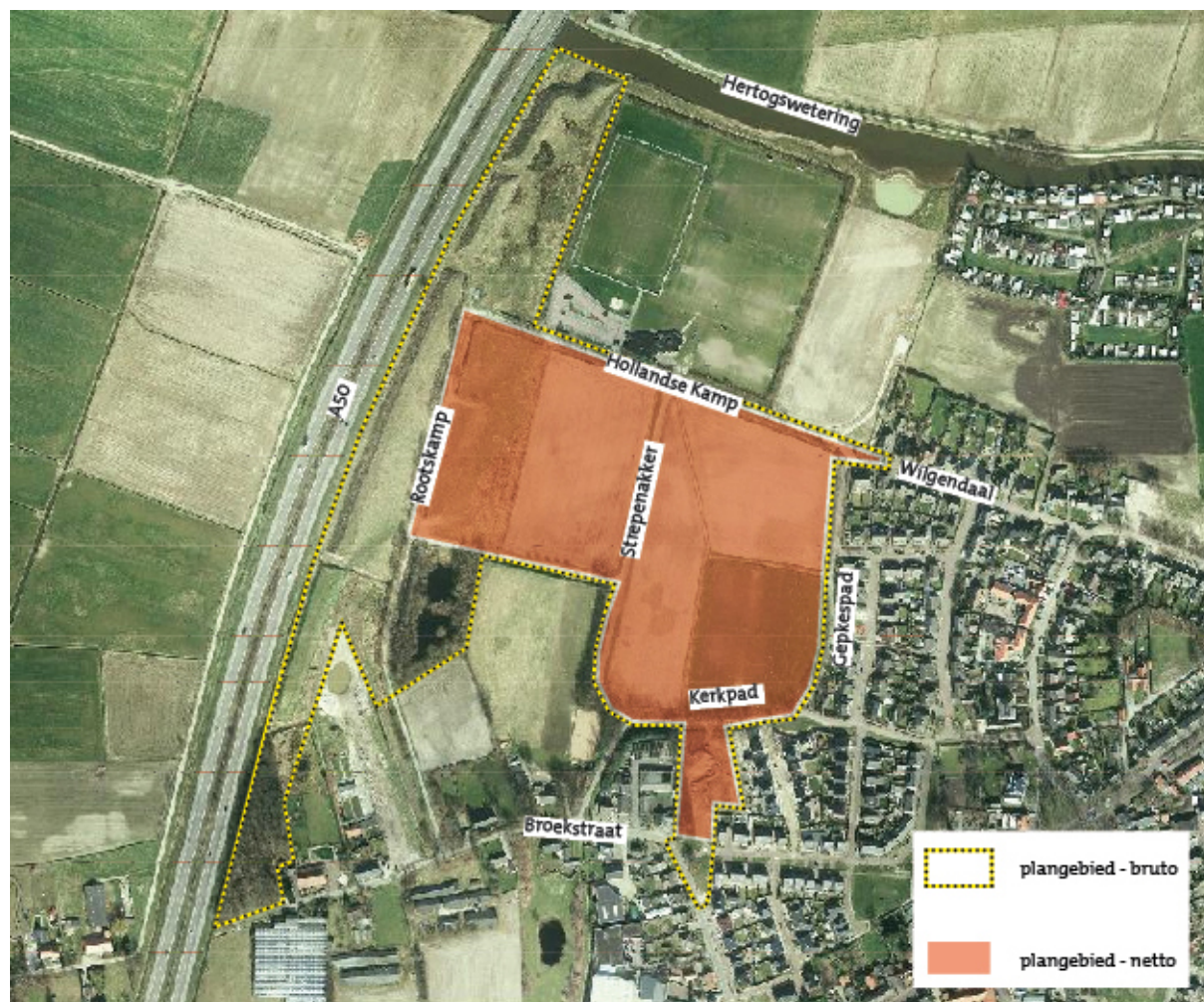
Bijlage: milieuzoneringslijst

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Grondgebruik

Het plan Wilgendaal is een vervolg op een eerdere uitbreiding van de kern Herpen. Het totale plangebied (plangebied – bruto) bedraagt circa 14,1 ha. Het gebied waarbinnen de woningbouw wordt gerealiseerd (plangebied netto), omvat ongeveer 8,6 ha. In totaal zijn hier circa 140-150 woningen geprojecteerd. Het overige deel, circa 5,5 ha groot, omvat de groenzone met geluidswal aan de westzijde van het plangebied. Zie onderstaande afbeelding.



