

Bestemmingsplan Kom Herpen - 2012

bijlage 1 - nota van inspraak en vooroverleg

Vastgesteld



Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Herpen - 2011

I INLEIDING

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde inspraakprocedure;
- een overzicht en samenvatting van de adviezen en inspraakreacties, die omtrent het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
- een beantwoording van de adviezen;
- een beoordeling van de inspraakreacties op ontvankelijkheid en inhoud;
- de gevolgen van de adviezen en inspraakreacties voor de inhoud van het bestemmingsplan;

Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld en is alleen in papieren vorm beschikbaar.

II INSpraakPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Herpen - 2010 heeft van donderdag 4 november 2010 tot en met woensdag 15 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 37 schriftelijke en 1 mondelinge reactie ontvangen, allen binnen de gestelde termijn. Bovendien heeft op 18 november 2010 een informatieavond plaatsgevonden in 't Slotje te Herpen. Tijdens die avond is het plan nader toegelicht aan de inwoners van Herpen.

III ONTVANKELIJKHEID INSpraakREACTIES

Alle inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

IV BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn per mail van 25 oktober 2010 diverse instanties in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. De provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de VROM-Inspectie en Brandweer Brabant-Noord hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Op hun reacties zal hierna worden ingegaan.

1 Provincie Noord-Brabant, gedagtekend op 13 december 2010

Samenvatting overlegreactie

In het voorontwerpplan "Kom Herpen" zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid stedelijke ontwikkelingen mogelijk binnen de gebiedsaanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 3.3 van de Verordening ruimte zijn stedelijke ontwikkelingen binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een verantwoording te worden opgenomen met

betrekking tot stedelijke ontwikkelingen binnen zoekgebied voor verstedelijking. Deze verantwoording moet voldoen aan artikel 3.3 lid 2 van de verordening. Verder is hier ook de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit van toepassing waarbij onder meer voldaan dient te worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap zoals is aangegeven in artikel 2.2 van de verordening. Verzocht wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid in het plan in die zin aan te vullen ter borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Antwoord burgemeester en wethouders

De belangrijkste reden waarom de ontwikkeling op de locatie Berghemseweg/Heiweg binnen zoekgebied stedelijke ontwikkeling is voorzien, is dat het een herstructurering betreft van een bedrijf dat op deze locatie ligt en zijn (aangrenzende) eigendommen hier binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling heeft.

De (westelijke) entree van Herpen (via de Berghemseweg) kent momenteel een allesbehalve dorps karakter. Aan beide zijden van de Berghemseweg wordt het straatbeeld bepaald door de aanwezige bedrijfsfuncties (o.a. garagebedrijf, pompstation, caravanbedrijf, gasvulpunt). Door een deel van deze functies weg te halen danwel landschappelijk in te passen, kan de entree een nieuwe identiteit krijgen. Eentje die past bij het dorp Herpen. Onderhavig plan gaat uit van het saneren van het garagebedrijf, het pompstation alsmede het gasvulpunt (inclusief alle daarbij behorende voorzieningen zoals bestrating, verlichting en afrasteringen). In het beoogde plan zullen deze functies worden vervangen door woningen van landelijke allure.

Ten westen van de Heiweg is in het verleden de planologische ruimte gecreëerd (in het bestemmingsplan) om een grote bedrijfsloods te realiseren. In ruil voor het kunnen realiseren van een tweetal woningen, is deze bouwmogelijkheid planologisch ongedaan gemaakt. Ook deze ontwikkeling draagt bij aan het kunnen creëren van een duurzame dorps afronding van de kern Herpen.

Realisatie van deze woningbouw, die in plaats komt voor sanering van de hiervoor genoemde bedrijfsfuncties, kan niet op een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. In eerste instantie omdat het een herstructurering betreft van een bedrijf dat op deze locatie ligt. De tweede reden is van financiële aard. De eigenaar van de gronden waar nu nog de hiervoor genoemde bedrijfsopstallen staan, kan de sanering ervan alleen bekostigen wanneer in ruil daarvoor planologische mogelijkheden ontstaan om op zijn gronden de beoogde woningen te kunnen realiseren. Aankoop van gronden elders (binnen bestaand stedelijk gebied) is binnen de exploitatie van het plan niet haalbaar. Zekerstelling van de sloop en beëindiging van activiteiten vindt plaats middels een private overeenkomst met de initiatiefnemer.

Bij de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De woningen zijn geprojecteerd aan de Berghemseweg en aan de Heiweg en geclusterd rondom twee nieuwe erven die op genoemde straten aansluiten. De woningen worden door onbebouwde plekken afgewisseld. Zo wordt aangesloten bij het bestaande, informele (dorps-landelijke) karakter van deze dorpsrand en worden waardevolle doorzichten behouden. Ook is rekening gehouden met bestaande woningen om bestaande uitzichten zoveel mogelijk te respecteren.

Verder is in het plan rekening gehouden met bestaande bomen en aanwezige perceelrandbeplanting zodat deze behouden kunnen blijven. Op een aantal plekken zal bovendien extra groen worden aangeplant om de bebouwing landschappelijk in te passen. Met name bij de woningen aan de Heiweg zal een (bescheiden) aarden wal met beplanting worden aangelegd, waardoor de woningen visueel worden ingepakt in een groensingel. Een en ander is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing en het beeldkwaliteitplan van dit project.

Besluit

Naar aanleiding van deze reactie zullen toelichting, regels en de ruimtelijke onderbouwing van Berghemseweg 1a op onderdelen worden aangepast, zoals hiervoor omschreven.

2 Waterschap Aa en Maas, gedagtekend op 25 november 2010

Samenvatting overlegreactie

Allereerst wordt ingegaan op het algemene deel van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt apart ingegaan op vijf ontwikkelingslocaties waarvoor een ruimtelijke onderbouwing of inrichtingsvoorstel in de (bijlage bij de) toelichting is opgenomen.

Algemene deel van het bestemmingsplan.

1. Verzocht wordt om in hoofdstuk van de toelichting de meest relevante beleidsdocumenten van het waterschap, zoals de recent vastgestelde Keur en het nieuwe Waterbeheerplan 2010-2015 op te nemen. Tevens wordt gevraagd de acht uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te noemen.
2. Gevraagd wordt om de in het plan aanwezige leggerwatergangen weer te geven op de verbeelding, ze te bestemmen als water en ook een bestemming “water” op te nemen in de regels.
3. Vervolgens wordt gevraagd in de regels voor de bestemmingen “wonen”, “centrum”, “bedrijf” en “tuin” bij de bestemmingsomschrijving “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” op te nemen.
4. Tot slot wil het waterschap in de toekomst graag betrokken worden bij de toekomstige ontwikkelingen die al wel worden genoemd in de toelichting maar die nog niet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing met waterparagraaf.

Huize Julia, Alard van Herpenplein

Van belang is dat de bij de voorgestane functie aan te leggen parkeerplaats hydrologisch neutraal wordt gerealiseerd en het regenwater dus niet wordt afgevoerd naar het rioolstelsel. Gevraagd wordt dit te beschrijven in het inrichtingsvoorstel.

Berghemseweg 1a

Het waterschap ziet graag een uitgebreidere onderbouwing van het toekomstige regenwatersysteem. Deze instantie wil graag nader onderbouwd zien dat hiervoor voldoende ruimte is en waar anders de overige koffers zullen worden aangelegd. Het waterschap is verder niet positief over de noodoverstort naar het gemengde rioolstelsel aangezien in de omgeving wel degelijk oppervlaktewater aanwezig is. Ten noorden van de Berghemseweg is een leggerwaterloop aanwezig, maar ook ten zuiden van de Berghemseweg zijn watergangen en greppels aanwezig. Verzocht wordt te onderzoeken of de noodoverstort naar het oppervlaktewatersysteem mogelijk is.

Molenstraat 31

Gevraagd wordt aan te geven waar de oppervlakkige bergings-/infiltratievoorziening gerealiseerd gaat worden. Tevens wordt gevraagd aandacht te besteden aan de noodoverstort van de voorziening en in beeld te brengen waar het water heen gaat als de voorziening overloopt.

Aalstvoortsestraat 2

Gevraagd wordt aan te geven waar de oppervlakkige bergings/infiltratievoorziening gerealiseerd zal worden.

Kruisstraat 2

Voor deze locatie is de berekening voor de zakvijver niet correct. Gevraagd wordt deze berekening aan te passen zodat er voldoende ruimte wordt gerealiseerd voor het bergen van ten minste de T=10+10% bui.

Antwoord burgemeester en wethouders

Algemene deel van het bestemmingsplan.

1. Paragraaf 4.6 van de Toelichting zal naar aanleiding van deze opmerking worden aangepast.
2. Over de leggerwatergangen is enige tijd geleden, bij de voorbereidingen om te komen tot een voorontwerpplan, reeds overleg geweest met het Waterschap. Dit

heeft erin geresulteerd dat er geen leggerwatergangen op de verbeelding zijn opgenomen. De conclusie was namelijk dat de legger niet meer actueel was voor wat betreft de leggerwatergangen in Herpen. Om die reden is ook geen bestemming “water” meer opgenomen in het bestemmingsplan.

3. In de regels zal voor de genoemde bestemmingen het begrip “bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen” worden toegevoegd. Het begrip “water” daarentegen zal niet worden toegevoegd aangezien wij het onwenselijk achten dat in genoemde bestemmingen zonder meer water, in welke vorm dan ook, kan worden gerealiseerd.
4. Aan de wens van het Waterschap om te zijner tijd betrokken te worden bij die ontwikkelingen die met een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, zal gehoor worden gegeven.

Huize Julia, Alard van Herpenplein

De initiatiefnemer heeft besloten af te zien van verdere planontwikkeling bij Huize Julia. De initiatiefnemer heeft aangegeven te gaan onderzoeken of er ook zonder grote ruimtelijke ingrepen tot het resultaat kan worden gekomen dat er een privé-parfummuseum kan ontstaan. Op de op dit initiatief gerichte reactie zal nu derhalve niet worden ingegaan.

