

Bestemmingsplan

Koolwijksestraat 1 - Herpen - 2012

toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan Koolwijksestraat 1 - Herpen - 2012

vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Vorig bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	14
3.1	Bestaande situatie	14
Hoofdstuk 4	Doelstelling	15
4.1	Aanpassing bestemmingsplan	15
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	16
5.1	Milieuaspecten	16
Hoofdstuk 6	Handhaving	17
6.1	Beleidskader	17
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	17
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	17
Hoofdstuk 7	Toelichting op de regels	19
7.1	Algemeen	19
7.2	Regels	19
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	22
8.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	22
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
9.1	Inspraak	23
9.2	Overleg	23
9.3	Zienswijzenprocedure	24

REGELS

VERBEEELDING

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Koolwijksestraat 1 - Herpen - 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' vastgesteld. De gronden van het perceel aan de Koolwijksestraat 1 in Herpen liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. Voordat dit bestemmingsplan in werking trad gold het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Ravenstein. In het bestemmingsplan uit 1999 waren op het perceel aan de Koolwijksestraat 1 in Herpen twee woningen toegestaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' is abusievelijk nog slechts één woning toegestaan. Deze omissie wordt met het bestemmingsplan 'Koolwijksestraat 1 - Herpen - 2012' hersteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan betreft een relatief klein plangebied. Op onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen van het bestemmingsplan aangegeven.

Begrenzing plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

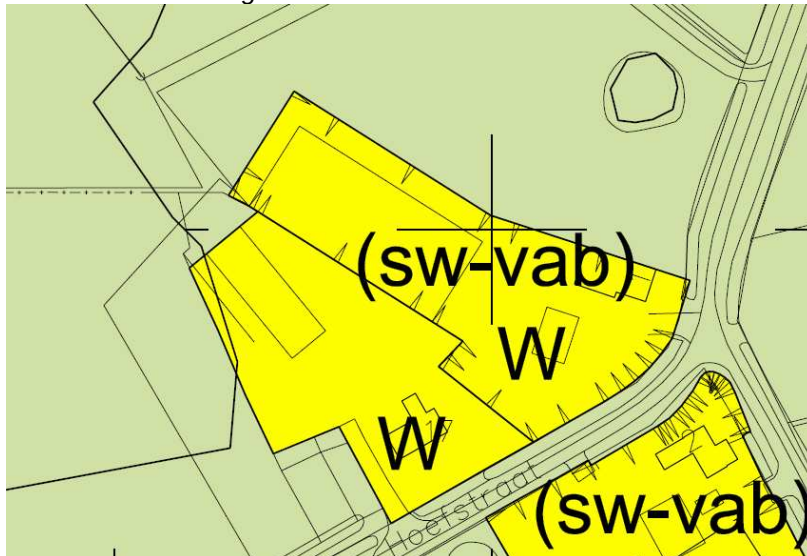
Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. Dit plan is opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Buitengebied Oss - 2010	1 juli 2010

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, rechtskracht.

In het nu geldende bestemmingsplan hebben de gronden betreffende dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 'voormalig agrarisch bedrijf'.

Uitsnede verbeelding

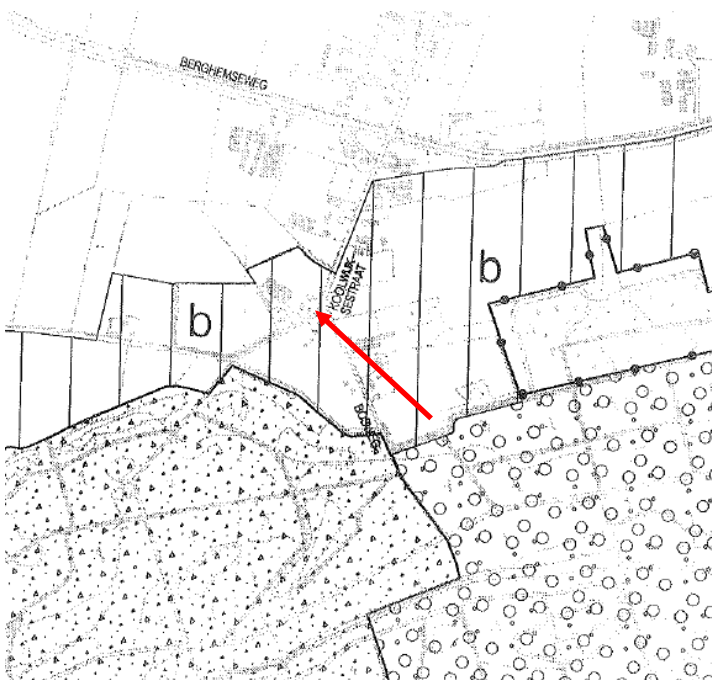


1.4 Vorig bestemmingsplan

Voordat het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' in werking trad gold het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Ravenstein.