(fig. 16) Plangebied bruto / netto

7.2 Fasering

De gemeentelijke exploitatieopzet voor de locatie Wilgendaal gaat uit van circa 140-150 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met een uitgifte van gemiddeld circa 45 woningen per jaar in de periode 2010-2012. Het streven is om in 2009 te starten met het bouwrijp maken van een gedeelte van de locatie. De start van de woningbouw zal plaatsvinden in 2010. De openbare ruimte wordt in 2013 opgeleverd.

7.3 Kosten en opbrengsten

De gemeentelijke grondexploitatie is opgebouwd rondom de uitgifte van grond: de gemeente heeft alle gronden binnen het plangebied in eigendom. De gemeente draagt zorg voor de planontwikkeling met uitzondering van de bouwplannen voor de woningen. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de gronden. Om die reden bestaat er geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan.

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

7.4 Financiële haalbaarheid

Met de gronduitgifte kan de gemeente een positief sluitende exploitatie realiseren.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De gemeente Oss hecht aan een breed maatschappelijk draagvlak voor alle plannen die ontwikkeld worden. Daartoe is het van belang dat de inwoners van Oss al in een vroeg stadium op de hoogte worden gesteld van de plannen. Op 29 mei 2007 zijn de inwoners van Herpen in een openbare dorpsraadvergadering voorgelicht over de woningbouwplannen in Wilgendaal. De tijdens de vergadering gemaakte opmerkingen zijn meegenomen c.q. afgewogen bij de verdere uitwerking van het voorontwerp-bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Herpen, Wilgendaal 2008” heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 3 april 2008 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Hiervan is mededeling gedaan in Oss Actueel van 2 april 2008.

Gedurende genoemde periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden schriftelijk hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Op 9 april 2008 is een openbare inspraakavond gehouden, tijdens welke mondeling kon worden ingesproken.

De inspraakreacties staan beschreven in het Eindverslag inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “Herpen, Wilgendaal 2008”, dat als bijlage is opgenomen.

De dorpsraad heeft bij brief van 11 juli 2008 geadviseerd over het voorontwerp-bestemmingsplan. De dorpsraad herhaalt in zijn advies zijn eerdere mondelinge inspraakreactie, die in het eindverslag van de inspraak is opgenomen. Het advies van de dorpsraad is als bijlage opgenomen.

8.3 Voorbereidingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit tot vaststelling van dit plan wordt daar inhoudelijk op ingegaan.

9 OVERLEG

9.1 Inleiding

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (oud) en het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders overleg met diverse instanties.

Ter uitvoering hiervan is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

- de Provinciale Planologische Commissie (PPC)
- het Ministerie van Defensie, directie Zuid
- Waterschap Aa en Maas
- de VROM-inspectie regio Zuid
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Brandweer Brabant-Noord (sector Risicobeheersing)

Het Ministerie van Defensie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben over de voorgenomen planontwikkeling dan wel dat zij daarmee instemmen.

De PPC heeft vanwege veranderingen in de wettelijke procedure geen reactie gegeven; wel is een advies ontvangen van de provinciale directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving (ROH).

De Brandweer Brabant-Noord heeft een aantal adviezen gegeven over de beperking van de gevolgen van een eventueel incident op de rijksweg A50 of als gevolg van de aanwezigheid van ondergrondse hogedrukaardgasleidingen in en nabij het plangebied. Deze adviezen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Op de reacties van de provinciale dienst ROH, het Waterschap Aa en Maas en de Nederlandse Gasunie wordt hierna ingegaan.