Berghemseweg 1a

In algemene zin zal dit plan hydrologisch neutraal ontwikkeld worden waarbij regenwater in het betreffende gebied wordt geborgen en aan het grondwater wordt toegevoegd en bij extreme buien regenwater via omliggende sloten/watergangen kan worden afgevoerd. Voor wat betreft het afvalwater is van belang dat er een persleiding van het aangrenzende drukrioleringsgebied door het plangebied loopt. Door de ontwikkelaar zal een water- en rioleringsplan gemaakt moeten worden. Voor verwerking en of afvoer van het afvalwater zal bekeken moeten worden in hoeverre er met vrijvervalriolering uitgebreid kan worden met, en aangesloten kan worden op het bestaande vrijvervalriool in de Rogstraat. Hierbij dient:

- de reeds aanwezige drukriolering in openbaar gebied komen te liggen of
- door aanleg/uitbreiding van het vrijvervalstelsel het lozingspunt verplaatst te worden waarbij een deel van de drukriolering opgeheven wordt
- te worden voldaan aan de randvoorwaarden volgens de Algemene Richtlijnen Gemeente Oss.

Molenstraat 31, Aalstvoortsestraat 2 en Kruisstraat 2

Van de (ver)nieuwbouw afstromend regenwater wordt in eerste instantie op eigen terrein in het milieu gebracht. Gerelateerd aan het afstromend verhard oppervlak wordt een voorziening met een inhoud van tenminste 10 mm (10 liter per m²) aangelegd van waaruit regenwater geleidelijk naar het grondwater kan wegzakken. De grondslag ter plaatse leent zich prima voor infiltratie van regenwater. Een overloopvoorziening naar de openbare ruimte is van belang om overlast bij hevige regen te kunnen voorkomen. Deze voorziening moet te zijner tijd in overleg met de gemeente worden aangebracht.

Kruisstraat 2

Het is een terechte constatering dat de berekening voor de zakvijver voor deze locatie, in de ruimtelijke onderbouwing niet correct is overgenomen uit de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende watertoets. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast.

Besluit

Naar aanleiding van deze reactie zullen toelichting, regels en de ruimtelijke onderbouwing van Kruisstraat 2 op onderdelen worden aangepast, zoals hiervoor omschreven.

3 VROM-Inspectie, gedagtekend 22 december 2010

Samenvatting overlegreactie

De VROM-Inspectie constateert dat er geen strijdigheid in het plan bestaat ten opzichte van het radarverstoringgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel.

Antwoord burgemeester en wethouders

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Besluit

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Brandweer Brabant-Noord, gedagtekend 6 november 2010

Samenvatting overlegreactie

De regionale brandweer toetst het bestemmingsplan op (potentiële) risicobronnen en geeft advies op preventie en verbetering van de externe veiligheid. De risicobronnen in Herpen betreffen het LPG-tankstation, de Rijksweg A50/Plasbrandaandachtsgebied en de hogedruk aardgastransportleiding. Preventie en maatregelen ter verbetering van de externe veiligheid kunnen gevonden worden in zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bouwkundige/planologische en organisatorische maatregelen.

Risicobronnen

Het LPG-tankstation levert geen probleem op voor het groepsgebonden risico. Aan de eisen van het plaatsgebonden risico wordt in de huidige situatie niet voldaan. De regionale brandweer onderschrijft de mogelijke bronmaatregelen als genoemd in het rapport Externe Veiligheid van Oranjewoud in opdracht van de gemeente Oss. Wel wordt de kanttekening geplaatst dat de invoering van enkele bronmaatregelen meegenomen zijn in de berekening maar nog niet daadwerkelijk zijn doorgevoerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A50 levert geen problemen op voor het plaatsgebonden- en groepsgebonden risico. Ook het plasbrandaandachtsgebied levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen herziening op het gebied van externe veiligheid.

De Regionale Brandweer constateert dat de belemmeringstrook van 5 meter van de gasleiding niet is vastgelegd in het bestemmingsplan en adviseert dit op te nemen om bebouwing binnen deze strook te voorkomen. De hogedruk aardgastransportleiding vormt geen belemmering voor het plaatsgebonden- en groepsgebondenrisico. De voorgenomen ontwikkeling van de tribune bij het sportveld binnen de 100%-letaliteitgrens levert problemen op voor het invloedgebied en de toetsing aan de bebouwingsafstand. Hiervoor vraagt de Regionale Brandweer om een onderbouwing waarom wordt afgeweken van de toetsingsafstand.

Preventie en maatregelen ter verbetering van de externe veiligheid

Voor de herziening van het bestemmingsplan worden geen problemen voorzien op het gebied van zelfredzaamheid. Voor de tribune bij het sportveld wordt gevraagd aandacht te besteden aan preventieve- en ontruimingsvoorzieningen van gebouwen. Een goede ontsluiting van het gebied rondom het sportterrein is gewenst voor evacuatie in geval van gevaar.

Voor de bestrijdbaarheid zijn van belang de opkomsttijd van de brandweer, de aanwezigheid van bluswater(voorzieningen), bereikbaarheid en de aanwezigheid van een waarschuwingsinstallatie. De opkomsttijd voor het plangebied voldoet aan de voorgeschreven 12 minuten. Hierbij is de aanwezigheid van adequaat materieel binnen dit dekkingsgebied voor calamiteiten inzake het LPG-tankstation aandachtspunt voor de lokale brandweer. De Regionale Brandweer constateert voorts dat met name rondom dit LPG-tankstation en het sportveld onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om samen met de lokale brandweer een plan op te stellen om de lokale situatie te verbeteren. De Regionale Brandweer adviseert tevens een tweede vluchtroute te

creëren voor het sportveld waardoor via twee zijden van de risicobron af gevlucht kan worden. Ook de inrichting van de openbare weg richting het sportveld dient rekening te houden met de bereikbaarheid voor ambulances. Het gehele plangebied is gelegen binnen het dekkingsgebied van de waarschuwingsinstallatie.

Door de Regionale Brandweer worden enkele bouwkundige, planologische en organisatorische maatregelen voorgesteld ter verbetering van de externe veiligheid in het gebied. Hierbij zijn van belang het tegengaan van graafwerkzaamheden nabij de hogedruk aardgastransportleiding, de bouw van kwetsbare objecten en huisvesting van verminderd zelfredzame personen nabij de Rijksweg A50 en de evacuatiemogelijkheden van het evenemententerrein.

Restrisico

Ondanks de door de Regionale Brandweer geadviseerde maatregelen ter preventie en ter verbetering van de externe veiligheid, kan niet uitgesloten worden dat een calamiteit zich zal voordoen die boven de mogelijkheden van de rampenbestrijding uitstijgt. Derhalve dient het Bevoegd Gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het ruimtelijk besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Antwoord burgemeester en wethouders

De zeer uitgebreide en bruikbare handreiking van maatregelen ter preventie en verbetering van de externe veiligheid in het advies van de Regionale Brandweer zullen daar waar mogelijk worden geïncorporeerd in het bestemmingsplan. Echter, een groot gedeelte van de voorgestelde maatregelen valt buiten de reikwijdte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en zullen via andere, daarvoor geëigende kanalen, moeten worden doorgevoerd.

In aansluiting op het advies zijn de volgende zaken van belang:

- Nieuwe ontwikkelingen binnen de contour van LPG-tankstation zijn niet mogelijk. In het voorontwerp bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen op de hoek van de Berghemseweg/Heiweg. Deze woningbouw is bedoeld om de kosten van de sanering van tankstation, de LPG-installatie en de bijbehorende bebouwing te dekken.
- Met een aanduiding op de plankaart is in het (voor)ontwerp bestemmingsplan de voorgeschreven belemmeringsstrook aangeduid. Artikel 22 van de regels voorziet in de instandhouding en bescherming van de ondergrondse gastransportleidingen. Hierin is tevens geregeld dat een aanlegvergunning vereist is voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden nabij de leiding.
- Voor het mogelijk maken van de tribune bij de velden van Herpinia zal worden afgeweken van de 100% letaliteitsgrens. In de toelichting op het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van de initiatiefnemer is hiervoor een nadere motivering opgenomen. In overleg met Herpinia zullen vluchtwegen moeten worden gecreëerd waardoor in geval van een calamiteit met de hogedruk aardgastransportleidingen en de A50 te allen tijde gevlucht kan worden weg van de calamiteit. Op het sportpark is reeds een kantine aanwezig welke in geval van een calamiteit als schuillocatie kan dienen. In overleg met de lokale brandweer dient initiatiefnemer Herpinia afspraken te maken op welke wijze deze vluchtwegen worden vormgegeven en gerealiseerd.
- Direct ten zuiden van de sportvelden wordt in plan Wilgendaal voorzien in de realisatie van circa 150 woningen en bijbehorende verkeersontsluitingen. Daarmee is een goede en tweezijdige ontsluiting van het sportpark mogelijk.
- In de directe omgeving van het LPG-tankstation en de sportvelden zijn watergangen en -lopen gelegen. Deels binnen het plangebied, deels er buiten.
- Bouwkundige en organisatorische maatregelen vallen buiten de reikwijdte van het instrument bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een bindende regeling voor de (on)mogelijkheid voor het uitoefenen van bepaalde functies en de maatvoering van bebouwing op bepaalde plaatsen.
- Onderhavig plan voorziet niet in de oprichting van kwetsbare objecten binnen een

zone van 50 meter vanaf de Rijksweg A50. Daarnaast voorziet onderhavig plan niet in de realisatie van maatschappelijke functies om verminderd zelfredzame personen te huisvesten binnen een zone van 250 meter vanaf de Rijksweg.

- Ten noorden van de Berghemseweg is tussen de Rijksweg A50 en het plangebied een sloot aanwezig. Ten behoeve van de realisatie van de woningbouwontwikkeling is ten noorden van de Broekstraat een aarden geluidswal deels gerealiseerd en deels in aanbouw. Hiermee wordt het optredend risico voor de inwoners van Herpen bij een calamiteit op de A50 fors ingeperkt.
- In het ruimtelijk besluit zal een verantwoording voor de acceptatie van het restrisico binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico door het Bevoegd Gezag worden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier ook een passage aan worden gewijd.

