

WIJZIGINGSPLAN

Wijziging 1 -Bestemmingsplan Kom Herpen - 2012

Toelichting



Wijzigingsplan 1 Kom Herpen - 2012

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	9
3.1	Beoogde situatie	9
3.2	Plan	10
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Regels	12
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	13
5.1	Randvoorwaarden en beperkingen	13
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	13
6.1	Economische uitvoerbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.2	Kostenverhaal	16
6.3	Planschade	16
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7.1	Inpraak	17
7.2	Vooroverleg	17
7.3	Zienswijzeprocedure	17

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

Akoestisch onderzoek – geluidbelasting
 Akoestisch onderzoek – omliggende bedrijven
 Inventariserend veldonderzoek
 Selectiebesluit
 Verkennend bodemonderzoek
 Watertoets, toetsresultaten
 Watertoets, samenvatting

TOELICHTING

Wijzigingsplan 1 Kom Herpen - 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Initiatiefnemer wil twee vrijstaande woningen bouwen op het perceel Berghemseweg 2a in Herpen. De gemeente Oss wil hieraan meewerken. In het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' is al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze plek maximaal drie woningen te ontwikkelen. Het is de bedoeling de voorgestelde ontwikkeling met dit wijzigingsplan mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Navolgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



Ligging plangebied binnen Herpen

Het plangebied ligt aan de westelijke entree van de kern Herpen aan de doorgaande weg door de kern.

Het plangebied omvat een gedeelte van het bedrijfsperceel van Camping en caravancenter Cor van de Oever. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Ravenstein, sectie G, nummers 1107, 1108 en sectie H, nummer 601 (deels). Het plangebied wordt begrensd door de Berghemseweg aan de zuidzijde en door de Rootskamp aan de westzijde. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan het bedrijfsperceel van het camping en caravancenter.



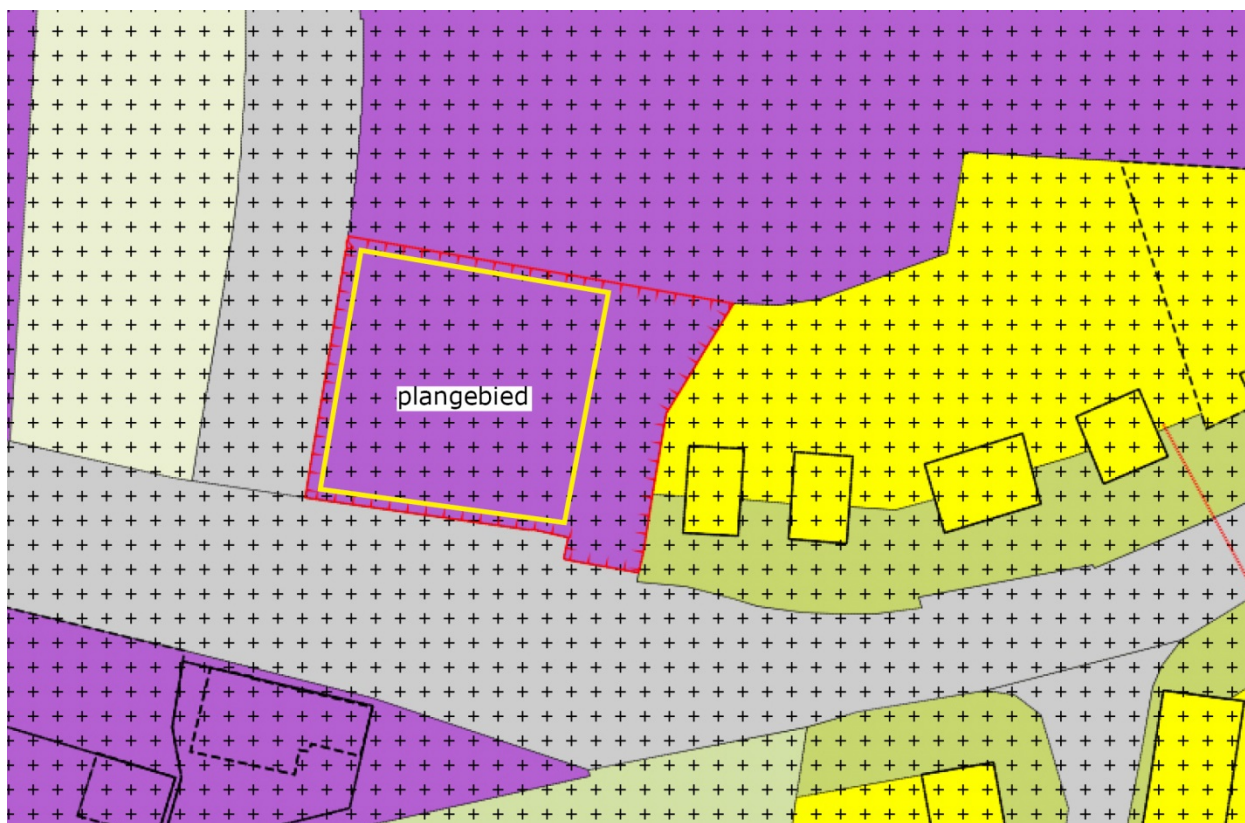
Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012'.