In dit bestemmingsplan had het plangebied de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden' met de aanduiding 'beslotenheid'.

Uitsnede plankaart 1 zuid gebiedsbestemmingen



Uitsnede legenda plankaart 1 zuid gebiedsbestemmingen

GEBIEDSBESTEMMINGEN

artikel nr. bestemmingen

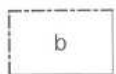
2.5



agrarisch gebied met landschappelijke waarden

aanduidingen

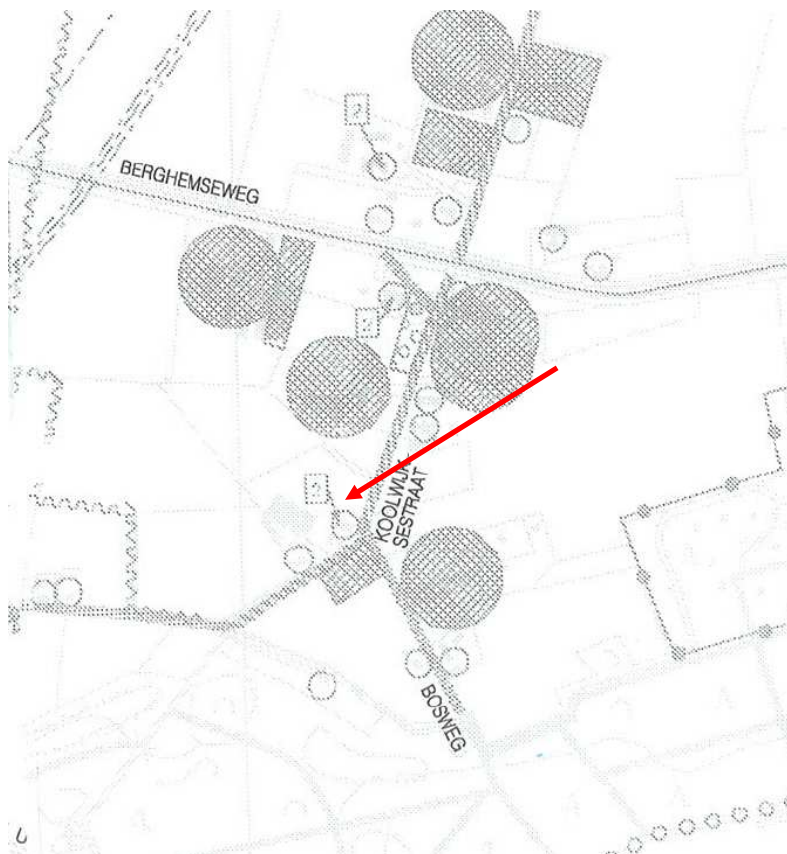
biotische aspecten
visueel-ruimtelijke aspecten



beslotenheid

Als detailbestemming gold de bestemming 'woningen' met als aanduiding '2' wat inhield dat er 2 aaneengebouwde woningen toegestaan zijn.

Uitsnede plankaart 2 zuid detailbestemmingen



Uitsnede legenda plankaart 2 zuid detailbestemmingen



In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' was het aldus toegestaan om twee woningen te realiseren binnen het plangebied.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is het de insteek om de gebruiker de ruimte te geven. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich alleen op een beperkt aantal verantwoordelijkheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer bij het Rijk is.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat dan onder andere om het nationale belang 'Grote rivieren'.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

2.1.3 Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Conform de Nota Ruimte, zijn provincies en gemeenten baas in eigen achtertuin. Dit volgens het motto 'decentraal waar het kan, centraal waar het moet'.

De Rijksoverheid richt zich alleen nog op de ontwikkeling van bijvoorbeeld de Randstad en grote natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

De nieuwe spelregels voor Rijk en provincies staan omschreven in de Wet ruimtelijke ordening die in 2008 in werking trad. Alleen bij beleidsdoelen van nationaal belang als het project Mainport Rotterdam, de Ecologische Hoofdstructuur of waterberging langs grote rivieren legt de Rijksoverheid beleid op via de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

2.1.4 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte is bepaald dat de provincies algemene regels stellen voor een aantal aspecten. In de provinciale Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant hieraan gevolg gegeven.

2.1.5 Wet ruimtelijke ordening

Het voorliggende plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden die de voorgestane ontwikkeling mogelijk maakt. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de

Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met enkele specifieke eisen die in artikel 3.8 van de Wro genoemd zijn.