Besluit

Naar aanleiding van deze reactie zal de toelichting op onderdelen worden aangepast evenals de ruimtelijke onderbouwing, zoals hiervoor beschreven.

V BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

1. Inspraakreactie nr 1

Samenvatting inspraakreactie

De reactie van deze indieners heeft enkel betrekking op paragraaf 7.2.3 St. Sebastianusstraat – Waterstraat.

De indieners van deze reactie zijn van mening dat het genoemde achter gelegen binnengebied, niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie. Reden hiervoor is dat een ruimtelijke onderbouwing, alsmede de stedenbouwkundige visie compleet ontbreekt. Tevens ontbreekt een bestemmingsplankaart van het gebied. Door het ontbreken van bovenstaande stukken is het voorontwerpbestemmingsplan ook niet te beoordelen op inhoud.

Betreffende de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan vragen de indieners specifiek aandacht voor de onderstaande punten:

- a. Opnemen parkeeroplossing aangrenzende percelen;
- b. Woningaantallen aangeven;
- c. Goothoogten en kaphoogten aangeven
- d. Geen dakkapellen toestaan op daken achtergevel t.p.v. aangrenzend perceel;
- e. Aangeven achterrooilijn t.o.v. aangrenzend perceel incl. vergunningvrije bouwwerken;
- f. Aangeven te handhaven bestaande bomen (allemaal);
- g. Aangeven ontsluiting achtertuin (recht van weg/overpad);
- h. Waarborgen van de mogelijkheid voor het uitvoeren van onderhoud van het aangrenzend perceel;
- i. Opnemen dat kavels (St. Sebastianusstraat) geen achterontsluiting (garages) krijgen;
- j. Vastleggen kwaliteit erfafscheidingen met openbaar gebied;
- k. Hoe wordt sluipverkeer voorkomen (afsluiting)?

Antwoord burgemeester en wethouders

Algemeen.

Zoals in de toelichting in paragraaf 7.1 van het plan al wordt uitgelegd, zijn voor een aantal locaties binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voorzien. Omdat deze ontwikkelingen ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet voldoende concreet waren om ze direct/rechtstreeks te kunnen bestemmen in het voorontwerpbestemmingsplan, is ervoor gekozen om deze ontwikkelingen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden in het voorontwerp op te nemen. Op deze manier was ten tijde van de inspraakprocedure voor iedereen goed te zien op welke locaties nieuwe

ontwikkelingen voorzien zijn. Zoals eveneens in de betreffende paragraaf wordt omschreven dient, alvorens aan deze ontwikkelingen medewerking te kunnen verlenen, door de betreffende initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend en door de gemeente akkoord te worden bevonden en dienen tussen gemeente en initiatiefnemer nog contractuele afspraken te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verschillende onderdelen van de inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt.

Ad a.

Allereerst kan in z'n algemeenheid worden gemeld dat voor de locatie St. Sebastianusstraat – Waterstraat – vooruitlopend op de procedure van dit bestemmingsplan - een projectafwijkingbesluit-procedure wordt gevoerd. Ook in die procedure kunnen zienswijzen worden ingediend.

In de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld voor de in de vorige alinea genoemde procedure voor St. Sebastianusstraat-Waterstraat, is opgenomen dat wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernormen. Dit wil zeggen:

- vrijstaande en halfvrijstaande (twee-onder-een-kap)woningen: 2,0 parkeerplaatsen;
- aaneengebouwde (rij)woningen: 1,8 parkeerplaatsen;

Het plan voorziet in bouw van 16 twee-onder-een-kap woningen en 16 rijwoningen. Dit komt neer op 61 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 62 parkeerplaatsen waarmee dus aan de gestelde parkeernorm wordt voldaan.

Deze ontwikkeling is in het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks doorvertaald.

Ad b en c.

Zoals onder a reeds beschreven is de planvorming voor deze locatie inmiddels zodanig concreet geworden dat de wijzigingsbevoegdheid uit het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan is omgezet in een rechtstreekse bestemming.

Op de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) staan de goot- en nokhoogten aangegeven. Inmiddels is duidelijk dat het plan in totaal 32 woningen omvat. Een gedeelte daarvan dient ter vervanging van de 24 (reeds gesloopte) huurwoningen, aangevuld met 1 extra huurwoning en 7 koopwoningen.

Ad d.

Dakkapellen in het achterdakvlak mogen in principe vergunningvrij worden gerealiseerd. De gemeente heeft daar geen zeggenschap over.

Ad e.

In onze bestemmingsplansystematiek wordt niet gewerkt met een achterrooilijn maar met bouwvlakken. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Bij de diverse woonbestemmingen is vervolgens in de regels vastgelegd waar en hoeveel er gebouwd mag worden. De gemeente heeft zoals gezegd geen zeggenschap over vergunningvrij bouwen.

Ad f.

Bestaande bomen worden niet als zodanig bestemd danwel beschermd in het bestemmingsplan. Alleen bijzonder waardevolle bomen worden beschermd door middel van de Algemeen Plaatselijke Verordening en de notitie "Bijzonder waardevolle bomen". Betreffende bomen zijn niet als bijzonder waardevol aangemerkt en derhalve ook niet opgenomen in de Algemeen Plaatselijke Verordening. In de ruimtelijke onderbouwing van het nieuwbouwplan is aangegeven welke bomen in het nieuwbouwplan worden ingepast / behouden blijven.

Ad g en h.

Privaatrechtelijke zaken zoals recht van overpad en het waarborgen van de mogelijkheden voor het uitvoeren van onderhoud van aangrenzende percelen, worden niet geregeld in een bestemmingsplan.

Ad i.

Een achterontsluiting en/of garage zal in het bestemmingsplan niet onmogelijk worden gemaakt, aangezien een achterontsluiting bij rijwoningen wenselijk en ook zeer gebruikelijk is. Feitelijk wordt de vroegere situatie waarin de woningen ook een achterontsluiting hadden, hiermee teruggebracht.

Ad j.

De kwaliteit van de erfafscheidingen kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Wel zal dit als onderdeel van het nieuwbouwplan moeten worden meegenomen.

Ad k.

Sluipverkeer is op basis van de invulling van de locatie niet te verwachten, zeker niet in een vanuit verkeerskundig oogpunt ontoelaatbare mate.

Besluit

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve zal het bestemmingsplan in die zin worden aangepast dat de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie zal worden omgezet naar een rechtstreekse bestemming om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Inspraakreactie nr 2

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van deze reactie vraagt om, in verband met de gewenste ontwikkeling van de locatie Alard van Herpenplein 10, om de bestemming 'Wonen' voor huisnummer 11 voor een gedeelte om te zetten naar de bestemming 'Centrum' en een gedeelte naar de bestemming 'Tuin'.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het verzoek om de bestemming 'Wonen' voor Alard van Herpenplein 11 gedeeltelijk om te zetten naar de bestemming 'Centrum' en een gedeelte naar de bestemming 'Tuin' komt feitelijk neer op de sloop van de woning op dit adres. De beschrijving in de reactie dat de karakteristieke woning Alard van Herpenplein 12 hierdoor vrij komt te staan en er ruimtelijk meer openheid in het straatbeeld ontstaat, vormt nu juist de motivatie waarom het vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk wordt gevonden aan deze ontwikkeling mee te werken. De mening dat de woning op Alard van Herpenplein 11 in de verdrukking komt te staan wordt evenmin gedeeld. De aaneenschakeling van individuele panden cq. verschillende bouwmassa's is juist zeer kenmerkend voor deze centrale plek in Herpen en om die reden het behouden waard.

Besluit

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreactie nr 3

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van deze reactie vraagt om het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwblok voor de bouw van een woning op de hoek Aalstvoortsestraat 2/Rogstraat enigszins kan worden gedraaid zodat het mogelijk wordt een passieve woning te realiseren.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het verdraaien van de woning zoals door indiener wordt voorgesteld is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. De voorgestelde situering/oriëntatie van de woning wijkt sterk af van de andere woningen aan de Aalstvoortsestraat waardoor de nieuwe woning zich niet meer in het straatbeeld voegt.

Besluit

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspraakreactie nr 4 tot en met 17

Samenvatting inspraakreactie

De reactie van deze indieners is gericht tegen de nieuwe horecabestemming op het Alard van Herpenplein 4, bekend als "Huize Julia".

De indieners van deze reactie brengen de volgende aspecten naar voren:

- a. Door nog meer horeca op het Alard van Herpenplein zal de verkeersintensiteit toenemen ten koste van het woongenot;
- b. Toename van de verkeersintensiteit zal ook leiden tot het ontstaan van gevaarlijke verkeerssituaties;
- c. De aanwezigheid van nog meer horeca zal leiden tot toename van geluidsoverlast;
- d. De constante uitstoot van kooklucht door het afzuigstelsel/schoorsteen van de horecagelegenheid zal bij de ter plaatse overheersende westenwind leiden tot stankoverlast voor de hele omgeving;
- e. Het huidige groen in de buurt zal worden vervangen door veel steen, wat op zichzelf niet als verbetering kan worden aangemerkt;
- f. In het voorontwerp bestemmingsplan artikel 2.3.9 staat het volgende beschreven aangaande leefbaarheid:
"Horecavoorzieningen in de kernen vormen een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid".
"Uitbreiding van de horecavoorzieningen in de kernen is geen op zichzelf staand doel".
"Horeca heeft een ondersteunende functie en is passend bij de aard en de schaal van de kernen".
De beoogde ontwikkeling past geenszins bij de aard en de schaal van de kern van Herpen. De demografische opbouw van de Herpse bevolking geeft absoluut geen aanleiding tot het realiseren van een tweede luxe restaurant in Herpen.
- g. De aanpassing van het bestemmingsplan zal leiden tot overlast voor alle omwonenden, ook die van de wijk achter het perceel. Afname van de leefbaarheid zal ook een waardevermindering van woningen tot gevolg hebben;
- h. Een uitbreiding van Huize Julia met een fors gebouw waarin zonodig horeca moet worden bedreven doet afbreuk aan de uitgangspunten in artikel 2.3.9 van het voorontwerp.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ten aanzien van deze reactie kan worden vermeld dat initiatiefnemer heeft besloten af te zien van verdere planontwikkeling bij Huize Julia. Er wordt bekeken of er ook zonder grote ruimtelijke ingrepen tot het resultaat kan worden gekomen dat er een privé-parfummuseum kan ontstaan in het bestaande gebouw.

