

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Kom Herpen - 2012'

Volgnummer 2012-10
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2012;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 7 maart 2012;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kom Herpen - 2012' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomherpen2012-VG01en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de Nota zienswijzen en wijzigingen.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de Nota zienswijzen en wijzigingen.
4. Aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie te vragen in te stemmen met een eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn genoemd in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.
7. Geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 maart 2012 .

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 30 mrt 2012

Door W.J.L. Buijs-Glaudemans op 30 mrt 2012

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Coll:

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomherpen2012-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de Nota zienswijzen en wijzigingen.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de Nota zienswijzen en wijzigingen.
4. Aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Het programma herziening bestemmingsplannen 2009-2013 voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Voor dit programma geldt een harde, wettelijke deadline van 1 juli 2013. Voor deze datum dienen alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te zijn herzien. Als sanctie geldt dat er geen leges meer worden geheven op basis van bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Dat kan forse implicaties hebben voor de gemeente.

Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen en om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Dit bestemmingsplan is in het stadium van voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegd en er zijn een tweetal inloopbijeenkomsten georganiseerd. In dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om het "bestemmingsplan Kom Herpen – 2012" vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat aansluit aan de vereisten van huidig beleid, wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan Kom Herpen geeft burgers rechtsgelijkheid op basis van uniforme regels

Een bestemmingsplan regelt welke functie in welke omvang op een bepaalde locatie mag worden uitgeoefend. Daarmee is het bestemmingsplan een belangrijk wettelijk instrument dat rechtszekerheid geeft aan burgers en belanghebbenden. Het bestemmingsplan is bindend. Het thans geldende bestemmingsplan “Kom Herpen” is op meerdere fronten verouderd. Buiten de noodzaak om op 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken, is beleid, wet- en regelgeving veranderd. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de Oss standaard die voorziet in de uniformering van de regels van bestemmingsplannen. Met deze standaard brengen wij, binnen de gemeentelijke grenzen, zoveel als mogelijk gelijkheid in regels.

1.2 Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard

Na een grondige inventarisatie in het veld en aan de hand van het bestaande bestemmingsplan en luchtfoto's is dit bestemmingsplan tot stand gekomen. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat bestaande rechten zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard. In hoofdzaak, want sinds de vaststelling van “bestemmingsplan Kom Herpen” in 1973 zijn er door tal van initiatiefnemers ruimtelijke verzoeken ingediend.

1.3 Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door medewerking te verlenen aan gewenste initiatieven

In het voorliggende plan zijn enkele, soms al lang lopende, ruimtelijke initiatieven meegenomen. Al deze initiatieven zijn alvorens er medewerking aan te verlenen planologisch en stedenbouwkundig door de gemeente getoetst. In deze toetsing staat de vraag centraal of de voorgenomen ontwikkeling naar aard en omvang passend is op de voorgestelde locatie. Bij een positieve beoordeling zijn initiatiefnemers uitgenodigd om een ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Uit deze ruimtelijke onderbouwing dient te blijken dat er geen belemmeringen bestaan vanuit bijvoorbeeld milieu, archeologie, flora en fauna, et cetera ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

Daar waar een ruimtelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt en/of een ontwikkeling geen afbreuk doet aan bestaande kwaliteiten, heeft de gemeente medewerking verleend aan particuliere initiatieven. Voorbeelden hiervan zijn de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing of het mogelijk maken van bedrijfsverplaatsing. Daarnaast lagen er in sommige gevallen bestuurlijke toezeggingen uit het verleden. Deze plannen zijn rechtstreeks dan wel via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een volledig overzicht van de nieuwe ruimtelijke initiatieven wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting.

2.1 Er zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan "Kom Herpen – 2012" heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, met ingang van 16 juni 2011. Gedurende deze termijn zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voor het overgrote deel betrekking op zeer concrete situaties, maar tevens op de uitgangspunten van het plan. In de bijgevoegde "Nota zienswijzen en wijzigingen" zijn alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Een afvaardiging van uw raad heeft, indien reclamant aangaf hieraan behoefte te hebben, de reclamant gehoord en in de gelegenheid gesteld om de eerder ingebrachte zienswijze toe te lichten. Het indienen van nieuwe aspecten was daarbij niet toegestaan. Het verslag van de hoorzittingen is eveneens bijgevoegd als bijlage. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Naast wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal andere, ambtshalve, wijzigingen doorgevoerd.

Voornaamste wijziging is de voorgenomen herontwikkeling van het tankstation/garagebedrijf aan de Berghemseweg zoals deze in het voorontwerp en ontwerp waren opgenomen. Deze ontwikkeling is als project uit het bestemmingsplan gelaten als gevolg van de politieke en maatschappelijke gevoeligheid. In een separaat traject wordt bekeken in welke vorm een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie kan worden gerealiseerd. Hiervoor zal te zijner tijd een separate procedure worden doorlopen.

5.1 De gemeente is wettelijk verplicht plankosten op initiatiefnemers te verhalen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie (hiervan is al sprake als er de mogelijkheid is tot het bouwen van één woning) kostenverhaal toe te passen. Aan particuliere initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst toegezonden. Door het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten vorm te geven, hoeft de gemeente geen tijdrovend exploitatieplan op- en vast te stellen.

7.1 Een mer-beoordeling is niet nodig

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Die wijziging betekent, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt een afweging nodig is of een mer-beoordeling van toepassing is. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten, dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Daarbij moet bijvoorbeeld gelet worden op de omvang van het project, cumulatie met andere projecten, mate van verontreiniging en hinder, risico van ongevallen, aard van de omgeving met aandacht voor gebieden met bijzondere natuur, hoge bevolkingsdichtheid, veel cultuurhistorie e.d. In dit bestemmingsplan worden in mer-termen ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Daarom is een mer-beoordeling niet nodig.

Kantttekeningen

1.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn

Na vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan “Kom Herpen – 2012” zal conform wettelijk voorschrift na 6 weken publicatie van de vaststelling plaatsvinden, waarna binnen 6 weken beroep kan worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Via de leges of een anterieure overeenkomst wordt wettelijk verplicht kostenverhaal toegepast op particuliere initiatiefnemers die meelopen in de procesgang van dit bestemmingsplan.

b. Communicatie

Reclamanten worden per brief geïnformeerd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de gebruikelijke methode gecommuniceerd: een publicatie in Oss Actueel, de Staatscourant, digitaal via www.oss.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

c. Uitvoering

N.v.t.

d. Overlegd met

N.v.t.

Bijlagen

Bestemmingsplan “Kom Herpen – 2012” bestaande uit Regels, Verbeelding en Toelichting met bijlagen, waaronder de Nota zienswijzen en wijzigingen.

Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Kom Herpen – 2011”

I	INLEIDING Deze nota bevat de volgende elementen: - een weergave van de gevolgde procedure; - een overzicht en samenvatting van de zienswijzen, die omtrent het bestemmingsplan zijn ingediend; - een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud; - de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan; Deze nota hoort bij het voorstel aan de gemeenteraad en bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. 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	PROCEDURE Het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Herpen – 2011” heeft in het kader van de inspraak met ingang van donderdag 4 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het weekblad Regio Oss van 3 november 2010 en op de gemeentelijke website, onder vermelding van de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen. Bovendien is op 18 november 2010 een informatiebijeenkomst belegd die tot doel had het bestemmingsplan “Kom Herpen – 2011” tijdens de inspraaktermijn te presenteren aan de inwoners van Herpen. Er zijn 38 inspraakreacties ingediend. De resultaten van de inspraak zijn opgenomen in de “Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Herpen – 2011” die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Door 4 instanties is een overlegreactie ingediend. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in de in de vorige alinea genoemde nota van inspraak en vooroverleg. Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Herpen – 2011” heeft vervolgens in het kader van de formele vaststellingsprocedure van donderdag 16 juni 2011 tot en met woensdag 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Het digitale bestemmingsplan is gedurende die termijn digitaal beschikbaar en raadpleegbaar geweest op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl. De tervisielegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het weekblad Regio Oss en op de website van de gemeente op 15 juni 2011 onder vermelding van de mogelijkheid om binnen de termijn van 6 weken een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 13 schriftelijke reacties en 1 mondelinge ontvangen. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Hoorcommissie Bestemmingsplannen op 8 september 2011.
III	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN Met uitzondering van de zienswijze met nummer 14 zijn de zienswijzen tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Bij de beoordeling van de zienswijzen wordt nader ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze met nummer 14.
IV	BEOORDELING ZIENSWIJZEN