2.1.6 Grondexploitatiewet

Als onderdeel van de Wro is een hoofdstuk over grondexploitatie opgenomen. Doelstelling is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Kostenverhaal is mogelijk via het privaatrechtelijke spoor en door het publiekrechtelijke spoor. Dit publiekrechtelijke kostenverhaal gaat door middel van een exploitatieplan waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan. De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden.

In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijke instrumentarium is ook van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Dit leidt ertoe dat het bevoegde gezag een expliciet besluit dient te nemen over de noodzaak van het vaststellen van een exploitatieplan.

2.1.7 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een aantal eisen aan de toelichting van een bestemmingsplan. Deze eisen zijn indien relevant uitgewerkt in deze toelichting.

2.1.8 Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer verplicht een m.e.r.-procedure bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die (uiteindelijk) kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Gelet op de aard van het plan kan geconcludeerd worden dat voor de voorgestane activiteiten geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling verplicht is.

2.1.9 Waterwet

Sinds 22 december 2009 is de Waterwet van kracht. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen.

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is verbonden aan ruimtelijke planvormingprocedures.

Tijdens het vooroverleg kunnen betrokken partijen afspraken maken over inbreng van wateraspecten. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In de waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling meegenomen worden. Hiervoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met het waterschap.

2.1.10 De Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden.

De grenswaarden voor verschillende stoffen zoals voorgeschreven in de richtlijn 1999/30 EG van de Raad van de Europese Unie zijn niet gewijzigd ten opzichte van het Blk 2005. Maar de wet maakt nu wel onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. In het nieuwe Besluit NIBM (Niet in betekenende mate) met onderliggende regelingen is vastgelegd onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeven te worden aan de vigerende normen voor NO₂ en PM₁₀.

Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de

jaargemiddelde concentratie PM10 of NO2 (maximaal 1% tot inwerkingtreding NSL). Dit komt neer op een maximale bijdrage van 0,4 µg/m3. van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Grotere projecten echter kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

2.1.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Voor onder andere het voorkomen van geluidhinder door inrichtingen is er de Wabo. Op basis hiervan zijn in het Activiteitenbesluit voor een groot aantal type inrichtingen algemene regels opgenomen. Voor een aantal typen inrichtingen geldt een vergunningsplicht. Het bevoegde gezag neemt dan voorschriften op in de omgevingsvergunning. Hierbij kan het bevoegde gezag gebruik maken van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Op grond van de Wabo kan, als er strijdigheid is met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verleend worden mede gericht op de ruimtelijke inpasbaarheid van de gewenste activiteit. In dat geval speelt naast een akoestische beschouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is sommige situaties ook de Wet geluidhinder een rol bij de omgevingsvergunning.

Ten aanzien van andere wetgeving met betrekking tot het aspect geluid wordt nog opgemerkt dat de Wet geluidhinder (Wgh) zich vooral richt op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie met belangrijke geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezoneerde industrieterreinen. Toetsing daaraan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning, de Wet ruimtelijke ordening en de Tracéwet.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Daarnaast is de provinciale Verordening ruimte, fase 2 per 8 maart 2011 in werking getreden. De reconstructie-, uitwerkings- en gebiedsplannen zijn vervallen en verwerkt in de Verordening ruimte.

2.2.2 Structuurvisie

De structuurvisie geeft aan dat de provincie wil dat er verschil blijft tussen de steden en de (suburbane) kernen en dorpen. Er wordt gekozen voor concentratie van verstedelijking in het zogenaamde stedelijke concentratiegebied. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

2.2.3 Provinciale Verordening ruimte

In de provinciale Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als extensiveringsgebied en groenblauwe mantel.

De aanduiding extensiveringsgebied is van belang voor intensieve veehouderij. Dat is hier niet aan de orde. De ligging binnen de groenblauwe mantel vereist dat het bestemmingsplan strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Daarbij dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De toelichting bij het bestemmingsplan dient verder een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Aangezien het hier niet gaat om het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling maar om het herstellen van een omissie in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' zijn er geen nadelige

gevolgen ten aanzien van het watersysteem. Voor de regels van het bestemmingsplan zal aangesloten worden bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Eén van de kwaliteiten van Oss ligt in het weidse, landelijke buitengebied van de gemeente waarin tal van kleine kernen (waaronder twee historische stadjes) uitgestrooid liggen in een gevarieerd landschap. Daar wil de gemeente werken aan het behoud van het schilderachtige platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen met een bruisend ondernemersklimaat en verenigingsleven. De voorgestane ontwikkeling is hiermee niet in strijd.

