BESTEMMINGSPLAN

Oude Molenweg 4 Herpen - 2022

Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan Oude Molenweg 4 Herpen – 2022

Toelichting

Gemeente Oss,
17 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 8
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 12
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 15
4.1 Wettelijk kader 16
4.2 Rijksbeleid 18
4.3 Provinciaal beleid 18
4.4 Gemeentelijk beleid 22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 26
5.1 Landschap 28
5.2 Natuur 26
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 29
5.4 Mobiliteit en parkeren 32
5.5 Water 33
5.6 Defensie 36
5.7 Milieuaspecten 37
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 58
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 59
6.1 Algemeen 59
6.2 Regels 59
Hoofdstuk 7 Handhaving 61
7.1 Beleidskader 61
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 61
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 62
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 63
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 64
9.1 Omgevingsdialoog 64
9.2 Vooroverleg 64
9.3 Inspraak ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
9.4 Zienswijzen 65

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek
Bijlage 1 Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 2 Samenvatting en resultaat www.dewatertoets.nl
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Aeriusberekeningen + notitie
Bijlage 6 Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Molenweg 4 Herpen’

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Oude Molenweg 4 Herpen – 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Oude Molenweg 4 in Herpen is sprake van een agrarisch bouwperceel. De bestemming is conform het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Herpen’ bestemd als ‘Agrarisch’ waarbij sprake is van een bouwvlak en een functieaanduiding voor een bedrijfswoning. Op het perceel is sprake van een kassencomplex dat niet als zodanig in gebruik is en een bedrijfswoning.

De initiatiefnemer wil graag een deel van het kassencomplex slopen (344 m2) en op die plek een nieuwe bedrijfswoning realiseren. Het deel van het kassencomplex dat overblijft (525 m2) wil hij verbouwen en blijven gebruiken als bedrijfsgebouw voor een bedrijf dat party-benodigdheden verhuurt. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Oude Molenweg 4 in Herpen en wordt begrensd door de Oude Molenweg ten zuiden, het perceel behorende bij Oude Molenweg 2 aan de westzijde, de woonpercelen aan Kruisstraat 20, 18 en 16 ten noordwesten en ten oosten aan het perceel behorende bij Oude Molenweg 30 (bedrijfsbestemming). Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie I, nummers 936, 937 en 938 en kent een grootte van in totaal circa 2446 m2.

Op de afbeelding hieronder is het plangebied aangeduid met een groene arcering op de luchtfoto met kadastrale kaart eronder.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Oude Molenweg 4 Herpen - 2022 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Kom Herpen - 2012	29 maart 2012
Parapluplan Geitenhouderijen - 2019	5 maart 2020

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan Oude Molenweg 4 in Herpen tussen huisnummers 2 en 30 in. Het plangebied is circa 2446 m2 groot. In het plangebied is op dit moment een kassencomplex met bedrijfswoning aanwezig. Verder is sprake van perceelsinrichting behorende hierbij (verharding en beplanting). Hieronder zijn enkele foto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