	Vooropgesteld zij dat wij de zienswijzen of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze afweging hebben betrokken	
1.	Zienswijze nr 1, gedagtekend op 18 juli 2011 (ontvangen op 20 juli 2011)	
	Samenvatting zienswijze	
	1. Deze reclamant betreurt het dat er nog steeds geen ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingsstrategie is voor Herpen-West, het gebied tussen Broekstraat en Berghemseweg. 2. Deze reclamant vindt het initiatief voor de ontwikkeling van de locatie Berghemseweg 1a onaanvaardbaar om de volgende redenen: a. De voorzieningen in Herpen dienen behouden te blijven. Er is een duidelijke behoefte aan de benzinepomp en de garage en deze dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp. b. Het plangebied ligt buiten de bestaande stedelijke dorpskern en valt ook buiten de aangewezen zoekgebieden voor woningbouw zoals in de Structuurvisie Oss 2020 en op de Ruimtelijke Visiekaart in het dorpsplan zijn aangegeven. Daarmee voldoet de locatie niet aan het dorpsplan. c. Van de vijf bedrijven die in 2006 de entree van Herpen het stempel 'grof' gaven is de garage/benzinepomp de minst storende. Met het herstructureren en aan het zicht onttrekken van drie van vijf bedrijven is al voldoende resultaat geboekt. Het ook nog saneren van het tankstation weegt niet op tegen het verlies van de voorziening. d. Door de maximale doorzet van LPG in de milieuvergunning te limiteren kan de risicocontour van het LPG-vulpunt eenvoudig worden gereduceerd waardoor eventuele belemmeringen voor nieuwe ontwikkelingen in Herpen-West kunnen worden opgeheven en het LPG-vulpunt kan blijven bestaan. e. Dit gebied heeft een te hoge geluidsdruk veroorzaakt door de A50. Hierdoor moeten extra voorzieningen worden getroffen zoals een geluidswal van 2,5 meter en een vijftal dove gevels. Deze voorzieningen komen het open landschappelijke karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede. f. Niet alleen alle direct omwonenden zijn tegen dit plan, maar ook onder de overige dorpsbewoners die zich niet laten horen is er veel weerstand. Reclamant vertegenwoordigt ook deze mensen. g. Het plan is veel te massaal en voldoet niet aan de spelregels die voor deze omgeving in het dorpsplan zijn vastgelegd. De openheid van het landschap ter plaatse gaat verloren en het plan heeft geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie tot gevolg. h. Komend vanaf het viaduct is er straks zicht direct op de achtertuinen van de twee geplande woningen op het weiland aan de Heiweg. Dit zicht is niet gewenst als nieuwe entree van Herpen. i. De zichtlijnen die in het plan zijn getekend zijn niet realistisch omdat ze over privé kavels lopen en staan niet in verhouding tot de zichtlijnen zoals die in het dorpsplan voor deze locatie bedoeld zijn. 3. De indiener van deze zienswijze is van mening dat in het onderhavige bestemmingsplan een tweetal ontwikkelingen voor de bouw van een extra woning in de tuin wordt toegestaan zonder dat er een ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Dit past niet binnen de randvoorwaarden die het dorpsplan voor dergelijke ontwikkelingen heeft gesteld. 4. Inbreidingen zonder ruimtelijke kwaliteitswinst vormen bovendien een ongewenste concurrentie voor het slagen van die inbreidingen die wel een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst voor het dorp teweegbrengen. Een kritische houding in het toestaan van inbreidingen is dus dringend gewenst. 5. Voor het perceel Aalstvoortseweg 2 is de geluidsdruk voor woningbouw veel te groot. In de geluidsrapportage wordt rekening gehouden met de geluidsbelastingen vanuit drie wegen die een gecumuleerde geluidsbelasting van 62dB hebben. Maximale ontheffing is op deze locatie mogelijk tot 63dB. In de berekening is echter de snelweg A50 niet meegenomen. In de praktijk is de geluidsbelasting op de westgevel niet 35dB maar 50 dB. Hierdoor kan er geen sprake van een ontheffing zijn.	

	6. Deze reclamant heeft bezwaar tegen woning 6 op de locatie Broekstraat 18 omdat deze woning niet direct grenst aan een openbare weg maar op een achterterrein gesitueerd is, hetgeen stedenbouwkundig ongewenst is. Reclamant stelt voor om de verkaveling zodanig te wijzigen dat alleen woningen aan Broekstraat en Kerkepad gesitueerd zijn. 7. Indiener van deze zienswijze is van mening dat bij de ontwikkeling van de locatie Molenstraat 31 het pad naar de Kruisstraat kan komen te vervallen, aangezien dit pad in de nieuwe situatie geen functie meer heeft. 8. Tot slot is reclamant van mening dat bij nieuwe ontwikkelingen – daar waar het kan – goedkope woningen gebouwd zouden moeten worden omdat de markt in Herpen om zelfbouwkavels en woningen in de goedkope sector vraagt. Beoordeling zienswijze 1. In het plan van aanpak voor de herziening van het bestemmingsplan voor de kom van Herpen is inderdaad aangegeven dat de gemeente voornemens was om vooruitlopend op het bestemmingsplan een (ontwikkelings)visie op te stellen voor het gebied Herpen-West. Hierin zou een kader voor de gewenste herontwikkeling van dit gebied worden verschaft. In het bestemmingsplan Kom Herpen zou dan vervolgens een geactualiseerde regeling voor dit gebied worden opgenomen. De economische conjunctuur en gesprekken met enkele sleutelfiguren in het gebied hebben echter aanleiding gegeven om vooralsnog geen visie op te stellen. Bovendien is er op dit moment ook geen noodzaak voor herontwikkeling van dit gebied omdat er nog kavels op bedrijventerrein De Bulk beschikbaar zijn en met Wilgendaal en diverse andere plannen in Herpen ook in voldoende woningbouw wordt voorzien. 2. Ten aanzien van de locatie Berghemseweg 1a kan worden vermeld dat besloten is om de voorgestane herontwikkeling uit het bestemmingsplan “Kom Herpen – 2011” te halen. Binnen een afzonderlijke planprocedure zullen de mogelijkheden worden overwogen om tot een ruimtelijke ontwikkeling van de locatie ten oosten van de Heiweg te komen. 3. Wij zijn van mening dat het onderhavige plan wel past binnen de randvoorwaarden die het Dorpsplan voor dergelijke ontwikkelingen heeft gesteld. In het Dorpsplan wordt namelijk gesteld dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het bereiken van een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt daarbij niet als randvoorwaarde gehanteerd. Wel wordt gesteld dat een ontwikkeling niet ten koste mag gaan van de openbare plekken en het groene karakter van de dorpen. De toegestane ontwikkelingen zijn inbreidingen waarbij naar onze mening geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bestaande kwaliteiten door de bouw van een woning. 4. Wij zijn van mening dat we de verzoeken kritisch hebben getoetst. Veel verzoeken, die in het kader van dit bestemmingsplan zijn ingediend, zijn beoordeeld en afgewezen. Het is dus niet zo dat er aan elk verzoek medewerking wordt verleend. 5. Het plangebied Aalstvoortsestraat 2 ligt net buiten de geluidzone van de A50. Op basis van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van de A50 niet meegenomen te worden in het akoestisch onderzoek. Op basis van afstands-, bodem-, en luchtdemping (vanaf de A50 tot het plangebied) zal de geluidsbelasting van de A50 op het projectgebied lager dan 56 dB zijn, zijnde de geluidsbelasting van de Rogstraat. Voor de bepaling van een goede ruimtelijke onderbouwing dient de geluidsbelasting van elke weg (lijnbron) afzonderlijk te worden berekend en te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van de bouw aanvraag (Bouwbesluit) dient de gecummuleerde geluidsbelasting te worden bepaald van alle lijnbronnen gezamenlijk. De gecummuleerde geluidsbelasting bedraagt 62 dB waardoor de gevelwering minimaal 29 dB moet zijn (binnenniveau verblijfsruimten moet kleiner dan 33 dB zijn). Dit wordt in de bouwvergunning geregeld. De gecummuleerde geluidsbelasting is niet van belang/hoeft niet te worden meegenomen bij het aanvragen van een hogere grenswaarde. Overigens wordt op deze zienswijze ook ingegaan in het besluit van Burgemeester en Wethouders tot vaststelling van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder. 6. In overleg met initiatiefnemer is gekeken naar een passende invulling van het terrein na sanering van het bedrijf ter plaatse. Rekening houdend met onder andere de ligging van het perceel in de omgeving en de omvang en de vorm van het perceel is tot voorliggende verkaveling gekomen. Daarbij is één woning op de Teekenhof en
--	--