9.2 Reactie provinciale directie ROH

Inhoud van het advies

De directie spreekt haar waardering uit voor het plan. Het plan draagt door de ruimtelijke opzet en aandacht voor de beeldkwaliteit, groen en water bij aan het provinciale belang met betrekking tot de kwaliteit van en het contrast tussen het landelijke en het stedelijke gebied. Het plan gaat echter niet in op de wijze waarop invulling gegeven wordt aan de rood-met-groenkoppeling. Voor alle uitbreidingsplannen voor wonen en bedrijventerreinontwikkelingen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. In het regionaal planningsoverleg is al meerdere malen over deze regeling gesproken. De directie adviseert de gemeente om het plan verder in procedure te nemen en om in het bestemmingsplan aan te geven hoe de gemeente de koppeling wil regelen.

Reactie op het advies

Zoals in paragraaf 2.3.9 van deze toelichting al is opgemerkt, wordt er een afdracht gedaan aan het gemeentelijke groenfonds, waarvan de omvang vooraf op basis van gemeentelijke beleid is vastgesteld. In de financiële opzet van het plan is hiermee ook rekening gehouden.

9.3 Reactie Waterschap Aa en MaasInhoud van het advies (oppervlaktewater)

In paragraaf 5.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt een vertaling gemaakt van het rapport “Waterhuishouding Wilgendaal te Herpen” naar het bestemmingsplan. Het waterschap constateert dat de hoeveelheid oppervlaktewater zoals opgenomen in de inrichtingsschets uit het genoemde rapport afwijkt van de figuren (groenstructuur en waterstructuur) in de plantoelichting. Gezien de noodzakelijke bergingscapaciteit en de toegestane landelijke afvoernorm verdient het de voorkeur om een robuust watersysteem aan te leggen dat zowel invulling kan geven aan de norm voor hydrologisch neutraal ontwikkelen als de norm om schade te voorkomen. Het waterschap vraagt om beide figuren aan te passen aan de afgestemde inrichtingsschets.

Op de plankaart valt het oppervlaktewater onder verschillende bestemmingen. De huidige leggerwaaiergang is conform de wensen van het waterschap bestemd als water. Het oppervlaktewaterstelsel voor de nieuwe woonwijk valt gedeeltelijk onder de bestemming “Groen” en gedeeltelijk onder de bestemming “Verkeer – Verblijf”. Het geniet de voorkeur van het waterschap om het oppervlaktewater onder de bestemming “Water” te laten vallen, dan wel onder de bestemming “Groen”.

Reactie op het advies

Beide figuren in de toelichting hebben een indicatief karakter.

Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor een adequate berging. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal de definitieve maatvoering/dimensionering worden bepaald op basis van een inrichtingsplan en aanvullend onderzoek dat de vereiste capaciteit in beeld brengt.

De precieze (toekomstige) ligging van de waterhuishoudkundige voorzieningen is op dit moment nog niet bekend. Door deze voorzieningen binnen diverse bestemmingen mogelijk te maken kunnen bij de realisering van het plan de exacte maatvoering en dimensionering nog enigszins worden aangepast aan de feitelijke dan wel gewenste situatie, zonder daarbij gehinderd te worden door de harde grenzen van de bestemmingen. Vanuit uitvoeringsoptiek achten wij de gekozen regeling dan ook aanvaardbaar en wenselijk.

Inhoud van het advies (rioolwatertransportleiding)

Binnen het plangebied, langs rijksweg A50, ligt een rioolwatertransportleiding voor het vervoer van vuilwater van de gemeentelijke riolering naar de RWZI van het waterschap. Het waterschap is beheerder van deze infrastructuur. Ter bescherming van de persleiding geldt een beheerszone van 3,50 m aan beide zijden van het leidingtracé (totaal 7 m). Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van obstakels en grondwerkzaamheden die de veiligheid, stabiliteit en bereikbaarheid van de leiding

in gevaar brengen. Het waterschap ziet graag dat deze informatie wordt toegevoegd aan paragraaf 5.6 van de plantoelichting.

Het gedeelte van de rioolwatertransportleiding dat binnen het plangebied is gelegen dient als zodanig op de plankaart bestemd te worden als “Leidingen” (dubbelbestemming). De beheerszone dient als aanduiding te worden opgenomen.