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan 1 Kom Herpen – 2012 geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012'. Na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied I' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' (met rood omlijnd Wro-zone-wijzigingsgebied 1)

Wro-zone-wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 1" ten behoeve van de bestemmingen "Tuin", "Wonen-Halfvrijstaand" en "Wonen-Vrijstaand" met toevoeging van bouwvlakken, waardoor de bouw van twee halfvrijstaande en één vrijstaande woning dan wel de bouw van twee vrijstaande woningen met tuin mogelijk wordt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

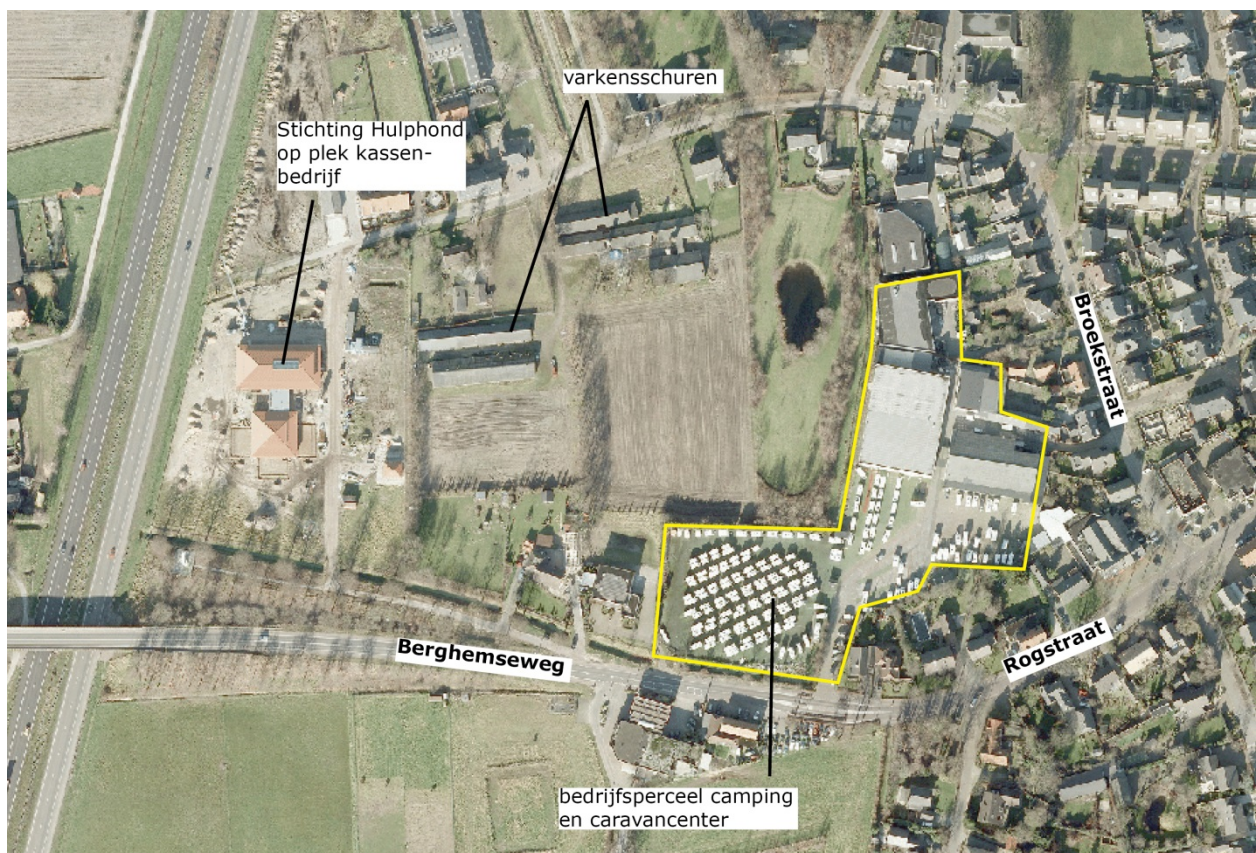
- a. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. een goede stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de woningen moet zijn aangetoond;
- c. omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. de maximale goothoogte van de nieuwe woning(en) bedraagt niet meer dan 4,5 meter en de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- e. voor het overige wordt voor de bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming waarin gewijzigd wordt, met dien verstande dat de toegestane afwijkingen van de bouwregels rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Vanaf een stuk grond (achter de bebouwing) aan de Broekstraat is initiatiefnemer zijn bedrijf op de huidige locatie gestart. In zo'n 30 jaar tijd is het bedrijf uitgegroeid tot het camper en caravancenter dat het nu is.