Door het laten vervallen van de plannen voor ontwikkeling van een horecagelegenheid op deze locatie missen ook de hiertegen gerichte bezwaren hun grondslag. De onderdelen van deze reactie die betrekking hebben op de verkeersaantrekkende werking die gepaard gaat met de aanvankelijk voorziene horecagelegenheid vervallen hiermee ook.

Indien insprekers van mening zijn dat de waarde van hun eigendommen zal dalen door het vaststellen van het bestemmingsplan Kom Herpen – 2011, kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008".

Besluit

De intrekking van het verzoek van initiatiefnemer leidt tot een ambtelijke aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in 'Centrum', uit het bestemmingsplan zal worden gehaald. In het ontwerpbestemmingsplan zal voor deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk' worden opgenomen, hetgeen overeenkomt met de vigerende bestemming.

18. Inspraakreactie nr 18

Samenvatting inspraakreactie

Alle argumenten uit deze inspraakreactie komen ook voor in de inspraakreactie als beschreven onder 4 t/m 17 die iets uitgebreider is. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie.

Alleen de passages die betrekking hebben op het ontbreken van een aanleiding tot het realiseren van een tweede luxe restaurant in Herpen, en de passage over de waardevermindering van omliggende woningen worden in de onderhavige inspraakreactie niet aangevoerd

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4 tot en met 17 met uitzondering van de beoordeling van het onderdeel dat betrekking heeft op de waardevermindering van omliggende woningen dat in deze inspraakreactie niet genoemd wordt.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op de reactie 4 tot en met 17.

19. Inspraakreactie nr 19

Samenvatting inspraakreactie

Deze reactie komt grotendeels overeen met de inspraakreactie als beschreven onder 4 t/m 17, met dien verstande dat in deze reactie nog een extra argument wordt genoemd, namelijk de beoogde nieuwbouw die uit twee verdiepingen mag bestaan en daarmee behoorlijk hoog wordt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4 tot en met 17.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op de reactie 4 tot en met 17.

20. Inspraakreactie nr 20

Deze reactie komt bijna geheel overeen met de inspraakreactie als beschreven onder 4 t/m 17, met dien verstande dat de onder a en b beschreven onderdelen van die inspraakreactie in de onderhavige reactie nog wat nader worden toegelicht.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4 tot en met 17.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op de reactie 4 tot en met 17.

21. Inspraakreactie nr 21

Samenvatting inspraakreactie

Deze reactie komt grotendeels overeen met de inspraakreactie als beschreven onder 4 t/m

17, met dien verstande dat in deze reactie nog een paar extra argumenten worden genoemd.

In tegenstelling tot hetgeen ambtelijk werd beweerd blijkt uit de hierop betrekking hebbende bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan, dat het gebruik van de voorgenomen horecabestemming niet slechts incidenteel van aard zal zijn. Uit deze bijlage blijkt namelijk dat – gezien de genoemde ruime openingstijden- hier geen sprake is van incidenteel gebruik.

Verder is het niet wenselijk dat de maatschappelijke bestemming van het Alard van Herpenplein 4 verdwijnt en de horecabestemming hier hoofddoel lijkt te worden met hieraan ondergeschikt de maatschappelijke bestemming in de vorm van het parfummuseum.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4 tot en met 17.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op de reactie 4 tot en met 17.

22. Inspiraakreactie nr 22

Samenvatting inspraakreactie

Ook deze inspraakreactie heeft betrekking op de locatie Alard van Herpenplein 4, bekend als “Huize Julia”.

In de eerste plaats is deze inspreker van mening dat door de bouw van een nieuw pand op deze locatie de gewenste zichtlijn op de kerk versperd wordt en dat dit in strijd is met de uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

Verder wijst deze inspreker erop dat de komst van extra verkeer in deze omgeving haaks staat op de beleidsdoelstellingen zoals neergelegd in de beleidsnota “Speelruimte & Speelvoorzieningen” uit 1993. Een belangrijke doelstelling van dit speelruimtebeleid is namelijk dat ernaar wordt gestreefd om de woonomgeving zo in te richten dat de informele speelruimte voldoende mogelijkheden biedt om te spelen. Deze doelstelling kan niet worden behaald als er extra verkeer komt ten gevolge van deze ontwikkeling.

De overige argumenten, die betrekking hebben op de verkeersaantrekkende werking en de ontwikkeling van een horecafunctie op de locatie, komen inhoudelijk overeen met de inspraakreactie als beschreven onder 4 t/m 17. Voor die aspecten wordt derhalve volstaan met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4 tot en met 17

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op de reactie 4 tot en met 17.

23. Inspiraakreactie nr 23

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspraakreactie heeft eveneens betrekking op de locatie Alard van Herpenplein 4, bekend als “Huize Julia”.

Inspreker voert aan dat de gemeente het gebouw met bijbehorende grote tuin in het verleden heeft getypeerd als van ‘bijzondere waarde’ en dat de gemeente heeft aangegeven dat het complex als één geheel intact moest blijven. Met name de tuin geeft hartje Herpen lucht en droeg volgens burgemeester en wethouders bij aan het dorpse karakter. Het is voor deze inspreker onbegrijpelijk dat dit perceel dan nu een horecabestemming zou moeten krijgen.

Inspreker heeft geen bezwaar tegen de komst van een parfummuseum maar wel tegen de losstaande horecagelegenheid.

Mocht de gemeente toch toestemming willen geven voor uitbreiding van het pand dan heeft deze inspreker een voorkeur voor uitbreiding van het huidige gebouw aan de achterzijde, met daarin een voorziening voor een semi-openbare of maatschappelijke functie.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4 tot en met 17.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op de reactie 4 tot en met 17.

24. Inspraakreactie nr 24

Samenvatting inspraakreactie

De reactie van deze inspreker heeft betrekking op twee verschillende locaties:

a. De eerste locatie betreft de hoek Rogstraat/Broekstraat.

Inspreker verzoekt om voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan, om in de nabije toekomst een woningbouwontwikkeling (al dan niet in combinatie met dienstverlenende functies) mogelijk te maken. Voordeel van opname van een wijzigingsbevoegdheid is naar mening van inspreker dat de procedure in de toekomst sneller doorlopen kan worden als de inwoners van Herpen nu reeds kennis kunnen nemen van de voorgenomen plannen.

b. De tweede locatie betreft het horecapand op het Alard van Herpenplein.

Hoewel er toestemming is voor uitbreiding van het pand aan de westzijde gaat de voorkeur van deze inspreker er toch naar uit om een deel van de toegestane uitbreidingsmeters voor de westzijde, aan de noordgevel aan te bouwen.

Tot slot vraagt inspreker nog naar de betekenis van de rode lijn aan de zuidzijde van de Molenstraat ter hoogte van het horecapand op het Alard van Herpenplein.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ad a.

Zowel het initiatief van deze inspreker als de termijn waarop het initiatief tot uitvoering zou moeten komen is onvoldoende concreet om hiervoor nu een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te kunnen opnemen.

Ad b.

Ten aanzien van de wens van deze inspreker om een deel van de toegestane uitbreidingsmeters voor de westzijde, aan de noordgevel aan te bouwen wordt verwezen naar eerdere besluitvorming en correspondentie over dit onderwerp, waaruit expliciet blijkt dat uitbreiding aan de noordzijde ruimtelijk niet gewenst is. Zoals in een collegebesluit van 8 mei 2007 reeds is aangegeven zal hoogstens planologische medewerking worden verleend - mits aan een aantal gestelde voorwaarden wordt voldaan - aan een uitbreiding aan de west- en oostzijde van het pand.

De rode lijn op de verbeelding komt overeen met het wijzigingsgebied dat is ingetekend op basis van de eerder aan deze inspreker toegezegde uitbreidingsmogelijkheden. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zal pas toepassing worden gegeven nadat aan nader gestelde voorwaarden is voldaan. Een deel van de uitbreidingen is geprojecteerd op gemeentegrond en is momenteel ingericht als plein of verharde berm. Deze gebiedjes hebben derhalve nog de bestemming 'Verkeer-Verblijf' en zullen deze bestemming ook behouden totdat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Besluit