Reactie op het advies

Het bestemmingsplan en de toelichting zijn aan deze opmerking aangepast.

9.4 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

Inhoud van het advies (groepsrisico)

De Gasunie reikt informatie aan over het groepsrisico, die kan worden gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico. Zij adviseert om een groepsrisicoberekening te laten maken.

Reactie op het advies

De toelichting op het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit advies aangepast.

Inhoud van het advies (belemmerde strook)

In het plangebied ligt een gastransportleiding, die niet op de plankaart is aangegeven. De regels van het bestemmingsplan waarborgen onvoldoende een veilig en bedrijfszeker gastransport en beperken onvoldoende het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. De Gasunie doet een concreet tekstvoorstel voor wijziging van de regels.

Reactie op het advies

In het bestemmingsplan en de plankaart daarvan is bedoelde leiding aangegeven.

De regels zoals die in het voorontwerp-bestemmingsplan waren opgenomen komen inhoudelijk vrijwel geheel overeen met het tekstvoorstel van de Gasunie. Er is hoofdzakelijk slechts sprake van een redactioneel verschil. Alleen voor wat betreft het aanlegvergunningstelsel is er sprake van een inhoudelijk verschil in die zin dat de Gasunie voorstelt om meer werken/werkzaamheden aanlegvergunningplichtig te stellen. De regels zijn in die zin aangepast.

Wel wijzen wij erop dat het aanlegvergunningstelsel zoals de Gasunie dat voorstelt niet aan de wettelijke eisen voldoet. In dat stelsel heeft de Gasunie namelijk ten onrechte bouwwerken en verbodengebruiksbepalingen opgenomen. Voor deze aspecten zien wij geen aanleiding om de regels aan te passen, aangezien de regels het gewenste doel reeds voldoende veiligstellen.

10 HANDHAVING

10.1 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 regels 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.

10.2 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. Daar-

toe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

10.3 Handhaafbaarheid

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

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

REGELS

BESTEMMINGSPPLAN HERPEN, WILGENDAAL 2008

Herpen, Wilgendaal 2008

Plannaam: Herpen, Wilgendaal 2008
Plannummer: 11
Datum vaststelling: 26 maart 2009
Datum goedkeuring: n.v.t.
Versie: vastgesteld d.d. 26 maart 2009

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Natuur	12
Artikel 5 Tuin	14
Artikel 6 Verkeer - Verblijf	15
Artikel 7 Water	16
Artikel 8 Wonen - Woonhuizen	17
Artikel 9 Leiding - Gas	20
Artikel 10 Leiding - Riool	21
Artikel 11 Leiding - Water	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 12 Antidubbeltelregel	23
Artikel 13 Ondergeschikte bouwdelen	24
Artikel 14 Algemene ontheffingsregels	25
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 16 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	27
Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 18 Overgangsrecht	29
Artikel 19 Slotregel	30
Bijlage bij de regels: milieuzoneringslijst	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herpen, Wilgendaal 2008' van de gemeente Oss, bestaande uit deze regels met bijlage en de plankaart;

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bed en breakfast

het bieden van overnachtingaccommodatie in een woonhuis door de hoofdbewoner in de vorm van een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en/of avondmaaltijd;

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep c.q. een bedrijf, kantoor of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestaande situatie:

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel

- zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.24 huishouden:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste 2 verwanten of andere personen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen woongroepen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking;

1.25 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.26 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.27 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als bijlage bij deze regels;

1.28 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen;

1.29 ondergeschikte bouwdelen:

uitbreidingen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken;

1.30 peil:

- voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;

1.31 plankaart

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

1.32 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.33 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.35 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.36 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.37 werk:

een constructie, geen bouwwerk zijnde;

1.38 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.39 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen;