		de aangrenzende groene hoek georiënteerd. Deze woning ligt niet direct aan de straat maar wordt door middel van een 'karrepad' door de groene hoek op deze straat ontsloten. De woning heeft een duidelijke relatie met de openbare ruimte. De mening dat de woning op een achterterrein ligt en daarom stedenbouwkundig onwenselijk zou zijn, delen wij dan ook niet. 7. Het door indiener gestelde is juist. Het pad is in de nieuwe situatie van weinig waarde meer. Het betreft gronden in eigendom van de gemeente. De gronden zullen een tuin- en woonbestemming krijgen en zo mogelijk worden verkocht aan de aangrenzende bewoners. 8. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken welk type woningen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt gewenst zijn en welk type woningen passend is op de locatie. Op basis van beide aspecten wordt het woningbouwprogramma bepaald. Overigens kan hier nog worden vermeld dat in het plan Wilgendaal voor alle doelgroepen in woningen wordt voorzien.
		Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren.
		Wijzigingen in het bestemmingsplan 1. De begrenzing van het plangebied zal in die zin worden aangepast dat het perceel aan de westzijde van de Heiweg – met uitzondering van het gasvulpunt – buiten het onderhavige plangebied zal worden gelaten en dus weer onder bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010" komt te vallen. 2. De Wro-zone-wijzigingsgebied 9 voor de locaties van het gasvulpunt, het garagebedrijf met tankstation op het perceel Berghemseweg 1a, en het perceel dat is gelegen achter de locatie Berghemseweg 1a, wordt geschrapt. 3. De bestemming 'Verkeer – Verblijf' voor het pad tussen de Kruisstraat en de Buitenstraat zal worden geschrapt en worden vervangen door de bestemmingen 'Wonen Halvrijstaand' en 'Tuin'.
	2.	Zienswijze nr 2, gedagtekend op 25 juli 2011 (ontvangen op 27 juli 2011) Samenvatting zienswijze Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgenomen realisering van woonkavels aan de Berghemseweg/Heiweg. 1. Door de om akoestische redenen benodigde aarden wal wordt het huidige open uitzicht naar noord-westelijke zijde vanuit de woning van reclamant verstoord. 2. Verder worden twee van de te bouwen woningen op een afstand van circa 15 meter van het huis van ondergetekende gesitueerd waar het dichtsbijzijnde huis nu op ruim 30 meter ligt. Ook hierdoor wordt het "vrije wonen" beperkt en de waarde van zijn onroerend goed negatief beïnvloed. Deze reclamant zal dan ook vergoeding van planschade claimen aangezien de betreffende gronden in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn aangemerkt als 'agrarisch met landschappelijke waarde'. 3. Verder constateert de indiener van deze zienswijze dat bij de motivering voor het toestaan van twee woningen binnen de geluidswal, wordt aangegeven dat volgens het vigerende bestemmingsplan aan de Heiweg (ten westen) een bedrijfsloods zou kunnen worden gerealiseerd. Uit het (voor)ontwerp bestemmingsplan Kom Herpen blijkt echter niet dat hier een bedrijfsloods mag worden gebouwd. Uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 blijkt dit evenmin. 4. Vervolgens attendeert reclamant op de gemeentelijke concept nota grondbeleid, waaruit blijkt dat de gemeente als publiekrechtelijk regisseur te vaak een volgende rol had en dat de marktpartijen een dominante rol hadden. Dit lijkt nu weer te gebeuren bij het toestaan van 11 woningen op ruime kavels in het commercieel interessante (top)marktsegment. Aangezien de conclusie in de gemeentelijke grondnota luidt dat er de laatste jaren te weinig woningen in de sociale huur- en koopsector gebouwd zijn is feitelijk al aangegeven dat elke grondslag ontbreekt voor de huidige plannen voor de bouw van 11 woningen enkel voor het saneren van een tankstation en gasvulpunt. 5. Met het saneren van het tankstation wordt niet voldaan aan het speerpunt in de definitieve versie van de grondnota dat de bestaande voorzieningen in de kleine kernen op peil gehouden moeten worden. 6. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan Berghemseweg/Heiweg wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt wordt gehanteerd dat (mede) gebouwd

		wordt in de woningbouwcategorieën waar behoefte aan is, namelijk starterswoningen, goedkope koopwoningen en levensloopbestendige huurwoningen. Hieraan wordt met dit bouwplan niet voldaan. - Sanering van het garagebedrijf draagt niet bij aan de visuele verbetering van de entree van Herpen aangezien de belangrijkste knelpunten in het verleden al zijn aangepakt of nu worden aangepakt. - Alle direct omwonenden zijn tegen dit plan en ook het merendeel van de bewoners van Herpen. - Tot slot wijst deze reclamant aan de hand van een tekening op een fout in de ruimtelijke onderbouwing. Er is naar mening van deze reclamant geen sprake van een bestaande watergang/greppel. De gesitueerde noodoverstort komt niet uit op een bestaande watergang. De indiener van deze zienswijze voorziet wateroverlast op eigen perceel omdat waterberging niet gegarandeerd kan worden bij een T100+10% situatie. Er dienen andere maatregelen genomen te worden dan de voorgestelde oplossing die niet uitvoerbaar is omdat het grond van derden betreft.
		Beoordeling zienswijze Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 2.
		Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>gegrond</u> te verklaren
		Wijzigingen in het bestemmingsplan Voor de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze wordt verwezen naar de wijzigingen als beschreven onder zienswijze 1 onder punt 1 en 2.
	3.	Zienswijze nr 3. Dit betreft een mondelinge zienswijze van 14 juli 2011, aangevuld met een brief van 25 juli 2011 (ontvangen op 26 juli 2011) en een mail van 29 juli 2011. Samenvatting zienswijze - Deze reclamant is van mening dat het tankstation gehandhaafd dient te blijven in verband met de leefbaarheid van Herpen. - De bouw van 15 woningen in de omgeving van het perceel van deze reclamant is een ongewenste verstedelijking. In het verleden was de bouw van 3 woningen op het perceel achter de woning van reclamant al te veel voor de gemeente Ravenstein. En nu mogen er 11 woningen worden gebouwd. Dat is naar mening van deze reclamant te veel. Bovendien staat de sloop van een garagebedrijf met tankstation in geen verhouding tot de bouw van 11 woningen. Ook ten opzichte van een situatie elders, waar een levensvatbaar varkensbedrijf wordt opgeheven in ruil voor drie bouwpercelen is dit geen verhouding. - De kavels op de locatie Berghemseweg/Heiweg zullen te duur worden voor bewoners van Herpen. - Ook de woningen aan de Aalstvoortsestraat naast nummer 2 en aan de overzijde van de Berghemseweg zijn ongewenst. Met een huis in de tuin van de Aalstvoortsestraat 2 verdwijnt een belangrijke groene plek in Herpen. - De voormalige gemeente Ravenstein heeft op 18 februari 1998 een tijdelijke vrijstelling gegeven voor een caravanshow van circa 10 dagen. Nu, dertig jaar later, staan die caravans er nog steeds, deels ook op gemeentegrond. Hoewel die caravanhandel dus strijdig is met de bestemming mogen in ruil daarvoor nu maximaal 3 woningen worden gebouwd. - De gerealiseerde vestiging van Stichting Hulphond Nederland is niet gewenst, de architectuur past niet bij Herpen en reclamant had hier liever Herpense ondernemers gevestigd gezien. - Deze reclamant heeft een perceel met een agrarische bestemming aan de Heiweg in eigendom en is het er niet mee eens dat dit perceel, dat tijdens de inventarisatiefase voorafgaand aan de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan nog in dit plan was opgenomen, nu is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". - Indiener van deze zienswijze wil nog steeds een paardenstal bouwen op zijn perceel aan de Heiweg, waarvoor hij ten tijde van de gemeente Ravenstein een bouwvergunning heeft gekregen, maar welke vergunning na samenvoeging met de gemeente Oss is ingetrokken. Verder informeert hij naar de mogelijkheid om op dit perceel een garagebedrijf te vestigen.