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. **Inspraakreactie nr 25**

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van deze reactie kan zich niet vinden in de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de locatie Berghemseweg/Heiweg. Daartoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. Er zal visuele hinder worden ondervonden van de benodigde aarden wal van 6,5 of (indien op de A50 dubbellaags ZOAB wordt aangebracht) 5,5 m hoog.
- b. In de ruimtelijke onderbouwing wordt op geen enkele manier gemotiveerd dat rekening is gehouden met de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven. In het voorontwerpbestemmingsplan is derhalve onvoldoende gemotiveerd dat de beoogde woningen niet binnen de geurcontouren vallen van omliggende bedrijven en dat derhalve deze bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd door deze woningen
- c. Het voorontwerpbestemmingsplan is eveneens onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft de geluidsbelasting van omliggende industriebedrijven: dit is namelijk niet onderzocht.
- d. Dat volgens het vigerende bestemmingsplan aan de Heiweg (ten westen) een bedrijfsloods zou kunnen worden gerealiseerd is volgens deze inspreker onjuist aangezien in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan deze locatie gewoon een agrarische bestemming heeft op basis waarvan de bouw van een bedrijfsloods niet mogelijk is. De locatie aan de Heiweg (ten westen) is nu echter opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010. In dit bestemmingsplan is de bouw van een bedrijfsloods evenmin geregeld. Dus mocht de voorziene woningbouw met aarden wal op deze locatie doorgaan, dan zal sprake zijn van visuele hinder en zal inspreker een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente indienen.
- e. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bovendien nog een passage over de landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen. Dit is verplicht op basis van de Verordening Ruimte. Het voorontwerpbestemmingsplan is derhalve in strijd met de provinciale regels.
- f. Gesteld wordt dat deze 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd ter compensatie van het saneren van een tankstation. Nieuwbouw van 11 woningen lijkt echter niet proportioneel ten opzichte van sanering van één tankstation.
- g. De mogelijkheid om de garage te laten staan en vervolgens 9 woningen te bouwen lijkt in strijd met de gemeentelijke bedoelingen maar is bestemmingsplantechnisch niet geblokkeerd.
- h. In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij dit initiatief worden onbebouwde ruimten en zichtlijnen aangegeven die de openheid in dit gebied moeten garanderen. Initiatiefnemer wil zelf 11 woningen bouwen en bebouwt hiermee zelf de bestaande openheid naar het achterliggende gebied. De bestaande woningen worden nu met zichtlijnen en open ruimte verplicht om zorg te dragen voor de openheid naar het achterland. De bestaande woningen worden hierdoor dus in hun mogelijkheden beperkt.
Inspreker kan zich er niet in vinden dat zijn woning aan de voorzijde wordt ingepakt met woningen en een geluidwal, terwijl aan de westzijde van zijn woning openheid moet blijven. Als aan de voorzijde van zijn woning een dorps karakter ontstaat, dan wil hij ook de mogelijkheid hebben om aan de westzijde van zijn eigen perceel een dorps karakter te realiseren door hier de mogelijkheid van de bouw van een woning op te nemen. In verband hiermee wil inspreker ook graag de pijl met te behouden onbebouwde ruimte van de plankaart verwijderd hebben.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ten aanzien van de verschillende onderdelen van de inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt.

Ad a.

Ten behoeve van het woningbouwplan is een aarden wal van 2,5 m voorzien om aan het gewenste geluidsniveau te kunnen voldoen. Het betreft een wal met een bescheiden hoogte

die bovendien aan het zicht wordt onttrokken door beplanting. Visueel krijgt betreffende wal de uitstraling van een groensingel / houtwal. Een en ander wordt in het beeldkwaliteitsplan behorend bij onderhavig woningbouwplan verduidelijkt. Van een wal van 5,5 m à 6,5 m is geen sprake. Dit is een fout in het akoestisch onderzoek. Een dergelijk hoge wal is nodig om woonbebouwing in twee bouwlagen met kap mogelijk te maken. In onderhavig plan zijn echter woningen van ten hoogste één bouwlaag met kap voorzien.

Ad b.

In de toelichting behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan is bij de beschrijving van de onderhavige ontwikkeling expliciet aangegeven dat de door initiatiefnemer ingediende ruimtelijke onderbouwing nog dient te worden aangevuld voor wat betreft het aspect geur. Zoals eveneens uit de toelichting blijkt zal, alvorens planologische medewerking te kunnen verlenen aan een initiatief, door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing dienen te worden overlegd en wenst de gemeente contractuele afspraken te hebben gemaakt met de initiatiefnemer. Pas als de ruimtelijke onderbouwing akkoord bevonden is en de afspraken met initiatiefnemer contractueel zijn vastgelegd, wordt een beoogde ontwikkeling rechtstreeks of door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het college alvast willen laten zien welke nieuwe ontwikkelingen mogelijk deel zullen gaan uitmaken van het verder grotendeels conserverende bestemmingsplan. Of en op welke wijze die beoogde ontwikkelingen ook daadwerkelijk zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is dus afhankelijk van hetgeen hiervoor staat beschreven.

De ruimtelijke onderbouwing zal voor wat betreft het aspect geur worden aangevuld voordat het bestemmingsplan in ontwerp ter visie wordt gelegd. Overigens zijn hier geen belemmeringen te verwachten.

Ad c.

Ook voor het onderdeel industrielaawaai zal de ruimtelijke onderbouwing worden aangevuld voordat het bestemmingsplan in ontwerp ter visie wordt gelegd.

Ad d.

Het door insprekers gestelde is juist: in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' was de bouw van een loods op deze locatie al niet meer mogelijk: het was het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Ravenstein 1977' dat deze loods nog toeliet. Deze loods is feitelijk nooit gerealiseerd. In ruil voor het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid van deze bedrijfsopstal én het saneren van het gasvulpunt én het garagebedrijf én het tankstation, zijn reeds in het kader van bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' onderhandelingen gestart voor de bouw van een aantal woningen om deze sanering te kunnen financieren. De locatie waar de bouw van een bedrijfsloods mogelijk was viel binnen de begrenzing van genoemd bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' en is daarin reeds wegbestemd. De woningbouwontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan.

Indien insprekers van mening zijn dat de waarde van hun eigendommen zal dalen door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2011', kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008'.

Ad e.

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van overlegreactie 1.

Ad f.

De 11 te bouwen woningen worden, zoals hiervoor onder d reeds beschreven, niet alleen gebouwd ter compensatie van het saneren van een tankstation maar ook ter compensatie van het opheffen van een gasvulpunt, een garagebedrijf en de bouwmogelijkheid voor de bouw van een bedrijfsgebouw.

Ad g.

Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan de mogelijkheid te blokkeren de garage te laten staan en vervolgens ook nog 9 woningen te bouwen. Dit zal in een met de ontwikkelaar te sluiten overeenkomst worden geregeld vóór vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad h.

Het perceel van de indiener van deze reactie ligt buiten het plangebied van bestemmingsplan "Kom Herpen - 2011". Het opnemen van een eventuele bouwmogelijkheid op betreffend perceel kan derhalve niet binnen dit bestemmingsplan geregeld worden. Bij het bepalen van de plangrens voor het bestemmingsplan "Kom Herpen - 2011" is besloten om betreffend perceel in het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" op te nemen aangezien de karakteristiek van het gebied waarbinnen de woning ligt beter aansluit bij het buitengebied dan bij de kern.

Besluit

Naar aanleiding van deze reactie zullen toelichting, regels en de ruimtelijke onderbouwing van Berghemseweg 1a op onderdelen worden aangepast, zoals hiervoor omschreven.

26. Inspraakreactie nr 26

Samenvatting inspraakreactie

Deze reactie komt overeen met de inspraakreactie als beschreven onder 25 onderdeel a tot en met d. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 25 onderdelen a tot en met d.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op reactie 25 voor zover dat betrekking heeft op de onderdelen a tot en met d.

27. Inspraakreactie nr 27

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker heeft bezwaren tegen de aarden wal die voorzien is rond de woningen aan de Heiweg, waardoor zowel zijn bedrijf als zijn woning worden afgesloten van de buitenwereld. Verder zal hij visuele hinder ervaren van deze aarden wal en zal dit tot een waardevermindering van zijn bedrijf en woning leiden.

Tot slot is deze inspreker van mening dat het verdwijnen van twee bedrijven in ruil voor woningbouw een grote aderlating voor Herpen betekent.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van het onderdeel van deze reactie dat betrekking heeft op verwachte visuele hinder, wordt hier verwezen naar de beoordeling van reactie 25 onder a. Voor het onderdeel aangaande de vermeende waardevermindering van de eigendommen van inspreker, wordt verwezen naar de beoordeling van reactie 25 onder d.

De mening van deze inspreker dat het verdwijnen van twee bedrijven een grote aderlating voor Herpen betekent, nemen wij voor kennisgeving aan. Het is de wens van de eigenaar van deze bedrijven om deze ontwikkeling te initiëren. Aangezien het wel een ruimtelijke verfraaiing van de entree aan deze zijde van Herpen betekent hebben wij planologische medewerking verleend aan dit initiatief.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op reactie 25 voor zover dat betrekking heeft op de onderdelen a en d.

Het laatste deel van deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

28. Inspraakreactie nr 28

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker is het er niet mee eens dat zijn perceel aan de Heiweg niet is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan maar in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Hij verzoekt de gemeente dit alsnog te doen.

Verder is de indiener van deze reactie in overleg met de gemeente om te bezien of ter compensatie van verplaatsing of beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten, woningbouw op of in de directe nabijheid van zijn locatie mogelijk is. Voor het geval dit overleg niet tot het gewenste resultaat zal leiden, maakt deze inspreker bezwaar tegen alle in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgenomen woningbouwlocaties, teneinde te voorkomen dat deze woningen hem in zijn bedrijfsvoering kunnen belemmeren

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van het eerste deel van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 25 onder h.

In het verleden heeft inderdaad overleg plaatsgevonden tussen gemeente en deze inspreker over een eventuele sanering van zijn bedrijfsactiviteiten in ruil voor woningbouw. Van gemeentezijde is deze inspreker toen geadviseerd in overleg te treden met de initiator van het bouwplan voor de woningen aan de Berghemseweg/Heiweg om te bezien of mogelijk tot een gezamenlijke ontwikkeling kan worden gekomen. Kennelijk heeft dit echter niet tot het gewenste resultaat geleid.

In de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Heiweg/Berghemseweg, die als bijlage bij de Toelichting hoort, is uitvoerig ingegaan op de vraag of de inrichting van deze inspreker kan blijven functioneren binnen de vergunde kaders. De conclusie van dit onderzoek luidt dat ter plaatse van de geplande woningen vanwege het cafe annex autohandel, geen onaanvaardbare milieuhinder is te duchten en dat voldoende is verzekerd dat het cafe annex autohandel in overeenstemming met de toepasselijke milieuhygiënische normen in werking kan zijn, zodat aan het functioneren hiervan geen afbreuk wordt gedaan.

Besluit

Voor het besluit naar aanleiding van het eerste deel van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op reactie 25 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel h.