2.3 bebouwingspercentage:

de oppervlakte aan bebouwing, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen, kunstobjecten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. een geluidswal en/of geluidsscherm met een totale hoogte van maximaal 8,5 m ten opzichte van het peil, ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal';
- h. toegangswegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bebouwingsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient de bebouwing dusdanig te worden gesitueerd dat een niet-bebouwde ruimte ter breedte van ten minste 5 m aanwezig is ten behoeve van toegangswegen.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b) mag de hoogte van het in artikel 3.1 onder g) genoemde geluidsscherm, onverminderd het in het laatstgenoemde artikelonderdeel bepaalde met betrekking tot de totale hoogte van geluidswal en/of geluidsscherm, niet meer bedragen dan 8,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als standplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- b. paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. een geluidswal en/of geluidsscherm met een totale hoogte van maximaal 8,5 m ten opzichte van het peil, ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal'.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a) mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a) mag ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' een geluidsscherm als bedoeld in artikel 4.1 onder g) worden gebouwd waarvan de hoogte, onverminderd het in het laatstgenoemde artikelonderdeel bepaalde met betrekking tot de totale hoogte van geluidswal en/of geluidsscherm, niet meer mag bedragen dan 8,5 m.

4.3 Aanlegvergunning

4.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem, met uitzondering van gevallen waarin een ontgrondingsvergunning ingevolge de Ontgrondingenwet is vereist;
- b. het aanleggen of verharderen van paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen;
- c. het amoveren van paden;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het diepwoelen en diepploegen van de bodem (dieper dan 40 cm);
- f. het verwijderen van beplantingselementen;
- g. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- h. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning is verleend.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met het natuurbeheer dan wel de recreatieve

functie.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen - Woonhuizen' gelegen woningen;
- b. toegangswegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bebouwingsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient de bebouwing dusdanig te worden gesitueerd dat een niet-bebouwde ruimte ter breedte van ten minste 5 m aanwezig is ten behoeve van toegangswegen.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bij de bijbehorende woning behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports worden gebouwd. Daarvoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van de bijbehorende woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.4 Voorrangsbepaling

Voorzover in de aansluitende bestemming 'Wonen - Woonhuizen' bouwmogelijkheden zijn toegestaan of bij wijze van ontheffing kunnen worden toegestaan in de vorm van overschrijdingen van het bouwvlak of plaatsing van gebouwen of andere bouwwerken vóór de voorgevel van de bijbehorende woning of vóór de voorgevelrooilijn, gelden deze bouwmogelijkheden zo nodig in afwijking van en met voorrang boven de regels in de artikelen 5.2.2 en 5.2.3.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen en kunstobjecten;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mits de inhoud niet meer bedraagt dan 30 m³ en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Wonen - Woonhuizen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonhuizen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen met bijbehorende bouwwerken;
- b. aan-huis-verbonden-beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. toegangs- en ontsluitingspaden;
- e. toegangswegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- f. parkeervoorzieningen;
- g. uitsluitend parkeerterreinen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bebouwingsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient de bebouwing dusdanig te worden gesitueerd dat een niet-bebouwde ruimte ter breedte van ten minste 5 m aanwezig is ten behoeve van toegangswegen.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woonhuizen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.
- c. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met ondergeschikte bouwdelen zoals een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2. De afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.
 - 3. De breedte van het ondergeschikte bouwdeel mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel.
 - 4. De afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 0,5 m, tenzij opgericht in en aan weerszijden van de perceelsgrens.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel worden georiënteerd op de zijde van het bouwvlak die als zodanig is aangeduid; voor zover in hoeksituaties twee zijden van een bouwvlak als zodanig zijn aangeduid, moeten de betreffende gevels van het hoofdgebouw op beide aangeduide zijden van het bouwvlak worden georiënteerd.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- g. De diepte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- h. De breedte mag niet minder bedragen dan 5 m.
- i. De hoofdgebouwen mogen worden onderkelderd.
- j. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 8.3 nadere eisen stellen aan de afstand van de toegestane bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens en de plaatsing daarvan ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

8.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 5 m achter de voorgevellijn van het bijbehorend hoofdgebouw en ten minste 11 m achter de voorste perceelsgrens gebouwd te worden;

een uitzondering geldt voor carports/overkappingen, die alleen ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd.

- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a) alsmede het bepaalde in artikel 8.2.5 ten aanzien van de totale oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' één aan- of uitbouw of bijgebouw behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, mits deze aan- of uitbouw of dit bijgebouw niet groter is dan 30 m².
- e. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden onderkelderd.