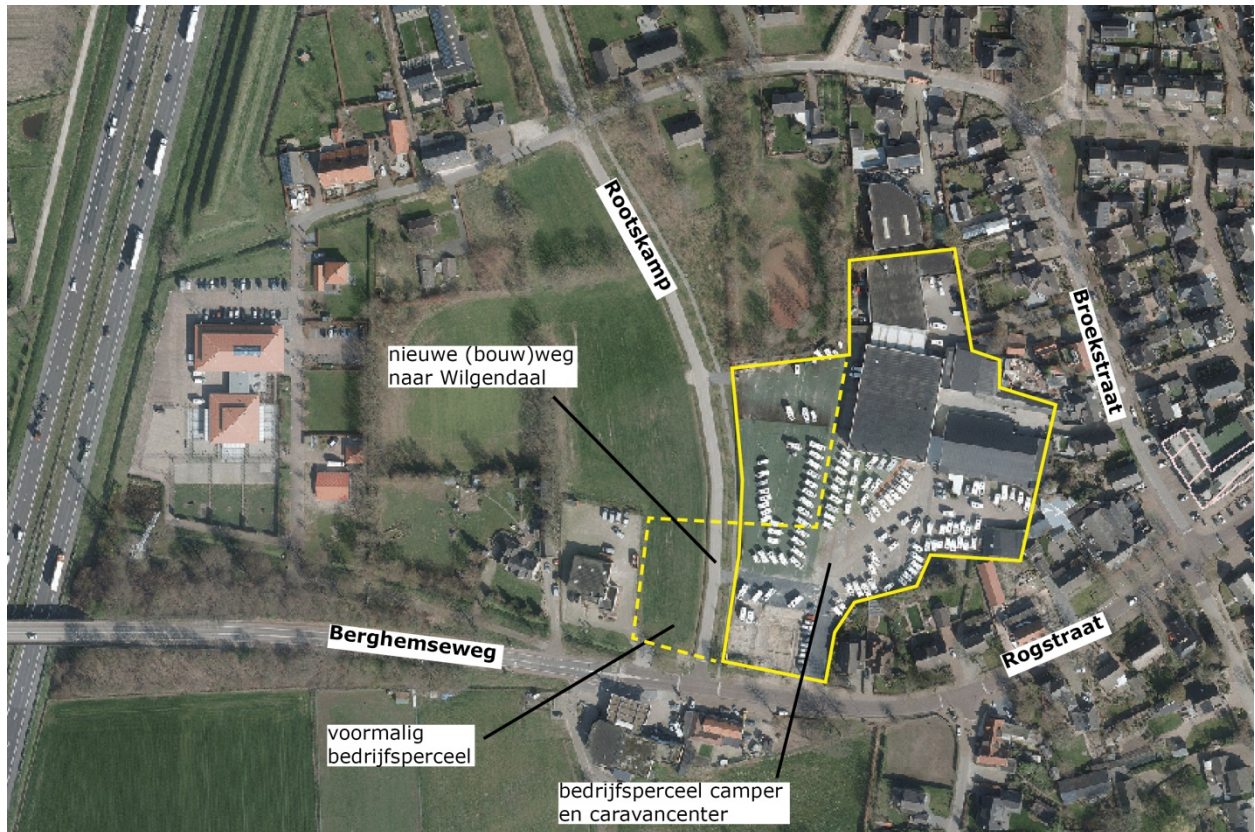
In het verleden is er discussie geweest over de prominente ligging van het bedrijf aan de westelijke entree van de kern Herpen. Zo is in 2006 voor de kernen Herpen, Overlangel, Keent en Koolwijk en het tussenliggende buitengebied, in een samenwerking tussen gemeente en de Dorpsraad van Herpen, een Dorpsplan opgesteld. Over Herpen werd daarin aangegeven dat *“de beide entrees van het dorp nogal grof zijn uitgevallen. Aan de westzijde liggen aan weerszijden bedrijven met een voor het dorp ongekennde grootschaligheid en industrieel karakter”*.