Het tweede deel van deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

29. Inspraakreactie nr. 29

Samenvatting inspraakreactie

De eigenaar van het perceel aan de Heiweg nummer 3 is het er niet mee eens dat zijn perceel, dat volgens eerdere plannen van de gemeente Ravenstein en later Oss nog binnen de bebouwde kom viel, nu niet meer binnen de bebouwde kom valt. Inspreker zou willen dat de begrenzing van het onderhavige plan op de grens van perceel 440 en 441 komt te liggen. Verder maakt inspreker bezwaar tegen de plannen om tegenover zijn huis huizen te bouwen met daaromheen een aarden wal. Liever zou hij een geluidswal langs de A50 zien zodat ook de andere bewoners er wat aan hebben

Antwoord burgemeester en wethouders

In eerste instantie, tijdens de inventarisatie van het gebied in de voorbereidingsfase van het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Herpen, was het onderhavige gebied nog opgenomen binnen de begrenzing van het plan voor de kom van Herpen. Aangezien de karakteristiek van het gebied echter beter aansluit bij het buitengebied dan bij de kern is na nadere overweging besloten het deel van het gebied waar deze inspraakreactie op ziet, niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Herpen maar in het bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010".

Voor de beoordeling van het onderdeel van de reactie dat betrekking heeft op de visuele hinder door de aarden wal om de twee voorziene woningen, wordt verwezen naar de beoordeling van reactie 25 onder a.

Besluit

Het eerste deel van deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het

bestemmingsplan.

Voor het besluit naar aanleiding van het tweede deel van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op reactie 25 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel a.

30. Inspraakreactie nr 30

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspraakreactie heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie Berghemseweg/Heiweg.

Insprekers vinden het onlogisch om te gaan bouwen in de vreemde hoek die in het perceel zit. Een logischer afscheiding zou naar hun mening zijn het (denkbeeldig) doortrekken van de aanplant die het huidige weiland in twee delen scheidt.

Mocht het bouwen van de voorziene woning in de plannen niet gemist kunnen worden dan verzoeken insprekers om een kleine herschikking binnen het gepresenteerde bouwplan. Tot slot hebben insprekers bezwaren tegen een geluidswal die voorzien zou zijn voor het perceel ten westen van de Heiweg aangezien dit hun zichtlijn wezenlijk zou veranderen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bij deze stedenbouwkundige invulling waarbij de woningen rondom een erfje zijn gesitueerd is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet onlogisch om ook in de 'vreemde hoek in het perceel' een woning te situeren. Een herschikking is derhalve niet aan de orde. Voor de beoordeling van het onderdeel van de reactie dat betrekking heeft op de visuele hinder door de aarden wal om de twee voorziene woningen, wordt verwezen naar de beoordeling van reactie 25 onder a.

Besluit

Het eerste deel van deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor het besluit naar aanleiding van het tweede deel van deze reactie wordt verwezen naar het besluit op reactie 25 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel a.

31. Inspraakreactie nr 31

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers geven aan dat het weiland waarop de woningbouw Berghemseweg/Heiweg is voorzien, voorheen één perceel vormde met het aangrenzende perceel aan de zuidzijde waarvan insprekers eigenaar zijn. In de historie is dit perceel altijd als een eenheid gebruikt. Insprekers vinden de begrenzing in het voorontwerpbestemmingsplan, die parallel loopt aan hun afrastering en aan de eigendomsgrenzen, niet logisch, noch vanuit de achterliggende visie van het Dorpsplan, noch vanuit de loop van de Heiweg. Een logische begrenzing zou naar hun mening de Heiweg vormen.

Insprekers verzoeken om hun weiland eveneens bij de wijzigingsbevoegdheid te betrekken omdat hierdoor de mogelijkheid ontstaat om te komen tot een uit oogpunt van ruimtelijke en beeldkwaliteit betere invulling van de ambitie voor woningbouw aan de westkant van Herpen op basis van de Structuurvisie en het Dorpsplan.

Insprekers gaan er in ieder geval vanuit dat het huidige gebruik (paardensportactiviteiten) kan worden gecontinueerd zonder dat er belemmeringen ontstaan vanuit de nieuwe bebouwing.

Verder wijzen insprekers erop dat de hoek van het perceel aan de Heiweg hun eigendom is en dat dit ook de toegang tot het weiland is, ook voor agrarisch materieel. Ook de aanplant die de percelen scheidt is hun eigendom en insprekers gaan er vanuit dat hiermee bij de planvorming rekening wordt gehouden.

Tot slot plaatsen insprekers vraagtekens bij het plan van de initiatiefnemer van Berghemseweg 1a vanuit het oogpunt van proportionaliteit. Zij zijn van mening dat 11 woningen op het perceel van initiatiefnemer en de bouw van 2-onder-1-kap woningen onvoldoende aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Zij betwijfelen of het beoogde dorpse karakter hierin voldoende tot zijn recht komt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Gezocht is naar een logische plangrens voor het bestemmingsplan Herpen. Gekozen is om de gronden waarop de ontwikkeling rondom het tankstation is geprojecteerd bij de kern te betrekken. Aangezien de karakteristiek van het gebied echter beter aansluit bij het buitengebied dan bij de kern is besloten het overige deel van dit gebied niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Herpen maar in het bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010".

Het huidige gebruik van de wei van insprekers voor paardensportactiviteiten blijft, ook na de bouw van de nieuwe woningen, voldoen aan de eisen zoals gesteld in het voor dit perceel geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010". Aan de hierin gestelde maat van 20 meter ten opzichte van een woonbestemming niet zijnde het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen' wordt ook na de bouw van de nieuwe woningen ruimschoots voldaan.

De toegang van de nieuw te bouwen woningen zal niet over het perceel van insprekers lopen, maar (onder andere) over een nieuw te realiseren ontsluiting via de Heiweg, ten noorden van het perceel van insprekers. Aan de toegang tot het weiland van insprekers en de beplanting op hun perceel zal van gemeentezijde derhalve niets worden gewijzigd. Het woningbouwplan is ruimtelijk opgedeeld in een aantal clusters; een aantal woningen wordt aan de bestaande straten (Berghemseweg en Heiweg) geprojecteerd en een aantal woningen wordt geprojecteerd rondom twee 'erven'. Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen bebouwingsclusters en onbebouwde plekken, aansluitend op de stedenbouwkundige structuur hier aan de rand van het dorp.

Besluit

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

32. Inspraakreactie nr 32

Samenvatting inspraakreactie

De indieners van deze reactie verzoeken om in het onderhavige bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor een woning op te nemen ter hoogte van het adres Berghemseweg 2c. Hierover is in 2006 reeds overleg geweest met de gemeente, maar dit behoorde destijds niet tot de planologische mogelijkheden in verband met hindercirkels en omdat een (bedrijfs)woning op het achterterrein niet wenselijk werd geacht. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan het mogelijk maakt om ten noorden en oosten van het perceel van deze insprekers woningbouw te realiseren is de thans aanwezige bedrijvigheid daarmee dus geen belemmering meer voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel van deze insprekers. Bovendien kan het standpunt dat sprake is van bewoning van het achtererf rechtens geen stand meer houden aangezien ten oosten van het perceel van insprekers een nieuwe weg wordt aangelegd.

Insprekers concluderen verder dat, aangezien ten noordwesten van hun perceel ook een (bedrijfs)woning ligt, de in 2006 door de gemeente genoemde beperkingen kennelijk geen rol meer spelen.

De agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van deze insprekers zijn bovendien geen van alle meer actief, zodat vanuit deze bedrijven geen beperkende werking meer uitgaat.

Bovendien geven insprekers aan dat zij geen burgerwoning maar een bedrijfswoning willen realiseren en dat de wettelijke normen ten aanzien van bedrijfswoningen milder zijn. De bouw van een bedrijfswoning beperkt derhalve op geen enkele wijze de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ten aanzien van de ten oosten van het perceel van insprekers te realiseren weg is het volgende van belang. In de eerste plaats zal het waarschijnlijk nog jaren duren voordat een definitieve weg zal worden aangelegd. Verder zal het perceel van deze insprekers niet direct grenzen aan de nieuw aan te leggen weg maar aan een strook met de bestemming "agrarisch". De door deze insprekers gewenste woning zou daardoor dus - nog steeds - gesitueerd worden op het achterterrein en is om die reden stedenbouwkundig nog steeds ongewenst.

De indieners van deze reactie trekken zelf de conclusie dat - aangezien ten noorden en ten oosten van hun perceel woningbouw mogelijk wordt gemaakt - de beperkende werking van bedrijvigheid in de omgeving kennelijk geen belemmering meer vormt voor de bouw van

een woning. Niet duidelijk is welke woningen ten noorden en ten oosten van het perceel van insprekers hier worden bedoeld. De conclusie van de indieners van deze reactie is echter te voorbarig. Een aantal ontwikkelingen is in het voorontwerpbestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid en niet rechtstreeks mogelijk gemaakt omdat door de betreffende initiatiefnemers nog met een ruimtelijke onderbouwing expliciet aangegeven dient te worden dat de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk haalbaar zijn, onder andere voor wat betreft de aspecten geur en de beperkende werking van omliggende bedrijven. Pas als de ruimtelijke onderbouwing van gemeentewege akkoord is bevonden wordt de betreffende ontwikkeling rechtstreeks dan wel met een wijzigingsbevoegdheid in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing zou ook van deze insprekers worden gevraagd als hun verzoek om planologische medewerking aan de bouw van een woning van gemeentezijde in beginsel positief zou worden beoordeeld, hetgeen zoals hiervoor vermeld dus niet het geval is. Tot slot kan nog worden vermeld dat voor bedrijfswoningen dezelfde milieunormen gelden als voor burgerwoningen. Slechts met maatwerk is – in uitzonderingssituaties – afwijking van milieunormering voor sommige milieucollectanten mogelijk.