9. De bouw van drie woningen ten behoeve van de caravanhandel is een zeer ruime beloning voor gronden die al 13 jaar illegaal in gebruik zijn geweest.
10. Deze reclamant behoudt zich het recht voor tot het indienen van een planschadeclaim.
11. Tot slot vraagt deze reclamant zich nog af of het eventueel mogelijk is zijn garagebedrijf uit te breiden aan de achterzijde van zijn perceel dan wel door grondruil met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Beoordeling zienswijze

1. Voor de beoordeling van dit onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder 2.
2. Voor de beoordeling van dit onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder 2.
3. Voor de beoordeling van dit onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder 2.
4. De reden om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een drietal woningen aan de Berghemseweg is gelegen in de wens om hiermee ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Zoals in het Dorpsplan staat beschreven is namelijk één van de ruimtelijke opgaven voor Herpen om iets te doen aan de grof uitgevallen entrees van Herpen. Aan de westzijde liggen aan weerszijden van de Berghemseweg bedrijven met een voor het dorp ongekende grootschaligheid en industrieel karakter. Het betreft het onderhavige caravanbedrijf, kassen en een garage. De voornoemde kassen zijn met de bouw van Stichting Hulphond gesaneerd en de gemeente heeft de leegstaande varkensstallen verworven en afgebroken. Door het terrein van het caravanbedrijf gedeeltelijk naar achteren te verplaatsen, de ontsluiting te laten plaatsvinden via de nieuw aan te leggen weg en aan de zijde van de Berghemseweg een paar woningen te realiseren, wordt dit grootschalige bedrijf aan het zicht onttrokken en wordt verder invulling gegeven aan de in het Dorpsplan beschreven wens om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken en een meer dorpsse entree van Herpen te verkrijgen. Voor wat betreft de in het plan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van een woning aan de Aalstvoortsestraat 2 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit uitvoerig gemotiveerd naar voren komt dat er geen onevenredige afbreuk aan de bestaande kwaliteiten wordt toegebracht. Zo zal, teneinde het huidige groene aanzicht vanaf de Rogstraat in stand te houden, een robuuste groenzone op het perceel, aan de zijde van de Rogstraat, behouden blijven. Dit is ook een voorwaarde geweest om aan dit initiatief medewerking te verlenen.
5. De gemeente heeft getracht het caravanbedrijf te verplaatsen of uit te kopen. Dit is echter een financieel onhaalbare zaak gebleken. In overleg met de eigenaren is ervoor gekozen om het bedrijf op passende wijze duurzaam op zijn huidige plek in te passen. Om het beleidsuitgangspunt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Herpen' te realiseren, mogen de eigenaren aan de Berghemseweg enkele woningen realiseren. Zie ook hiervoor onder punt 4.
6. Voor wat betreft de gerealiseerde vestiging van Stichting Hulphond Nederland is sprake van bestaande rechten. Hiervoor is enkele jaren geleden een planologische procedure gevoerd met bijbehorende inspraak/bezwaren mogelijkheden. Reclamant heeft destijds geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
7. 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 het perceel van reclamant ligt, beter aansluit bij het buitengebied dan bij de kern.
8. Zoals reclamant zelf al aangeeft is een in het verleden (ten tijde van de gemeente Ravenstein) aan hem verleende vergunning voor de bouw van een paardenstal ingetrokken. In het geval de indiener van deze zienswijze nog steeds een paardenstal wil bouwen zal daarvoor opnieuw een vergunning moeten worden aangevraagd die dan zal worden getoetst aan het nu geldende beleid.
Vestiging van een garagebedrijf op de door reclamant gewenste locatie is op grond van het gemeentelijke beleid niet bespreekbaar.
9. Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van de onderdelen 4 en 5 hiervoor.
10. Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn eigendom zal dalen door het vaststellen van bestemmingsplan "Kom Herpen – 2012", 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”. 11. Verplaatsing van de autohandel is voor de gemeente planologisch het meest gewenst. Een uitbreiding van de autohandel aan de achterzijde is voor ons planologisch minder gewenst, maar wel bespreekbaar. Voor het verwezenlijken van deze uitbreiding is een grondruil met of verwerving van de grond van de naburige eigenaar noodzakelijk. Dat hierover in het verleden, met tussenkomst van de voormalige gemeente Ravenstein, bijna overeenstemming is bereikt, is in deze verder niet relevant omdat de overeenkomst destijds door één van de partijen niet is getekend.
		Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren.
		Wijzigingen in het bestemmingsplan Voor de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze wordt verwezen naar de wijzigingen als beschreven in zienswijze 1 onder punt 1 en 2.
	4.	Zienswijze nr 4, gedagtekend op 26 juli 2011 (ontvangen op 26 juli 2011) Samenvatting zienswijze - Deze reclamant is van mening dat de benzinepomp behouden dient te blijven voor Herpen en dat het tevens een belasting is voor het milieu als iedereen voortaan moet omrijden om te kunnen tanken. - Het aanzicht van Herpen wordt bepaald door een illegaal caravanbedrijf dat eind jaren '90 toestemming kreeg om een paar maal per jaar caravans te schouwen, en die caravans daar nu nog steeds heeft staan, nota bene op gemeenteground. Dit wordt beloofd met de bouw van drie huizen. - De projectontwikkelaar voor de locatie Berghemseweg/Heiweg wordt te ruim schadeloos gesteld voor de aankoop van de garage. Bovendien mag hij nu speculatief 11 huizen in de hogere prijsklasse bouwen die derhalve niet beschikbaar zijn voor de inwoners van Herpen. - Reclamant zou willen dat de grenzen van het buitengebied worden gehandhaafd zoals ze waren vastgesteld in oktober 2010. - Betrokkene is niet schriftelijk geïnformeerd over de vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied terwijl diens perceel weer in het buitengebied was gesitueerd. - Deze reclamant stelt planschade te lijden door de bebouwing aan de Heiweg met een aarden wal van 2,5 meter er omheen. - Het was voor het aanzien van Herpen mooier geweest een twee onder een kap woning te mogen bouwen op het perceel van reclamant, in plaats van de bestaande woning met een grote stal bedekt met asbestplaten. Beoordeling zienswijze - Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 2. - Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 3 onder punt 5. - Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 2. - Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt in eerste instantie verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder 2. Zoals uit die beoordeling blijkt zal de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat het perceel ten westen van de Heiweg weer onder het bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010” komt te vallen. - Gedurende de totstandkomingstermijn van een bestemmingsplan zijn er verschillende momenten waarop zo'n bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en mensen in de gelegenheid worden gesteld op het plan te reageren. Dit wordt zowel in het weekblad Oss Actueel als op de gemeentelijke website vooraf bekend gemaakt. Ook voor bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010” zijn de normale wettelijke procedures gevoerd. Het gaat de kaders van het onderhavige bestemmingsplan voor de kom van Herpen te buiten om terug te kijken naar de procedure van een ander bestemmingsplan. - Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 2. - Zoals reeds eerder, in antwoord op een daartoe strekkend verzoek van deze reclamant,