Situatie omstreeks 2008

Sindsdien zet de gemeente in op een geleidelijke herontwikkeling van 'Herpen-west', waarbij de grootschalige bedrijvigheid ter plaatse verdwijnt. De kassen aan de A50 zijn verwijderd. Hier heeft Stichting Hulphond zich gevestigd. Ook zijn de varkensschuren binnen het gebied gesaneerd.

Verplaatsing van het camper en caravancenter is financieel niet haalbaar gebleken. Met de verwerving van de gronden ten behoeve van een nieuwe (bouw)weg naar Wilgendaal is de situering en vorm van het bedrijfsperceel aangepast. Daarnaast is toen met het caravanbedrijf overeengekomen dat zij aan de Berghemseweg twee à drie woningen realiseren om bij te dragen aan een meer dorpse entree. De bouw van de woningen werd ten tijde van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' echter belemmerd door de lpg-installatie bij het tankstation aan de overzijde van de Berghemseweg.



Situatie omstreeks 2019

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied vormt een onderdeel van het bedrijfsperceel van Camper en caravancenter Cor van de Oever. De bedrijfsbebouwing ligt achter de woonbebouwing aan de Berghemseweg-Rogstraat. Aan de Berghemseweg en Rootskamp ligt het buitenterrein van het bedrijf, dat dienst doet als showroom en stallingsruimte.

Het bedrijfsterrein wordt ontsloten vanaf de Berghemseweg en vanaf de Rootskamp. Tussen beide entrees ligt de beoogde woningbouwlocatie, die reeds vrij is gemaakt.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Zoals eerder aangegeven werd de bouw van woningen op deze locatie ten tijde van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' belemmerd door de lpg-installatie bij het tankstation aan de overzijde van de Berghemseweg. De Regeling externe veiligheid inrichtingen, waarin de voor een LPG-vulpunt opgenomen veiligheidscontouren zijn gewijzigd, is op 1 juli 2016 in werking getreden. Hierdoor vormt deze installatie inmiddels geen belemmering meer omdat de veiligheidscontouren zijn aangepast.

Bovendien wil initiatiefnemer nu enkele medewerkers de mogelijkheid bieden om bij het bedrijf een woning te bouwen.

De beoogde woningbouw kan nu dan ook worden uitgevoerd. Daarmee kan tevens invulling worden gegeven aan een meer dorpse entree van de kern Herpen, zoals op onderstaande afbeeldingen verbeeld.



Dorpsentree Herpen, noordzijde Berghemseweg; bestaande en beoogde nieuwe situatie

3.2 Plan

Het plan bestaat uit de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Berghemseweg. De garages van de woningen zijn tussen de woningen voorzien. Deze worden via een (dubbele) inrit ontsloten op de Berghemseweg.