Besluit

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33. Inspraakreactie nr 33

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van deze reactie wil graag dat de bouw van een woning op zijn perceel aan de Oude Molenweg planologisch wordt mogelijk gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan. In het verleden heeft hij soortgelijke verzoeken ingediend en in 2006 is van gemeentezijde geantwoord dat het verzoek zou worden meegenomen bij de te ontwikkelen plannen voor het kernrandgebied van de kern Herpen. In het onderhavige plan is echter geen gehoor gegeven aan zijn verzoek. Daarentegen werkt de gemeente wel mee aan de bouw van 11 woningen in het gebied direct achter zijn perceel. Ook aan de Aalstvoortsestraat wordt de bouw van 3 woningen door particulieren mogelijk gemaakt. Het in het verleden door de gemeente aangevoerde argument dat het gebied open moest blijven is naar mening van deze inspreker dus komen te vervallen.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het verleden is door deze inspreker herhaaldelijk verzocht om toestemming voor de bouw van een woning op het perceel aan de Oude Molenweg. Dit verzoek is steeds afgewezen in verband met het vaste beleid om het aantal burgerwoningen in het buitengebied niet te laten toenemen. In 2006 is – in tegenstelling tot hetgeen inspreker stelt - aan deze inspreker schriftelijk medegedeeld dat géén medewerking zal worden verleend aan de bouw van een woning op het perceel aan de Oude Molenweg. In een brief uit 2009 is dit standpunt nogmaals herhaald.

In het Dorpsplan Herpen uit 2006 zijn zogenaamde linten aangeduid die onder bepaalde voorwaarden wat verder mogen worden verdicht met woningbouw. De Aalstvoortsestraat is één van de straten die is aangeduid als 'zoekgebied inbreiding' en waar de bouw van enkele woningen dus onder voorwaarden is toegestaan.

Dat van gemeentezijde medewerking wordt verleend aan de bouw van 11 woningen aan de Berghemseweg/Heiweg, heeft te maken met de gewenste ruimtelijke verbetering van de westelijke entree van Herpen. In ruil voor de bouw van deze 11 woningen zal het ter plaatse aanwezige tankstation met autoshowroom en bedrijfswoning worden gesloopt, evenals het ten oosten van de Heiweg bij het tankstation behorende gasvulpunt. De bouw van deze woningen is nodig om de financiële middelen te genereren om deze sanering te kunnen bekostigen.

Besluit

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

34. Inspraakreactie nr 34

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker verzoekt om opname van de percelen Molenstaat 26 en 28 in het onderhavige bestemmingsplan. Op dit moment geldt voor deze percelen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. De procedure van dit laatst genoemde bestemmingsplan was al te ver gevorderd om de wensen van deze inspreker te kunnen meenemen.

Achter de woning Molenstraat 26 vindt nu opslag plaats van het bouwbedrijf van deze inspreker. Door de gemeente is nog geen eenduidig antwoord gegeven op een verzoek om legalisatie van deze activiteiten. Wel is reeds een milieuvergunning afgegeven onder voorbehoud van (planologische) legalisatie.

Voor de landschappelijke inpassing van het achterste deel van perceel Molenstraat 26 is van gemeentezijde een inrichtingsschets opgesteld. Deze inspreker is echter van mening dat de verhouding tussen landschappelijke inpassing en opslag enigszins scheef is. Voor de indiener van deze reactie is een verhouding van 40/60 het uitgangspunt in plaats van de voorgestelde verhouding van 70/30.

Inspreker heeft de gronden gelegen tussen de te bouwen carnavalsloods en het bedrijf aan de Molenstraat 28 in gebruik en hij verzoekt om de bedrijfsbestemming van dit perceel in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' ongewijzigd over te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

Verder vraagt deze inspreker om extra bouwmogelijkheden (90 m²) voor een uitbreiding van het op het perceel Molenstraat 28 gevestigde timmerbedrijf dat in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied conform de huidige omvang is bestemd.

Inspreker is van mening dat het logisch is voornoemde locatie op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan omdat dit gebied – zoals de gemeente zelf in de reactie op de ingediende inspraakreactie aangeeft - dicht tegen de bebouwde kom aan ligt en in zeer hoge mate verstedelijkt is. Bovendien bevinden zich in deze omgeving enkel woonbestemmingen die naar mening van inspreker ook eenvoudig in het komplan zouden kunnen worden ingepast.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het verzoek van deze inspreker komt feitelijk neer op een verzoek om legalisering van de buitenopslag die is gelegen achter de woning Molenstraat 26 maar behoort bij het bedrijf dat is gevestigd op Molenstraat 28. Het bedrijf en de woning zijn reeds als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Op dit moment vindt nog overleg plaats tussen de gemeente en inspreker over de concrete ruimtelijke uitwerking van de wens van inspreker om ook de buitenopslag te legaliseren, inclusief de bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Met een goede ruimtelijke onderbouwing zou realisering van insprekers wensen op de onderhavige locatie niet al op voorhand afbreuk hoeven te doen aan de in het gebied aanwezige waarden. Aangezien dit deel van de bebouwingconcentratie tegen de bebouwde kom aan ligt en in zeer hoge mate verstedelijkt is, is legalisatie van de buitenopslag op deze locatie voorstelbaar, mits word aangetoond dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en wordt aangesloten bij de ontwerprichtlijnen uit de ontwikkelingsvisie en er daarnaast sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Om die reden zal de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2011' zodanig worden aangepast dat de onderhavige percelen binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan komen te vallen. De bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' zullen hier rechtstreeks worden overgenomen. Met een wijzigingsbevoegdheid zal bovendien een wijziging naar de bestemmingen "Bedrijf 1" en "Natuur" worden mogelijk gemaakt. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan en zal pas gebruik worden gemaakt nadat met een goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat aan de hiervoor omschreven voorwaarden is voldaan. Met name ook de landschapsaspecten zullen in deze ruimtelijke onderbouwing goed moeten zijn verankerd.

De door inspreker gewenste extra bouwmogelijkheid van 90 m² voor uitbreiding van het op het perceel Molenstraat 28 gevestigde timmerbedrijf kan, voor zover dit past binnen de

regels die in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen en die rechtstreeks zijn overgenomen uit het eerder genoemde bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Besluit

Naar aanleiding van deze reactie zullen de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan zodanig worden opgerekt dat de percelen van insprekers binnen de planbegrenzing van dit plan komen te vallen. Verder zullen verbeelding en regels worden aangepast zoals hiervoor omschreven.

35. Inspraakreactie nr. 35

Samenvatting inspraakreactie

Op het perceel Oude Molenweg 7 te Herpen rust een vergunning voor het houden van maximaal 15 paarden en het verhandelen van paarden. In het kader van bestemmingsplan “Buitengebied 2010” is met de gemeente overlegd om de activiteiten van het veehandelsbedrijf op het perceel om te zetten in een vestiging van een autodiagnosecentrum. Er is daartoe een ruimtelijke onderbouwing ingediend die naar mening van de gemeente op enkele onderdelen nog aangevuld diende te worden maar waarop destijds van de zijde van insprekers niet tijdig is geanticipeerd. Om die reden kon het verzoek niet worden afgewogen binnen bestemmingsplan “Buitengebied 2010” en wordt nu verzocht dit verzoek mee te nemen binnen de begrenzing van bestemmingsplan “Kom Herpen”.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij zijn van mening dat de karakteristiek van dit gebied beter aansluit bij het buitengebied dan bij de kom van Herpen. Om die reden zijn wij van mening dat het niet wenselijk is het deel van het plangebied waarin het onderhavige perceel ligt, op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Herpen.

De wijzigingscriteria in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2010’ bieden voor de toekomst wellicht mogelijkheden voor omzetting naar de gewenste functie.

Besluit

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

36. Inspraakreactie nr 36

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker verzoekt om twee bestaande opstallen aan de Kloosterstraat te Herpen te mogen vervangen door een grote 2 onder 1 kap woning en een vrijstaande woning. Om dit te bereiken dienen de huidige bouwvlakken op de kavels aan deze invulling aangepast te worden. Verder is de wens om aan de achterzijde van de kavels een rij garageboxen met een afsluitbaar voorterrein te realiseren.

Antwoord burgemeester en wethouders

Onderhavige locatie vraagt niet direct om een andere invulling. De huidige situatie past goed binnen de ruimtelijke structuur van de Kloosterstraat. De ontwikkeling van twee halfvrijstaande woningen (een tweekapper) en een vrijstaande woning is echter wel voorstelbaar. Het sluit aan bij de doelstellingen om bedrijvigheid in woongebieden te beperken en om nieuwbouwlocaties binnen de bestaande kern te vinden. Bovendien hoeft de bouw van drie woningen op deze locatie niet te leiden tot een verlies van de

bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Wel moet er dan aan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden worden voldaan:

- de woningen dienen op minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht;
- de woningen mogen een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m hebben;
- de halfvrijstaande woningen en de vrijstaande woning mogen niet in dezelfde architectuur worden ontwikkeld. Dit doet afbreuk aan het gegroeide karakter (met een variatie aan woningen) van dit oude bebouwingslint (Kloosterstraat).

De bouw van garageboxen achter op het perceel, te ontsluiten via de Siroenenhof, is ruimtelijk niet gewenst. Hier zal geen medewerking aan worden verleend

Besluit

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie in die zin worden aangepast dat een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen voor de bouw van de woningen. Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

37. Inspiraakreactie nr. 37

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van deze reactie vraagt om planologische medewerking aan de bouw van een praktijkruimte voor 1^e lijns tandzorg met bovenliggende woningen aan de Rogstraat 24 te Herpen. Het bestaande pand zou hiervoor gesloopt dienen te worden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Een praktijkruimte voor tandzorg, al dan niet in combinatie met één of twee woningen erboven, is in principe voorstelbaar. Het programma van het ingediende bouwplan is echter te fors voor deze locatie. Hierdoor ontstaat een situatie die ruimtelijk niet gewenst is. Met name het aantal (van vier) woningen maakt het bouwplan geforceerd en leidt tot problemen: het parkeren van bewoners en van personeel van de praktijkruimte kan niet goed worden opgelost op eigen terrein en de woningen zijn vooral op de zijgevel gericht en hebben nauwelijks een relatie met de straat aan de voorzijde. Dit geldt met name voor de woningen in de kap.