		aan reclamant is medegedeeld, ligt diens perceel in een overgangszone tussen de kern Herpen en het buitengebied. Deze zone wordt gekarakteriseerd door een losse ordening van bebouwing op ruime percelen, afgewisseld met open, onbebouwde ruimten. Het vervangen van een vrijstaande woning door twee halfvrijstaande woningen leidt tot een toename van de bebouwing en een verdichting van de straatwand. Aangezien we deze verdichting niet wenselijk vinden binnen deze overgangszone wordt aan dit verzoek geen medewerking verleend.
		Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren.
		Wijzigingen in het bestemmingsplan Voor de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze wordt verwezen naar de wijzigingen als beschreven in zienswijze 1 onder punt 1 en 2.
	5.	Zienswijze nr 5, gedagtekend op 22 juli 2011 (ontvangen op 22 juli 2011) Samenvatting zienswijze Naar mening van deze reclamant is in reactie op diens inspraakreactie de logica van de getrokken plangrens voor de bouwlocatie Berghemseweg/Heiweg onvoldoende gemotiveerd. Temeer daar van gemeentezijde niet wordt ingegaan op de stelling van reclamant dat de Heiweg om meerdere redenen, zoals gemotiveerd in de inspraakreactie, wel een logische grens zou zijn en dat die keuze beter zou passen bij de ambitie die spreekt uit de Structuurvisie en het Dorpsplan. Dit in tegenstelling tot het toevallige, aan het eigendomsrecht gekoppelde, verloop van de afrastering tussen beide weilanden. Om die reden verzoekt reclamant de bestemmingsplanwijziging van perceel Berghemseweg 1a in dezelfde lijn ook van toepassing te verklaren op het aangrenzende weiland waarvan reclamant eigenaar is. Verder wordt in de gemeentelijke reactie op de door betrokkene ingediende inspraakreactie niet ingegaan op de genoemde proportionaliteit van het aantal woningen noch op het type woningen dat gebouwd mag worden. Daardoor is voor reclamant niet duidelijk of ten aanzien van beide aspecten voldoende het beoogde dorpse karakter is gewaarborgd Beoordeling zienswijze Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 2. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>gegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Voor de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze wordt verwezen naar de wijzigingen als beschreven in zienswijze 1 onder punt 1 en 2.
	6.	Zienswijze nr 6, gedagtekend op 8 juli 2011 (ontvangen op 13 juli 2011) . Samenvatting zienswijze In de reactie op de eerder ingediende inspraakreactie van deze reclamant geeft de gemeente aan dat de sloop van het pand op huisnummer 11 een openheid creëert welke vanuit ruimtelijk oogpunt een ongewenste ontwikkeling zou zijn en daarnaast dat juist de aaneenschakeling van individuele panden cq verschillende bouwmassa's kenmerkend voor deze centrale plek in Herpen is. Met de overwegingen van de gemeente in gedachte, stellen de indieners van deze zienswijze voor om de bestemming van deze locatie alsnog om te zetten naar "Centrum", en "Tuin" waarbij het pand op nummer 11 blijft gehandhaafd dan wel in dezelfde vorm wordt teruggebouwd, maar "achter de gevel" anders ingevuld zal gaan worden. De doelstelling van de indieners is om de objecten op huisnummer 10 en 11 gezamenlijk zodanig te ontwikkelen dat dit kan bijdragen aan de maatschappelijke en economische ontwikkeling van Herpen. Verder wordt verzocht de regels bij de bestemming "Centrum" zodanig te formuleren dat binnen deze bestemming zowel detailhandel met wonen op de verdieping alsook een woonzorgproject en medische functies mogelijk zijn.

	Beoordeling zienswijze Aan de wens van deze reclamanten wordt in zoverre tegemoet gekomen dat aan het perceel met huisnummer 11 de bestemming “Centrum” wordt toegekend. De bestemming “Tuin” is enkel bedoeld voor het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor woningbouw en is hier derhalve niet op z’n plaats. Het door reclamanten gewenste gebruik binnen deze bestemming past in principe binnen de bestemming “Centrum”. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Voor het perceel met huisnummer 11 zal de bestemming worden gewijzigd van de bestemming “Wonen – Woonhuizen” en “Tuin” naar “Centrum” met bouwvlak en “Verkeer – Verblijf”.
7.	Zienswijze nr 7, gedagtekend op 12 juli 2011 (ontvangen op 13 juli 2011) Samenvatting zienswijze De indieners van deze zienswijze hebben op zich geen bezwaar tegen het bouwen van drie woningen op de locatie Molenstraat 31 te Herpen, maar wel tegen de ontsluitingsweg zoals die uitgevoerd gaat worden volgens het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is niet geregeld dat op het einde van de Buitenstraat bij huisnummer 2 (woning van de reclamant) een barrière gemaakt wordt ter voorkoming dat het autoverkeer van de Molenstraat doorrijdt naar de Buitenstraat. Op de inrichtingsschets staat het eventuele plaatsen van een paal wel aangegeven. De bezwaren van de reclamant tegen het openstellen van de Buitenstraat voor het autoverkeer vanaf de Molenstraat zijn: - er komt veel meer autoverkeer door de Buitenstraat voor zijn huis; - het wegdek bestaat uit halfverharding en is niet geschikt voor veel autoverkeer; - de weg is te smal om daar autoverkeer door te laten en passeren is zelfs onmogelijk; - ook zal er sluipverkeer komen dat de Binnenstraat/Kruisstraat gaat mijden omdat dit een kortere verbinding wordt; - bewoners aan de Kruisstraat kunnen nu ook garages gaan bouwen achter in hun tuin wat extra autoverkeer oplevert; - ook zal er bouwverkeer door de Buitenstraat rijden en dan gaat het halfverharde wegdek kapot; - de kruising Binnenstraat en Buitenstraat is vanaf de woning van reclamant een onoverzichtelijke kruising. Dat komt door een tuinmuur, hoog 1,80 meter, die strak langs de onverharde weg, Buitenstraat, en strak langs het trottoir is gebouwd. Er is totaal geen uitzicht en als meer autoverkeer komt in de toekomst dan geeft dit veel meer kans op ongelukken. Tot slot vraagt deze reclamant zich af of de nieuwe ontsluitingsweg een openbare weg wordt en wordt overgedragen aan de gemeente of dat de ontsluitingsweg in particulier bezit blijft. Beoordeling zienswijze De toelichting van het bestemmingsplan is voor dit onderdeel wellicht niet helder genoeg. Er zal namelijk in de Buitenstraat een verkeerskundig element, waarschijnlijk een paaltje, worden aangebracht om doorgaand verkeer tegen te gaan. Op die manier wordt doorgaand autoverkeer tussen Molenstraat en Buitenstraat uitgesloten, maar kan langzaam verkeer en zo nodig ook hulpdiensten, het –inklapbare – paaltje ongehinderd passeren. Een bestemmingsplan is niet het instrument om een afsluiting te regelen, maar in de praktijk zal dit dus wel worden opgelost. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt. Deze ontsluitingsweg zal een openbaar karakter krijgen aangezien deze weg een verkeersbestemming heeft. Het is planologisch niet relevant aan wie de eigendom van deze weg toebehoort. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>gegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan De toelichting van het bestemmingsplan zal in paragraaf 7.2.2. (Molenstraat 31) worden