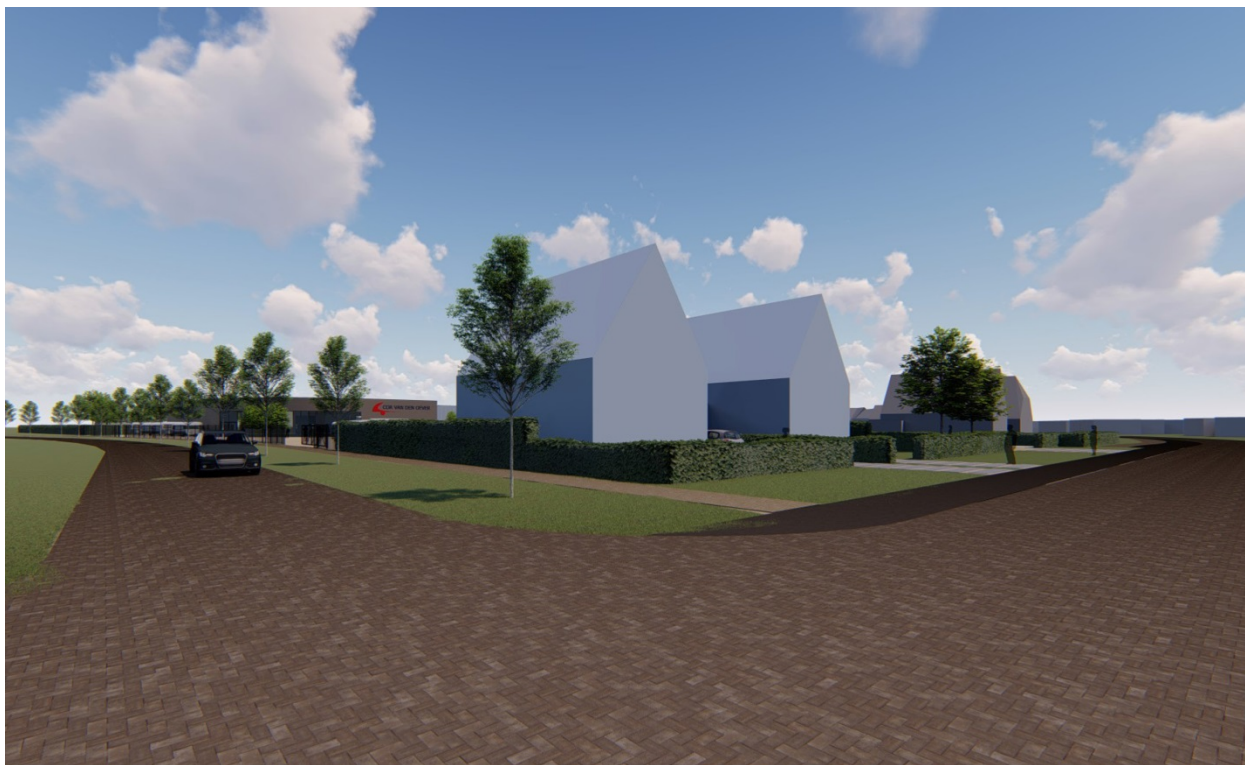
De woningen worden min of meer in dezelfde rooijlijn als de woningen Rogstraat 38, 40, 42 gebouwd. Ook de hoogte van één à anderhalve bouwlaag met kap wordt overgenomen om aan te sluiten op de woningen in de omgeving.

Tussen Rogstraat 42 en de nieuwe woningen wordt de bestaande inrit tot het bedrijfsperceel gehandhaafd.