2.3.2 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Herpen is te karakteriseren als een open dorp op de flank van de zandgebieden in de overgang van Herperduin naar de lage, deels natte gronden rond de Hertogswetering. Herpen kent een aantal radiale landwegen die bijeenkomen op de hoofdweg door Herpen. Het dorp kent veelal zachte randen. Herperduin, de Erfdijk en de Hertogswetering zijn belangrijke beeldbepalende landschapselementen met ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden.

Met handhaving van de hoofdlijnen van deze karakteristiek zijn mogelijkheden voor bebouwing te vinden in de voortzetting van de open en radiale opbouw.

Het plan is niet in strijd met de structuurvisie aangezien er geen echte nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Een bestaande situatie wordt namelijk wederom planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

2.3.3 Waterplan

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan Water in Oss opgesteld. Het plan is in februari 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar een andere locatie of tijd. Aan de hand van thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Voor dit plan is het van belang dat de afvoer uit het plangebied niet groter wordt en dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op peil blijft. Zoveel mogelijk regenwater dient te worden afgekoppeld van het riool en de schoon- en vuilwaterstromen dienen zoveel mogelijk te worden gescheiden. Al het afvalwater dient te worden gezuiverd.

2.3.4 Archeologie

Met de wijziging van de Monumentenwet zijn gemeenten verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Met de invoering van de Wro is bovendien het bestemmingsplan ge(her)positioneerd als het centrale instrument binnen de ruimtelijke ordening voor de gemeente. Voor de integratie van de archeologische monumentenzorg in de ruimtelijke ordening is de opname van archeologische waarden en verwachtingen in het bestemmingsplan dus een essentiële eerste stap.

Wanneer een bestemmingsplan volgens de herziene Monumentenwet tot stand is gekomen kan de gemeente van de aanvrager van een omgevingsvergunning verlangen dat archeologisch (voor)onderzoek

wordt uitgevoerd. De gemeente kan richtlijnen geven voor de wijze waarop dat onderzoek wordt uitgevoerd. De kosten voor het onderzoek komen voor rekening van de initiatiefnemer van het betreffende plan. De initiatiefnemer kan ook de gemeente zelf zijn.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie

Er zijn op het perceel een dubbele woning, een vrijstaande garage, een veldschuur en een opslagloods aanwezig.

Hoofdstuk 4 Doelstelling

4.1 Aanpassing bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is het herstellen van een omissie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. Door een nieuw bestemmingsplan op te stellen, is het net zoals in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Ravenstein mogelijk om twee woningen op het perceel te hebben.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Omdat dit bestemmingsplan geen werkelijke nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt maar uitsluitend een planologisch-juridische omissie hersteld zijn er geen gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridische instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Koolwijksestraat 1 - Herpen 2012' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 en 4), de algemene regels (artikelen 5 tot en met 10) en de overgangs- en slotregels (artikelen 11 en 12). Bij de regels hoort één bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

7.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Wonen

Per bestemmingsvlak is één halfvrijstaande woning toegestaan. Uitgangspunt is een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen per halfvrijstaande woning. De omvang van het bestemmingsvlak is afhankelijk van bestaande rechten, de ruimtelijke configuratie ter plaatse en de waarden van het omliggende gebied. Tevens geldt als uitgangspunt dat bebouwing zo veel mogelijk geconcentreerd wordt. Bij een woning mag maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de inhoud van een woning en kan de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen vergroot worden bij de sloop van aanwezige gebouwen. Voormalige agrarische bedrijven met een woonbestemming hebben de aanduiding 'VAB' gekregen, mits minimaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Voor deze percelen zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen dan voor andere woningen. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor aan huis verbonden beroepen. Hiermee wordt een regeling geboden voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis tot een maximumvloeroppervlak van 25 m². Met de regeling beoogt de gemeente de sociaal-economische structuur in het plangebied te versterken. Het plan bevat tevens een regeling bij recht voor bed en breakfast als recreatieve nevenactiviteit in het hoofdgebouw of in aangebouwde bijgebouwen, en in vrijstaande bijgebouwen met 'cultuurhistorische

waarde'. Deze regeling in combinatie met een afwijkingsmogelijkheid voor andere kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten voorziet eveneens in een concrete behoefte en beoogt de kleinschalige verblijfsrecreatie in de gemeente te bevorderen. De afwijkingsmogelijkheid ziet toe op het regelen van kleinschalige nevenactiviteiten, zoals een theeterras, een kleine minicamping tot maximaal 5 plaatsen en overnachtingen in een mobiele vakantiewagen ('Pipowagen'). Het betreffen nevenactiviteiten, ruimtelijk passend bij de woonfunctie.