		aangepast in die zin dat er melding wordt gemaakt van afsluiting door middel van een paaltje.
8	Zienswijze nr 8, gedagtekend op 6 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011), aangevuld bij brief van 18 juli 2011 (ontvangen d.d. 19 juli 2011). Samenvatting zienswijze 1. Door deze reclamant wordt gevraagd om de bestemming “Maatschappelijk” van het pand “Huize Julia” te vervangen door de bestemming “Wonen”, zodat in de toekomst de villa weer gebruikt kan gaan worden als woning, zoals in het verleden ook al gebeurde toen het pand nog in gebruik was als klooster. 2. Voor het braakliggende perceel achter “Huize Julia” wordt gevraagd de bestemming te wijzigen naar “Wonen” zodat het mogelijk wordt hier betaalbare, vrijstaande levensloopbestendige woningen te bouwen. Beoordeling zienswijze 1. Wij kunnen ons vinden in het opnemen van de mogelijkheid om ook een woonfunctie toe te staan in dit pand. Het bestemmingsplan/de verbeelding zal in die zin worden aangepast. 2. Het perceelsgedeelte aan de Runstuk vormt een open, onbebouwde plek, die “lucht” brengt in de bebouwingsstructuur en daarmee bijdraagt aan een dorpse karakteristiek. Bovendien biedt deze onbebouwde plek aantrekkelijke zichtlijnen op de kerk vanuit de aangrenzende woonstraten. Het bebouwen van dit perceelsgedeelte doet afbreuk aan deze kwaliteiten en wordt vanuit ruimtelijk oogpunt daarom niet wenselijk geacht. Aan dit verzoek wordt derhalve geen medewerking verleend. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Het bestemmingsplan zal in die zin worden aangepast dat op de verbeelding een aanduiding op het bestaande pand zal worden opgenomen dat een woning is toegestaan.	
9	Zienswijze nr 9, gedagtekend op 26 juli 2011 (ontvangen op 27 juli 2011) Samenvatting zienswijze Aan deze reclamant is in het bestemmingsplan “Buitengebied Oss 2010”, in ruil voor sanering van zijn varkensbedrijf, een drietal bouw kavels voor ruime vrijstaande woonhuizen met bijgebouwen toegezegd. Om de sanering van zijn bedrijf te kunnen bekostigen heeft reclamant de opbrengst van deze kavels heel hard nodig. Deze bouw kavels moeten nu concurreren met de bouw kavels die in het onderhavige ontwerpplan op meerdere plaatsen worden mogelijk gemaakt en die geen enkele ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren. Bovendien raakt de toch al moeilijke woningmarkt in Herpen nog verder overspannen door medewerking te verlenen aan deze bouw kavels Beoordeling zienswijze Deze reclamant heeft gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling, hetgeen inhoudt dat door het slopen van bedrijfsgebouwen in het landelijke gebied de kwaliteit van dit gebied wordt verbeterd. Het slopen wordt gefinancierd via de uitgifte van woningbouw kavels bóvenop de contingenten die het rijk aan de provincie heeft toegekend. Een vergelijking met de bouw van woningen in de kern, danwel bouw van woningen in ruil voor sanering van een bedrijfsmatige activiteit aan de rand van het dorp maar in de kern, gaat hier derhalve niet op. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>ongegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.	
10	Zienswijze nr 10, gedagtekend op 19 juli 2011 (ontvangen op 26 juli 2011) Samenvatting zienswijze	

	De zienswijze van deze reactie heeft betrekking op twee locaties: 1. Rogstraat/Broekstraat Tijdens de inspraakprocedure is door deze appellante een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw in plaats van het bestaande restaurant op de hoek Rogstraat/Broekstraat. Op dat moment was voor de gemeente zowel de termijn van uitvoering als het initiatief zelf te weinig concreet om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Inmiddels is echter bekend dat het restaurant medio 2012 leeg zal komen te staan en is een schets voor de gewenste ontwikkeling toegevoegd: wonen al dan niet met dienstverlenende functies. 2. Alard van Herpenplein Deze reclamant wenst aan de noordzijde van zijn horecapand een uitbreiding te realiseren om een goede winstbehoudende voortzetting van zijn bedrijf te kunnen garanderen. Reclamant is het niet eens met het door de gemeente ingenomen standpunt tijdens de inspraakprocedure. Zo berust de eerdere correspondentie waaraan wordt gerefereerd op een door de toenmalige wethouder deels opgelegd besluit van reclamant. En daar tegenover bestaat er ook correspondentie van de voormalige gemeente Ravenstein dat er wel medewerking wordt verleend aan een uitbreiding van drie meter aan de noordzijde. In genoemd gesprek met de toenmalige wethouder is bovendien toegezegd dat de uitbreiding tot de huidige terrassenschotten reikt terwijl naar onderzoek van de bestemmingsplankaart blijkt dat er slechts een uitbreidingsmogelijkheid van circa 5 meter bestaat en deze reclamant dus 56 m² tekort is gedaan. Beoordeling zienswijze 1. Het opheffen van de horecabestemming in ruil voor de bouw van maximaal 3 woningen (één vrijstaande en twee halfvrijstaande) is voor ons acceptabel mits dit past binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woningen is aangetoond. Een eventuele dienstverlenende functie is mogelijk voor zover dit past binnen de regels voor aan huis gebonden beroepen. 2. Wij handhaven ons tijdens de inspraakprocedure ingenomen standpunt, dat in overeenstemming is met eerdere besluitvorming over dit onderwerp. Dat de eerdere correspondentie waaraan wordt gerefereerd zou berusten op een door de toenmalige wethouder deels opgelegd besluit van reclamant is pertinent onjuist: dat de toenmalige wethouder reclamant heeft opgebeld op een tijdstip dat reclamant niet uitkwam en hij daardoor keuzes heeft gemaakt waarvan reclamant achteraf spijt heeft is iets wat de toenmalige wethouder niet kan worden aangerekend en wat geheel tot de eigen verantwoordelijkheid van reclamant behoort. Verder is het elf jaar geleden dat de voormalige gemeente Ravenstein zich bereid heeft verklaard om aan de noordzijde een strook grond van maximaal 3 meter te verkopen aan reclamant voor een passende aanbouw. Planologische inzichten kunnen in zo'n lang tijdsbestek wijzigen en ook de gemeente Ravenstein had stringente voorwaarden verbonden aan eventuele uitbreidingen. De verschillende uitbreidingsplannen die deze reclamant destijds aan de gemeente Ravenstein heeft gepresenteerd voldeden geen van alle aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. Tot slot kan worden gesteld dat de verbeelding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geheel in overeenstemming is met hetgeen in het gesprek met de toenmalige wethouder is besproken. Reclamant heeft toen namelijk zijn voorkeur uitgesproken voor een serre van 4.80 meter diep. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan in die zin aangepast dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de bouw van maximaal 3 woningen, in vrijstaande en/of halfvrijstaande vorm, mits er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren en de stedenbouwkundige en architectonische inpasbaarheid van de woningen is aangetoond.
11	Zienswijze nr 11, gedagtekend op 5 juli 2011 (ontvangen op 5 juli 2011)

		Samenvatting zienswijze Deze reclamant tekent bezwaar aan tegen de verkleining van het bouwvlak op zijn kavel ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarin het bouwvlak de gehele kavel beslaat met een maximaal bebouwingspercentage van 80. Beoordeling zienswijze Het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan is inderdaad kleiner dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft echter geen beperking van het aantal te bebouwen vierkante meters tot gevolg: het bebouwingspercentage blijft namelijk 80 en wordt berekend over het gehele bouwperceel. Overigens kan hier nog worden vermeld dat er een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld om binnen de bestemming "Centrum" de functies 'maatschappelijk', 'dienstverlening' en 'kantoren' ook op de verdieping van een gebouw rechtstreeks toe te staan en dus niet meer met een vrijstellingsmogelijkheid. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>ongegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
	12	Zienswijze nr 12, gedagtekend op 7 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) Samenvatting zienswijze De indiener van deze zienswijze verzoekt om een belemmeringenstrook van tenminste 5 meter op te nemen ter weerszijden van de hartlijn van de gastransportleidingen. Daar wordt momenteel niet aan voldaan. Beoordeling zienswijze Ten onrechte is uitgegaan van een belemmeringenstrook van 4 meter: dit dient bij een buisleiding voor aardgas met een druk van meer dan 40 bar inderdaad 5 meter te zijn. De verbeelding zal hierop worden aangepast. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>gegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Op de verbeelding zullen belemmeringenstroken van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gastransportleidingen worden ingetekend. Ambtshalve zal ook artikel 22 van de regels worden geactualiseerd in die zin dat de laatste versie van de gemeentelijke standaard regels zal worden overgenomen voor de regeling van gasleidingen.
	13	Zienswijze nr 13, gedagtekend op 20 mei 2011 (ontvangen op 25 mei 2011) Samenvatting zienswijze Deze reclamant constateert dat op de verbeelding het bouwvlak niet op weerszijden van de perceelsgrenzen is ingetekend, terwijl deze ruimte in de huidige situatie wel bebouwd is. Aangezien reclamant plannen heeft om op korte termijn zijn bedrijfspand te herbouwen en/of te vernieuwen is zijn wens om dan hetzelfde aantal vierkante meters terug te kunnen bouwen. Beoordeling zienswijze Ten aanzien van de ontvankelijkheid dient voor de volledigheid nog te worden aangegeven dat deze zienswijze te vroeg was ingediend maar dat dit redelijkerwijs niet aan reclamant kan worden verweten. Wij hadden namelijk zelf aan reclamant medegedeeld dat de brief niet opnieuw hoefde te worden ingediend maar dat hij als zienswijze zou worden behandeld. In het vigerende bestemmingsplan ligt het bouwvlak evenmin op de perceelsgrens aan de zuidzijde. Bovendien is een gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak gebouwd. Wij zijn bereid in het onderhavige bestemmingsplan het bouwvlak aan te passen aan de feitelijke situatie in die zin dat voor de laatste 15 meter, daar waar de bebouwing staat, het