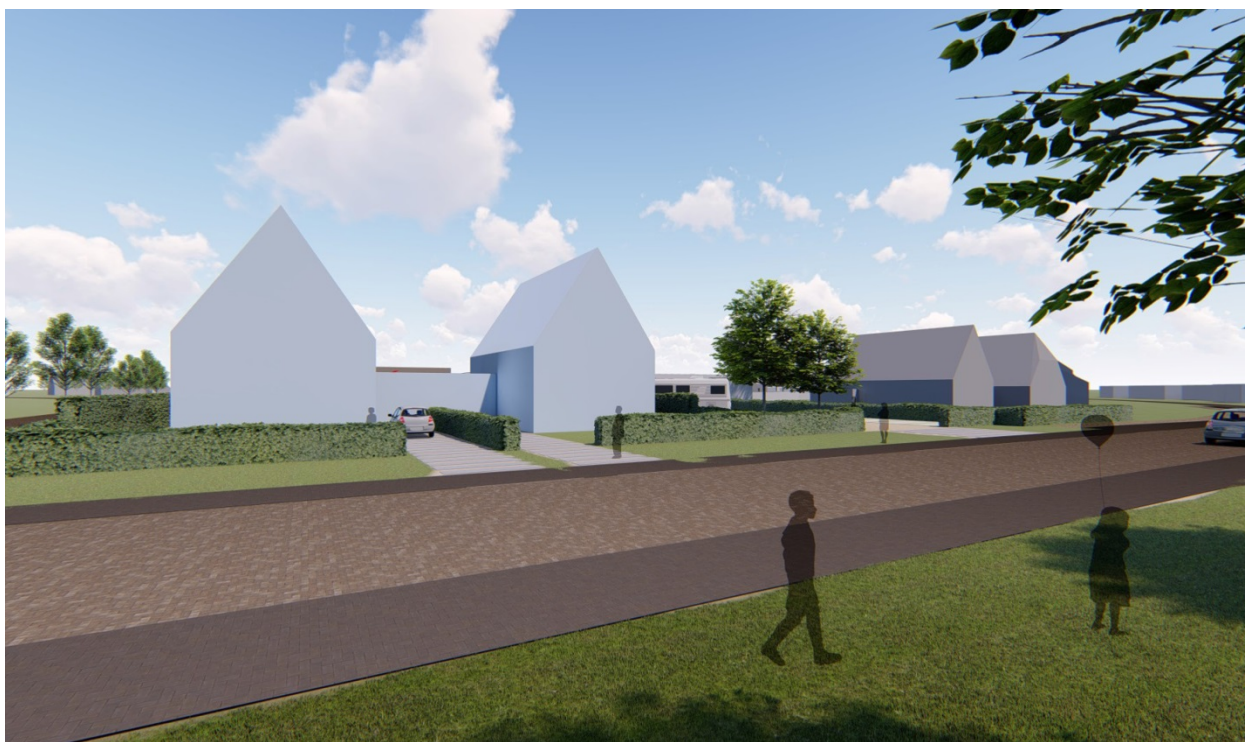
Op onderstaande afbeelding en impressies is het plan verbeeld.



Het plan



Impressie plan kruising Rootskamp (links) en Berghemseweg (rechts)



Impressie plan vanaf overzijde Berghemseweg

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan is een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Kom Herpen - 2012'.

Dit wijzigingsplan wijzigt het bestemmingsplan voor zover het betreft de geometrisch bepaalde planobjecten in het aangegeven gebied.

De regels van het bestemmingsplan 'Kom Herpen - 2012' blijven onveranderd gelden en zijn mede van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten die deel uitmaken van dit wijzigingsplan.

3.2 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: Wijziging

In dit artikel staat dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2: Overgangs- en slotregels

Artikel 3: Slotregel

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

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Randvoorwaarden en beperkingen

Bij het bestemmingsplan 'Kom Herpen - 2012' hoort een toelichting. Daarin heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden en beperkingen uitgewerkt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er voor het plangebied niets veranderd. Daarom verwijzen wij naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

Enkele aspecten hebben wij voor het wijzigingsplan verder uitgewerkt. Hieronder lichten wij dit toe.

Bodem

Op de locatie aan de Berghemseweg 2a in Herpen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van een tweetal woningen.

Zintuigelijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. In de bovengrond zijn in lichte mate resten van een verwijderde verharding van betongranulaat aangetroffen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat zowel de boven- en ondergrond als het grondwater niet verontreinigd zijn.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van een tweetal woningen. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Archeologie

BAAC heeft voorafgaand aan de bouw van een woning een archeologisch inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) uitgevoerd in het plangebied Hoek Berghemseweg 2a-Rootskamp te Herpen (gemeente Oss). De verwachtingswaarde voor het plangebied is volgens gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Oss hoog. Echter, op basis van de extrapolatie van de resultaten van de eerder uitgevoerde booronderzoeken in de directe omgeving en het huidige grondgebruik (geëgaliseerd terrein in gebruik als caravan/camperstalling) kan deze verwachting bijgesteld worden naar middelhoog voor het aantreffen van resten uit de bronstijd en later. Resten uit de steentijd worden vanwege de vermoede bodemverstoring niet verwacht. Uit de vijf boringen die in het 900 m² grote plangebied zijn gezet, blijkt dat een deel is afgetopt. Hierbij is de oorspronkelijke bodemgrond verwijderd. En grotendeels is de grond tot diep (minimaal 0,6 m) in de pleistocene bodem geroerd. De kans dat archeologische waarden in het plangebied bewaard zijn gebleven is zeer klein. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geluid (omliggende bedrijven)

De nieuw te bouwen woningen gelegen aan de Berghemseweg te Herpen, liggen in de nabijheid van enkele bedrijven en de geluidgezoneerde wegen Berghemseweg en A50.