Het plan bevat een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van aan huis verbonden beroepen/bedrijven en productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid. De gemeente beschouwt dergelijke activiteiten aan huis mede als een versterking van de lokale sociaal-economische structuur en acht een maximumomvang van 75 m² bij de woning ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan regelt (bestaande) mogelijkheden tot bewoning door één afzonderlijk huishouden uit hoofde van mantelzorg, mede vanuit de doelstellingen van het gemeentelijk beleid (sociaal en zorgzaam). Deze regeling geldt overigens voor alle woningen, ook voor bedrijfswoningen. Onder mantelzorg wordt verstaan: het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. In combinatie met de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, zal dit eisen stellen aan de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen. Vooral (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen bieden voldoende ruimte voor bewoning ten behoeve van mantelzorg. De gemeente is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen. Enkele voorwaarden zijn:

- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn;
- de afwijkingsmogelijkheid wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden.

Een omgevingsvergunning hiervoor, wordt ingetrokken nadat degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner het bijgebouw hebben verlaten. De gemeente acht het onder strikte voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar binnen de bestaande bijgebouwen bij woningen bedrijfsmatige opslag toe te staan. Het betreft uitsluitend percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'; situaties derhalve waar al sprake is van veel voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing en waar in veel gevallen ook al sprake is van droge opslag. Uitsluitend statische opslag of de opslag van caravans is toegestaan, met een maximale oppervlakte van 1.000 m². Buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 4: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een dubbelbestemming opgenomen met daaraan gekoppeld een vergunningsplicht in het belang van de archeologische waarden. De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' omvatten gronden waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Van het type bodem is, mede op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek, vastgesteld en bekend dat deze van oudsher in trek zijn geweest voor bewoning en gebruik waardoor sprake is van een hoge trefkans op archeologische waarden. Door de vergunningsplicht zijn ingrepen in de bodem dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 100 m² (gemeten binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog') slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek. Bodemingrepen met een bruto oppervlak tot maximaal 100 m² zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 5: Anti-dubbeltelling

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

Artikel 6 en 7: Algemene bouw- en gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal bouw- en gebruiksregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 8: Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een aantal mogelijkheden om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels van het bestemmingsplan. De voorwaarden hiervoor zijn eveneens genoemd in dit artikel.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

Artikel 10: Overige regels

Dit artikel regelt dat waar in het bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

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

Artikel 12: Slotregel

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

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is feitelijk al gerealiseerd. Het gaat hier alleen om het herstellen van een omissie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan (zoals plankosten en eventuele planschade) worden door de gemeente betaald. Dit wordt betaald uit de gemeentelijke begroting. De kosten zijn vanuit de post 'Bestemmingsplannen' gedekt.

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling valt wel onder een 'bouwplan' zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Bro.

Conform artikel 6.12 lid 1 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan afwijken van artikel 6.12 lid 1 van de Wro in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen en besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Eén van deze gevallen is het geval waarin het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-. Dat is hier het geval. Hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Hierover zal de gemeenteraad bij de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan wel een expliciet besluit dienen te nemen.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

In de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 staat dat het bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van een bestemmingsplan niet.

Aangezien het alleen het herstellen van een omissie betreft zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss besluiten om het voorontwerp ten behoeve van inspraakreacties niet apart ter inzage te leggen.

9.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat "het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp wijzigingsplan:

1. VROM-inspectie, Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven;
2. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;
3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC s'-Hertogenbosch.

Dit bestemmingsplan wordt op het Internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

1. VROM-inspectie, gedagtekend op 9 september 2011;
2. Waterschap Aa en Maas, gedagtekend op 15 september 2011;
3. Provincie Noord-Brabant, gedagtekend op 17 oktober 2011.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken hebben. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

1. VROM-inspectie

Samenvatting overlegreactie

De VROM-inspectie heeft geoordeeld dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

2. Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap heeft te kennen gegeven geen bezwaren tegen het bestemmingsplan te hebben. Het waterschap heeft verder geen op- of aanmerkingen.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

3. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven in te stemmen met het plan mits de bestemming twee aaneen gebouwde woningen, conform de bestaande situatie, zal worden opgenomen.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Wonen' is gewijzigd. In de nieuwe bestemmingsomschrijving zijn alleen nog maar halfvrijstaande woningen toegestaan. Op deze manier is vastgelegd dat alleen halfvrijstaande woningen zijn toegestaan. Op deze manier is verzekerd dat er niet twee vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

9.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage worden gelegd en wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan iedereen zijn zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Koolwijksestraat 1 - Herpen - 2012' heeft van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzereacties op het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.