	bouwwlak gelijk zal worden gelegd met de zijdelingse perceelsgrens. Aan de straatzijde is het echter vanuit ruimtelijk oogpunt (met name ook gezien in relatie tot de naastgelegen woning met huisnummer 3) niet wenselijk een bouwwlak tot op de perceelsgrens op te nemen. Besluit Voorgesteld wordt deze zienswijze <u>deels gegrond</u> en <u>deels ongegrond</u> te verklaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan Op de verbeelding zal het bouwwlak zodanig worden aangepast dat voor de laatste 15 meter, daar waar de bebouwing staat, het bouwwlak gelijk zal worden gelegd met de zijdelingse perceelsgrens.
14	Zienswijze nr 14, gedagtekend op 8 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) Samenvatting zienswijze Deze reclamant heeft bezwaren tegen de strook tussen de Broekstraat en de Berghemseweg waarop op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid is gelegd. Deze strook heeft een agrarische bestemming die kan worden gewijzigd ten behoeve van de bestemmingen “V Verkeer-Verblijf” en “Groen”. Dit teneinde de aanleg van een weg met naastgelegen groenstrook mogelijk te maken. Deze strook is gesitueerd schuin tegenover de woning van deze reclamant. De bezwaren van deze reclamant zijn concreet: 1. niet duidelijk is op welke wijze de aansluiting van de beoogde (bouw)weg richting de Broekstraat en richting plan Wilgendaal wordt voorzien; 2. de exacte plek van de weg en ook de te verwachten verkeersbewegingen zijn niet duidelijk; 3. gezien de breedte van de strook met de wijzigingsbevoegdheid kan nu geen zekerheid worden gegeven over de ligging en de breedte, functie en inrichting van de weg; 4. aangezien de ruimtelijke onderbouwing voor het plan nog moet worden ingediend, kan nu nog geen duidelijkheid worden gegeven over de gevolgen voor de verkeersintensiteit, geluidsbelasting, luchtkwaliteit, flora en fauna etc. Als gevolg van alle onduidelijkheid is de wijzigingsbevoegdheid prematuur; 5. door de aanleg van de weg door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken, kan de gemeenteraad geen rol meer spelen bij het maken van nadere afwegingen: dit is onwenselijk. Beoordeling zienswijze <i>Beoordeling ontvankelijkheid</i> Eerst moet deze zienswijze beoordeeld worden op ontvankelijkheid. Een medewerker van de gemeente heeft de gescande kopie van deze zienswijze als bijlage bij een emailbericht op 22 augustus 2011 ontvangen. De datum van ontvangst ligt buiten de termijn om een zienswijze in te dienen. De adviseur van de indiener van deze zienswijze stelt de zienswijze per post te hebben verzonden op 8 juli 2011. De ontvangst van de zienswijze is echter niet geregistreerd in het postregistratiesysteem van de gemeente. Dat betekent dat het aan de (adviseur van de) indiener van de zienswijze is om aannemelijk te maken dat de zienswijze juist en tijdig is ingediend. De adviseur van de indiener van de zienswijze is daarom in de gelegenheid gesteld om informatie te verschaffen over de datum en de wijze van indiening van de zienswijze. Artikel 6:9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat bij verzending per post een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen. Door de adviseur van indiener zijn geen gegevens in dit opzicht verstrekt. De adviseur herhaalt slechts dat de zienswijze op 8 juli 2011 door hem persoonlijk op de bus is gedaan. De tervisielegging is vooraf bekendgemaakt in het Nieuwsblad Regio Oss, in de Staatscourant en op de website van de gemeente. In zijn brief van 20 september 2011, waarin de adviseur aanvullende gegevens verstrekt omtrent indiening van de zienswijze, geeft de adviseur expliciet aan op de hoogte te zijn geweest van de tervisielegging en de juiste termijn voor indiening van een zienswijze. De conclusie is daarom dat de zienswijze

	niet ontvankelijk is en buiten behandeling moet blijven. Er is verder ook geen aanleiding om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten. Niettemin is er wel aanleiding om inhoudelijk in te gaan op de problematiek die hier speelt. Want de inhoud van het bestemmingsplan moet verantwoord zijn gelet op de belangen die spelen. Het mag niet zo zijn dat een belanghebbende ernstig benadeeld zou worden door een verkeerde inhoud van het bestemmingsplan dat voor hem onaantastbaar wordt als direct gevolg van een niet-ontvankelijkheid van de zienswijze. Wij gaan dus ambtshalve op de inhoud in. <i>Inhoudelijke beoordeling</i> Dat de exacte ligging, aansluiting en inrichting van de weg et cetera niet exact bleken uit het ontwerpbestemmingsplan, is inherent aan een wijzigingsbevoegdheid op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening. Juist in die gevallen waarin de toekomstige planologische situatie nog niet in detail bekend is en het toekennen van een rechtstreekse bestemming derhalve nog niet mogelijk is, wordt gekozen voor de systematiek van een wijzigingsbevoegdheid. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gaf de randvoorwaarden aan waaraan bij toepassing van deze bevoegdheid zou moeten worden voldaan. In zoverre kon de gemeenteraad zich dus al voldoende beeld vormen van deze ontwikkeling en hierover een mening vormen. Met de vaststelling van dat bestemmingsplan zou de gemeenteraad dus instemmen met de gestelde randvoorwaarden/kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders in de toekomst toepassing zou kunnen geven aan de bevoegdheid het bestemmingsplan in die zin te wijzigen. Alvorens het bestemmingsplan te kunnen wijzigen zou met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond moeten worden dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat verband en op dat moment zouden ook de diverse, door reclamant genoemde, onderzoeken moeten worden overlegd waaruit zou moeten blijken dat er vanuit die disciplines geen belemmeringen zijn. Intussen - ná de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en vóór de vaststelling van het bestemmingsplan - is door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze weg aangetoond. Om die reden is deze weg in het vast te stellen bestemmingsplan rechtstreeks bestemd en wordt aan alle bezwaren van deze reclamant tegemoet gekomen.
	Besluit De zienswijze is niet ontvankelijk en moet inhoudelijk buiten beschouwing blijven. Ambtshalve heroverweging van de betrokken problematiek leidt niet tot een andere uitkomst.
	Wijzigingen in het bestemmingsplan Het bestemmingsplan wordt ambtshalve in die zin gewijzigd dat de wijzigingsbevoegdheid met nummer 4 zowel in de regels als op de verbeelding komt te vervallen. Op de verbeelding zullen in plaats hiervan de bestemmingen “Verkeer – Verblijf”, “Groen” en “Agrarisch” worden opgenomen.
V	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen zoals hiervoor omschreven, wordt ook ambtshalve nog een aantal wijzigingen van zowel de regels als de verbeelding voorgesteld. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven.
	In de regels zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
1	De definitie van het begrip “woonhuis” is aangepast Deze definitie was niet duidelijk. Door de zinsnede "dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd" was niet helder of een twee-onder-een-kap woning of een rijtjeshuis nog wel een woonhuis was. Om die reden is deze zinsnede eruit gelaten.
2	Artikel 16.1 onder f (zend-/ontvangstinstallatie) is geschrapt Een soortgelijke regeling is namelijk ook al opgenomen in hetzelfde artikel onder 16.2.4.
3	Artikel 22 “Leiding – Gas” is vervangen door een actuele versie van dit artikel.