Op basis van de methodiek bedrijven en milieuzonering zijn de afstanden bepaald waarop er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn voor de bedrijven vakgarage Martie Janssen en Camper- en Caravancenter Cor van den Oever akoestische onderzoeken uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen en te controleren of de nieuwe woningen eventueel zorgen voor een beperking van de geluiduitstraling van de inrichting.

Daarnaast is de zowel cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van zoneplichtige bronnen (wegverkeer) als de totale cumulatieve geluidbelasting in kaart gebracht.

De nieuwe woningen worden op een zodanige afstand gerealiseerd dat deze afstand groter is dan de richtafstand conform de publicatie bedrijven en milieuzonering. Op basis van deze afstanden is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit nadere berekeningen volgt dat op basis van de aangehouden representatieve bedrijfssituatie de bedrijven niet worden belemmerd in de voor hen beschikbare geluidruimte conform het Activiteitenbesluit.

In een afzonderlijke rapportage is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer vastgesteld. Op basis van deze geluidbelasting is de cumulatieve geluidbelasting bepaald.

De cumulatieve geluidbelasting veroorzaakt een matig tot tamelijk slecht akoestisch klimaat. Omdat de waarden veelal niet afwijken van de maximaal toelaatbare geluidbelasting uit de Wet geluidhinder kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid (verkeer)

De nieuw te bouwen woningen gelegen aan de Berghemseweg te Herpen, liggen in de geluidszone van de A50 en de Berghemseweg.

De optredende geluidbelasting ten gevolge van zowel de A50 en de Berghemseweg is bepaald.

De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedragen. Is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger dan de maximale grenswaarde kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden vastgesteld.

De geluidbelasting van de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en de verkeersintensiteiten volgens het geluidregister voor de A50 en van de opgave van de gemeente Oss voor de Berghemseweg.

De hoogste berekende etmaalwaarde voor wegverkeerslawaaï t.g.v de A50 in de uitgangssituatie is 53 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110 g Wgh. De hoogste berekende etmaalwaarde voor wegverkeerslawaaï t.g.v. de Berghemseweg in de uitgangssituatie is 57 dB inclusief de aftrek volgens

artikel 110g Wgh. Dit betekent voor beide situaties dat er niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde maar dat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden.

Het is noodzakelijk om voor het bouwplan een hogere waarde aan te vragen.

Geluid (omliggende bedrijven)

De geluidsaspecten bij het bouwplan van 2 woningen aan de Berghemseweg 2a zijn onderzocht in het door bureau Ulehake opgestelde geluidrapport 15968-01 van 9 oktober 2019. Uit dit rapport blijkt dat de nieuwe woningen op zodanige afstand gerealiseerd worden dat deze afstand groter is dan de richtafstand conform de publicatie bedrijven en milieuzonering. Op basis van deze afstanden is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de voorgestane ontwikkeling, de plankosten en andere bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

6.2 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening zijn onder meer bepalingen over grondexploitatie opgenomen. Het doel van deze bepalingen is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan. Indien er sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6.3 Planschade

Bij een nieuwe ontwikkeling is het planschaderisico waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. In dit geval is reeds een dergelijke overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten.

Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat dit wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening met bijbehorend beleid. Voor kleine plannen hoeft geen inspraak plaats te vinden. Dit uitwerkingsplan is zo'n klein plan. Daarom houden wij geen inspraak.

7.2 Overleg

Volgens de wet moeten wij nieuwe plannen voorleggen aan andere overheidsinstanties. Daarom sturen wij het ontwerpwijzigingsplan naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord. We overleggen het plan niet met de diensten van de Rijksoverheid. Het Rijk heeft in een brief van januari 2012 namelijk aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om. We leggen het daarom niet voor aan het Rijk. De andere diensten hebben niet gereageerd.

7.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan lag van 9 april 2020 tot en met 20 mei 2020 ter inzage. In het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant maakten wij dit bekend. In deze perioden konden reacties worden ingediend tegen het plan. Er zijn geen reacties ingediend.