8.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van de bijbehorende woning niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Op de bouw van carports, voor zover deze zijn aan te merken als bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn de regels van artikel 8.2.3 van overeenkomstige toepassing.

8.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 150 m ²	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouwperceel
bouwperceel van 151 tot en met 200 m ²	65% voor de oppervlakte tot 150 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 201 tot en met 300 m ²	60% voor de oppervlakte tot 200 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m².

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afstand van de toegestane hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en de plaatsing daarvan ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Bij het stellen van nadere eisen nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- a. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd beeld met een dorps karakter met als belangrijk kenmerk een differentiatie van open- en geslotenheid en een mix van aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen.
- b. In de situatie van aaneengebouwde woningen dienen de hoofdgebouwen in het algemeen in de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst; eindwoningen dienen in het algemeen aan één zijde ten minste 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst.
- c. In de situatie van geschakelde woningen en halfvrijstaande woningen dienen de hoofdgebouwen in het algemeen aan één zijde ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst.
- d. In de situatie van vrijstaande woningen dienen de hoofdgebouwen in het algemeen aan beide zijden ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;

- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

8.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van de regels in dit plan ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 - 1. de woonfunctie als overwegende functie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft;
 - 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en er voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - 4. het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 - 6. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft.
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, mits:
 - 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2. de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering en van ondergeschikte aard is ten opzichte van de totale bedrijfsvoering.
- c. van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en er voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- d. van de regels in dit plan ten behoeve van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 - 3. de ontheffing niet meer dan één keer verleend wordt per woning;
 - 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 - 5. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 - 6. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

8.5.1 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de ingevolge artikel 8.5 onder d verleende ontheffing in indien de bij de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vrijstelling pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse gastransportleiding.

9.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze gronden uitsluitend worden opgericht bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gastransportleiding.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de ondergrondse gastransportleiding.

Alvorens over de ontheffing te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de leiding.

9.4 Aanlegvergunning

9.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het onder 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de gastransportleiding betreffen;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 9.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding.

10.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze gronden uitsluitend worden opgericht bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolpersleiding.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de ondergrondse rioolpersleiding.

Alvorens over de ontheffing te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de leiding.

10.4 Aanlegvergunning

10.4.1 Aanlegvergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte.

10.4.2 Uitzondering

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de rioolpersleiding betreffen;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

Artikel 11 Leiding - Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse watertransportleiding.

11.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze gronden uitsluitend worden opgericht bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse watertransportleiding.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de ondergrondse watertransportleiding.

Alvorens over de ontheffing te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de leiding.

11.4 Aanlegvergunning

11.4.1 Aanlegvergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte.

11.4.2 Uitzondering

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de watertransportleiding betreffen;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 11.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

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

Artikel 13 Ondergeschikte bouwdelen

Tenzij uit het elders in deze regels bepaalde anders volgt, worden bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte van het betreffende gebouw inclusief de plaatselijke verhoging niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw exclusief de plaatselijke verhoging.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. door de aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b. door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.

Artikel 16 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behouden ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 18.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 18.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herpen, Wilgendaal 2008'.

Bijlage bij de regels: milieuzoneringslijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	1
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	1
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

PLANKAART

BESTEMMINGSPAN HERPEN, WILGENDAAL 2008



Bestemmingen

- G Groen
- N Natuur
- T Tuin
- V-V Verkeer-Verblijf
- WA Water
- W-WH Wonen-Woonhuizen

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-R Leiding - Riool
- L-W Leiding - Water

Aanduidingen

- grens van het bestemmingsplan
- bouwwlak
- bestemmingsgrens

hoofdgebouwbepalingen

- maximale goothoogte
maximale bouwhoogte
- maximale aantal wooneenheden
- bijgebouwen
- geluidswal
- ontsluiting
- parkeerterrein
- maatvoeringsvlak
- gevellijn

Informatieve aanduidingen

- bestaande bebouwing, kadastrale en
grootschalige basisgegevens