		In de standaardvoorschriften van de gemeente Oss was inmiddels een actuelere versie van deze bepaling opgenomen. Deze is nu ook in het onderhavige plan overgenomen.
4	Naam van het bestemmingsplan is geactualiseerd naar “Kom Herpen – 2012” Aangezien de vaststelling van dit plan is voorzien in 2012 is het jaartal in de benaming van het plan aangepast.	
5	Artikel 7.1 “Centrum” : verduidelijking van toegestane woning op verdieping De tabel in artikel 7.1 is in zoverre verduidelijkt dat voor wat betreft de toegestane woonfunctie op de verdieping, het hier om één woning per bouwperceel dient te gaan. De woorden “per bouwperceel” zijn aan de tekst toegevoegd.	
6	Artikel 7.1 “Centrum” Aan dit artikel is een onderdeel d toegevoegd inhoudende dat ook horeca tot en met horecacategorie 3 is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 3”. Dit in verband met een hier reeds gevestigd restaurant.	
7	Artikel 9.1 “Horeca” : binnen deze bestemming is de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning opgenomen Aangezien de vigerende bestemmingsplannen voor de locaties met een horecabestemming een dienstwoning toestaan is dit nu ook overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.	
8	Artikel 10.1 “Maatschappelijk”: binnen deze bestemming is de mogelijkheid voor een museum toegevoegd, daar waar dat op de verbeelding als zodanig is aangegeven Per abuis was in het ontwerp niet de mogelijkheid opgenomen om op een specifieke locatie een museum te vestigen. Dit is in het onderhavige vast te stellen plan alsnog geregeld.	
9	Artikel 28 “Algemene aanduidingsregels” : een aantal wijzigingsbevoegdheden is vervallen en één nieuwe is toegevoegd Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen is een aantal gebieden met een wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen (naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve). Aan de locaties waarop de vervallen wijzigingsbevoegdheden betrekking hadden is intussen rechtstreeks een bestemming toegekend. Bovendien is ten opzichte van het ontwerp één nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Meer concreet: de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden met de nummers 1, 2, 3, 5 en 9 zijn als wijzigingsbevoegdheid vervallen en zijn nu dus rechtstreeks bestemd. De in het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met nummer 6 is nieuw en heeft betrekking op de locatie hoek Rogstraat/Broekstraat.	
10	Artikel 31.2: er is een nieuwe regeling opgenomen voor parkeren In het ontwerpbestemmingsplan werd in dit artikel voor het parkeren verwezen naar de Bouwverordening. Aangezien de Bouwverordening echter gaat vervallen zijn de parkeerregels nu rechtstreeks in dit artikel van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.	
11	Algemeen: kleine tekstuele aanpassingen Tot slot zijn enkele kleine tekstuele, ambtshalve wijzigingen aangebracht ter actualisering en verbetering van het plan.	
Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:		
1	Wro-zone-wijzigingsgebied 1 (Hollandsekamp) is vervangen door een rechtstreekse bestemming Deze wijzigingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen ten behoeve van de bouw van een tribune. Aangezien intussen met een goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, is ter plaatse in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming “Sport” met een bouwvlak opgenomen.	
2	Wro-zone-wijzigingsgebied 2 (Kerkpad/Teekenhof) is vervangen door rechtstreekse bestemmingen Deze wijzigingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen ten behoeve van de bouw van maximaal 7 halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Aangezien intussen	

		met een goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, zijn ter plaatse in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemmingen “Wonen-Vrijstaand”, “Wonen-Halfvrijstaand” met bouwvlakken en “Tuin” opgenomen.
	3	Wro-zone-wijzigingsgebied 3 is nu in 2 delen gesplitst: het deel tussen Berghemseweg en Broekstraat is vervangen door rechtstreekse bestemmingen en een deel aan de Berghemseweg blijft nog wijzigingsgebied (met nummer 1) De wijzigingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen ten behoeve van de aanleg van een weg, gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijfsterrein en de bouw van maximaal drie woningen. Aangezien intussen met een goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de nieuwe weg op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is, zijn ter plaatse in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemmingen “Verkeer - Verblijf”, “Groen” en “Agrarisch” opgenomen. Verder is het gebied met de bestemming “Bedrijf-2” in noordelijke richting uitgebreid ten koste van de bestemming “Wonen-Vrijstaand” om de beschreven gedeeltelijke bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Op het deel van de gronden met de bestemming “Bedrijf-2” die grenzen aan de Berghemseweg blijft een wijzigingsbevoegdheid rusten. Pas na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen hier maximaal drie woningen gerealiseerd worden.
	4	Wro-zone-wijzigingsgebied 5 (Kloosterstraat) is vervangen door rechtstreekse bestemmingen Deze wijzigingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen ten behoeve van de bouw van maximaal 3 (half)vrijstaande woningen. Feitelijk staat ter plaatse nu een vrijstaande burgerwoning en een woning met een garagebedrijf. Aangezien wij van mening zijn dat een garagebedrijf op die locatie niet passend is, is in het vast te stellen bestemmingsplan nu rechtstreeks de mogelijkheid opgenomen om een vrijstaande woning te (her)bouwen en in plaats van het garagebedrijf met woning een twee-onder-één-kap woning terug te bouwen. In het vast te stellen bestemmingsplan is daartoe één bouwvlak met de bestemming “Wonen-Vrijstaand”, één bouwvlak met de bestemming “Wonen-Halfvrijstaand” en de bestemming “Tuin” bij beide bouwvlakken opgenomen.
	5	Rogstraat 28: bouwvlak aangepast aan de feitelijke situatie De voorgevelrooilijn is hier aangepast aan de feitelijke situatie.
	6	Broekstraat 26a: binnen de bestemming “Centrum” is hier een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ opgenomen Aangezien hier reeds een restaurant is gevestigd is het vast te stellen bestemmingsplan hiermee in overeenstemming gebracht.
	7	Bouwvlak Broekstraat 31 aangepast. Het bouwvlak is hier aangepast aan de feitelijke situatie.
	8	Op de verbeelding is voor het pand Alard van Herpenplein nummer 4 de aanduiding “museum” opgenomen. Per abuis was in het ontwerp niet de mogelijkheid opgenomen om op deze locatie een museum te vestigen. Dit is het onderhavige vast te stellen plan alsnog geregeld.
	9	Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is op de verbeelding aangegeven waar woningen zijn toegestaan In het ontwerpplan dat ter visie heeft gelegen was binnen de bestemming “Maatschappelijk” niet overal waar dat nodig was een aanduiding ‘wonen’ opgenomen. Dat is in het vast te stellen bestemmingsplan nu aangepast.
	10	De woningen Kloosterstraat 3 en 5 en Wilgendaal nummer 1 krijgen de bestemming “Wonen-Vrijstaand” conform de feitelijke situatie Het betreft hier drie vrijstaande woningen die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen-Woonhuizen” hadden gekregen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden ze bestemd conform de feitelijke situatie, namelijk als vrijstaande huizen.
	11	De begrenzingen van de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie” zijn aangepast De begrenzingen van de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” zijn in het vast te

		stellen bestemmingsplan meer in overeenstemming gebracht met de kadastrale ondergronden en bestemmingsgrenzen.
	De toelichting is waar nodig aangepast aan de hiervoor beschreven wijzigingen in de regels en op de verbeelding.	