Besluit

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve zullen de regels van het bestemmingsplan in die zin worden aangepast dat binnen de bestemming "Centrum" slechts één woning op de verdieping is toegestaan maar dat voor meer woningen op de verdieping van deze regel kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

38. Inspiraakreactie nr. 38

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker constateert dat er nog steeds geen ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingsstrategie van de gemeente is op Herpen-West en dan met name voor het gebied tussen de Broekstraat en de Berghemseweg. Zou deze visie er wel zijn geweest dan had de gemeente een duidelijkere onderhandelingspositie gehad. Nu vinden er volgens deze inspreker alleen maar "korte termijnvisie" onderhandelingen plaats om de toekomstige ontsluitingsweg voor de nieuwbouwwijk Wilgendaal mogelijk te maken in plaats van te proberen het ter plaatse aanwezige caravanbedrijf te verplaatsen naar een beter passend

bedrijventerrein.

Verder verbaast het deze inspreker dat de gemeente nu wil meewerken aan ontwikkelingen voor woningbouw in het gebied tussen Berghemseweg en Aalstvoortsestraat, een gebied dat ingevolge de Structuurvisie Oss 2020 juist open moet blijven.

Bovendien is het voor deze inspreker onaanvaardbaar dat de benzinepomp/garage aan de Berghemseweg moet verdwijnen. Het is slecht voor de leefbaarheid van Herpen dat alweer een bedrijf dat voorziet in een basisbehoefte, uit de kern Herpen verdwijnt.

Voor deze inspreker is het ruimtelijk gezien niet gewenst dat, in verband met de hoge geluidsdruk door de A50 en de Berghemseweg, woningbouw in dit gebied alleen maar mogelijk is door de aanleg van een extra geluidswal om het plan heen en het toepassen van dove gevels.

Vervolgens adviseert deze inspreker het college om te kijken of in de vergunningensfeer de maximale doorzet van LPG gelimiteerd kan worden tot < 1000 m³ per jaar, waardoor de risicocontour vanaf het LPG-vulpunt verlaagd kan worden, waardoor vervolgens de garage met benzinepomp en LPG vulpunt voor Herpen behouden blijven en de belemmeringen voor andere ontwikkelingen opgeheven zijn.

Het verbaast deze inspreker dat in het bestemmingsplan nu enkele ontwikkelingen in het stedelijke gebied mogelijk gemaakt worden, terwijl wethouder Van Loon reeds in 2007 heeft aangegeven dat het benutten van restlocaties pas aan de orde komt nadat Wilgendaal is voltooid in 2015. De ontwikkelingen die nu mogelijk worden gemaakt leveren geen ruimtelijke kwaliteitswinst op en er is geen ruimtelijke noodzaak voor aanwezig. Inspreker adviseert het college om eerst zelf te inventariseren welke locaties mogelijk voor inbreiding in aanmerking komen.

Voor wat betreft de plannen voor Huize Julia verwijst deze inspreker naar een brief uit 2007 van het College aan de Nederlandse Provincie van de Congregatie van de Zusters van Onze Lieve Vrouw, waarin de uitgangspunten/invullingsmogelijkheden voor het pand Alard van Herpenplein 4 worden uiteengezet. Het inrichtingsvoorstel dat als bijlage bij dit voorontwerp is gevoegd voldoet niet aan deze uitgangspunten. Zowel het parfummuseum als het horecagedeelte krijgen een exclusief karakter en worden niet openbaar toegankelijk. Inspreker vindt dit een zeer ongewenste ontwikkeling.

Inspreker is verder van mening dat het perceel ten oosten van het Sportpark Wilgendaal gewijzigd moet worden van de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschap' in de bestemming 'Groen', waardoor de invulling mogelijk wordt van het multifunctionele sport- en spelterrein, zoals dat is afgesproken bij de besprekingen rondom het bestemmingsplan Wilgendaal.

Deze inspreker constateert dat in het akoestisch rapport Geluidskaart Herpen en in de akoestische onderzoeken van de verschillende ontwikkelingen met verschillende verkeersintensiteiten wordt gewerkt. Inspreker is van mening dat de gemeente eenduidige cijfers moet aandragen waarmee representatieve berekeningen gemaakt kunnen worden. Als laatste verzoekt inspreker in het bestemmingsplan op te nemen dat bij verbouwen de regels in het geldende bouwbesluit van het jaar van de vergunningaanvraag prefereren boven de hoogteregels in het bestemmingsplan.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het plan van aanpak voor herziening van het bestemmingsplan Kom Herpen is inderdaad aangegeven dat vooruitlopend op het bestemmingsplan zal worden nagedacht over de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied Herpen-west. Als we over Herpen-west spreken, dan wordt daarmee ruwweg het gebied Berghemseweg-Broekstraat-A50 bedoeld. De suggestie van deze inspreker om Recreatiebedrijf Van den Oever te verplaatsen naar een bedrijventerrein is meerdere malen besproken met de betreffende ondernemer. De ondernemer heeft daarbij duidelijk aangegeven dat een bedrijfsverplaatsing bespreekbaar is, maar financieel voor hem onhaalbaar. Ook voor de gemeente is het uitkopen van de ondernemer financieel niet rond te krijgen. Omdat onder druk van de Dorpsraad een ontsluiting gewenst is om de Broekstraat te ontlasten, is ingestoken op het zo goed mogelijk inpassen van het bedrijf, de kwaliteit van de entree van Herpen te verbeteren en het functioneren van de onderneming te waarborgen. Wij zijn ervan overtuigd dat de thans voorliggende oplossing op dit moment de best haalbare oplossing is. De ontsluitingsweg wordt zo gesitueerd dat in de toekomst zowel aan de west- als aan de oostzijde een goede ruimtelijke ontwikkeling mogelijk blijft.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid geeft prioriteit aan inbreiding ten opzichte van uitbreiding. In ons volkshuisvestingsbeleid is Herpen aangewezen als een van de kernen die moet voorzien in de bestaande en toekomstige woonbehoeften. In dat kader is plan Wilgendaal ontwikkeld. Uit de ons ter beschikking staande notulen van de Dorpsraadvergadering van december 2007 blijkt niet dat wethouder Van Loon uitspraken heeft gedaan aangaande het ruimtelijke danwel volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss in relatie tot het benutten van restlocaties.

Op het moment dat wij van een particuliere initiatiefnemer het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op zijn perceel beoordelen wij dat altijd op de functionele, ruimtelijke en stedenbouwkundige impact. Zo ook voor de initiatieven die in de brief van deze indiener worden opgesomd. De initiatieven waaraan wij medewerking verlenen dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omdat ongewenste functies of bebouwing worden gesaneerd in ruil voor woningbouw. Wanneer dit niet geval is, is het initiatief beoordeeld op de ruimtelijke en stedenbouwkundige vraag of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of dat er geen onevenredige afbreuk aan bestaande kwaliteiten wordt toegebracht. Wanneer in beide voornoemde gevallen het antwoord 'nee' is, dan verlenen wij geen medewerking aan het verzoek. Wij onderschrijven dan ook niet dat hiermee precedentwerking wordt gecreëerd.

Ten aanzien van het onderdeel van de inspraakreactie dat is gericht op de ontwikkelingen bij Huize Julia, kan worden vermeld dat de initiatiefnemer heeft besloten af te zien van verdere planontwikkeling bij Huize Julia. De initiatiefnemer heeft aangegeven te gaan onderzoeken of er ook zonder grote ruimtelijke ingrepen tot het resultaat kan worden gekomen dat er een privé-parfummuseum kan ontstaan. Op de op dit initiatief gerichte opmerkingen zal nu derhalve niet worden ingegaan.

De bestemming van het perceel ten oosten van sportpark Wilgendaal zal in het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd conform de afspraken die met de Dorpsraad zijn gemaakt nadat het voorontwerp bestemmingsplan was afgerond. Hier zijn geen afspraken over gemaakt ten tijde van het bestemmingsplan Wilgendaal. In het bestemmingsplan zal de bestemming 'Groen' aan dit perceel worden toegekend.

De verkeersgegevens voor de A50 worden aangeleverd door Rijkswaterstaat. Voor het prognosticeren van toekomstige verkeersintensiteiten maakt Rijkswaterstaat van actuele telgegevens die via modelberekeningen en simulatie inzicht geven in de verkeersintensiteit op een bepaald moment. Voor bestemmingsplannen wordt een tijdshorizon van 10 jaar in de toekomst gehanteerd. Het werken met actuele telgegevens veroorzaakt dat er verschillen kunnen zitten in de verkeersgegevens die door verschillende onderzoeksbureaus worden gehanteerd voor het berekenen van de geluidsbelasting.

Het bouwbesluit staat los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft aan wat de gemeente ruimtelijk passend vindt op een bepaalde plek. Hiervoor gebruikt zij het bouwvlak, de goot- en de nokhoogte. Als zij het wenselijk acht dat er een bepaalde architectonische richting wordt gevolgd, dan stelt zij daarvoor een beeldkwaliteitsplan op. Op deze wijze geeft de gemeente sturing aan de verschijningsvorm van een gebouw op een bepaalde plaats. Binnen deze kaders dient het bouwbesluit te worden toegepast. Het is vervolgens een ontwerpopgave om binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan het Bouwbesluit te verwerken. Ruimtelijke ordening is meer dan het louter optellen van minimale verdiepingshoogten. Gelijke bouwhoogten en bouwmassa's doen uiteindelijk afbreuk aan het door deze inspreker nagestreefde dorpse karakter.

Besluit

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie in die zin worden aangepast dat de bestemming van het perceel ten oosten van het Sportpark Wilgendaal de bestemming "Groen" zal krijgen in plaats van de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap". Voor wat betreft het onderdeel van deze reactie dat betrekking heeft op Huize Julia, wordt verwezen naar het besluit op reactie 4 tot en met 17.

Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.