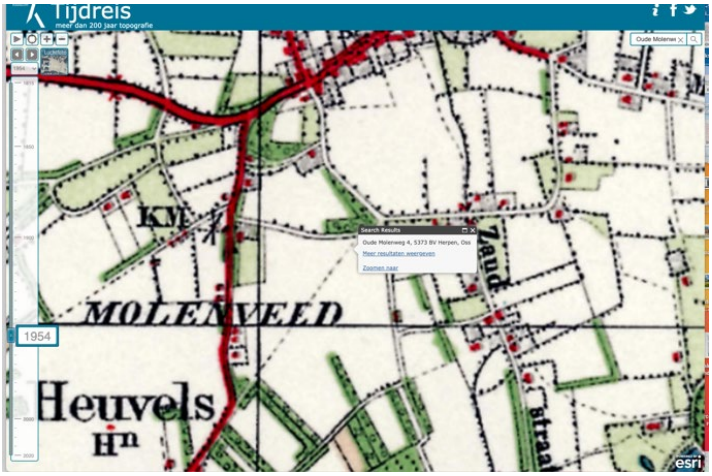


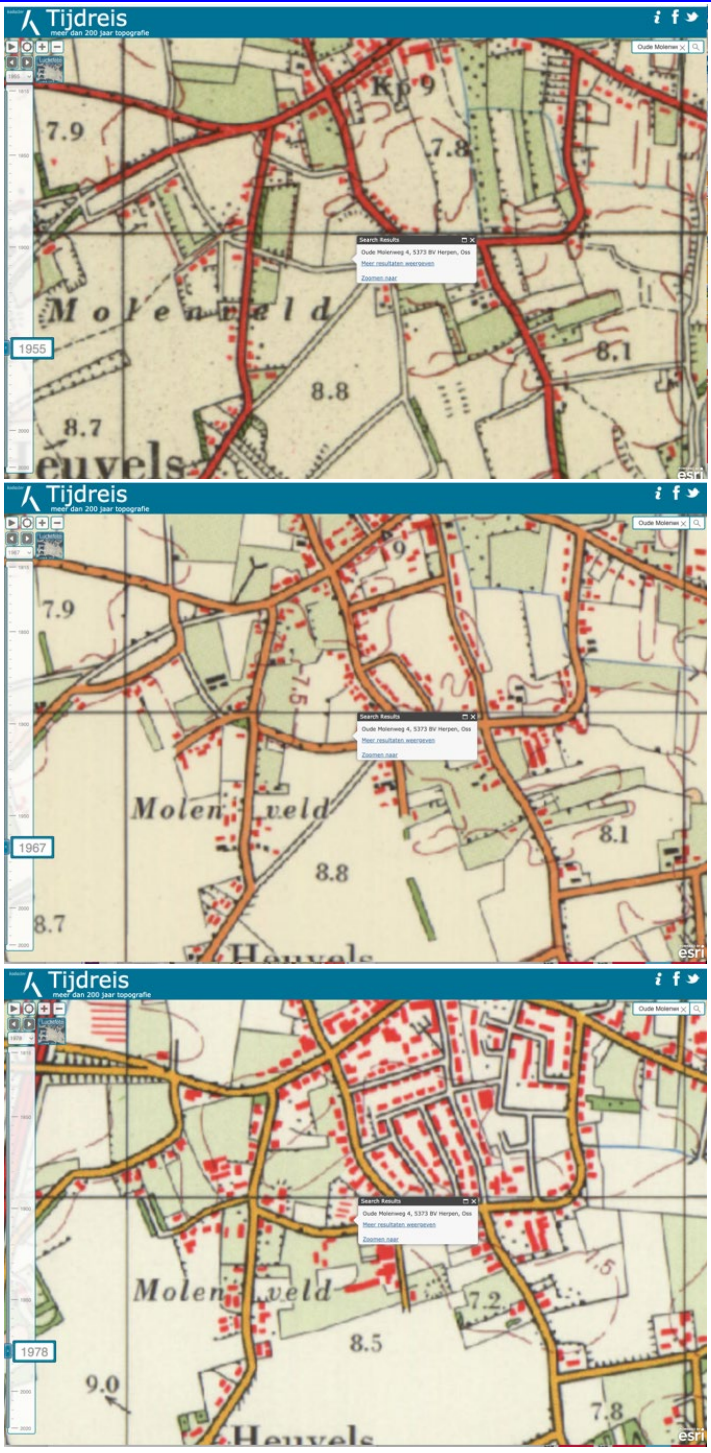


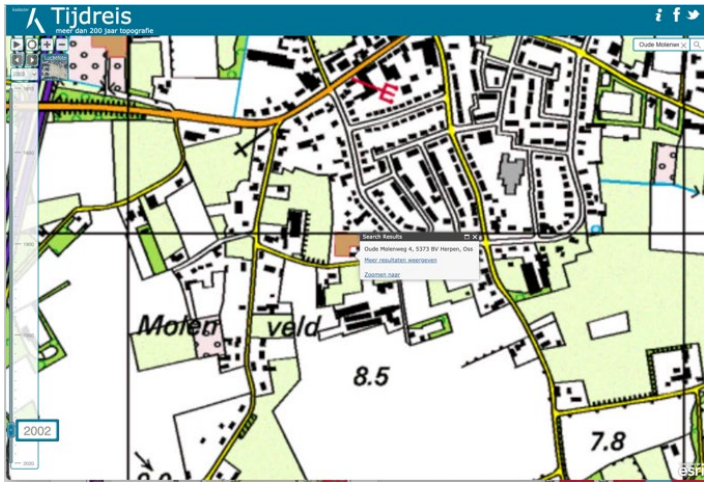


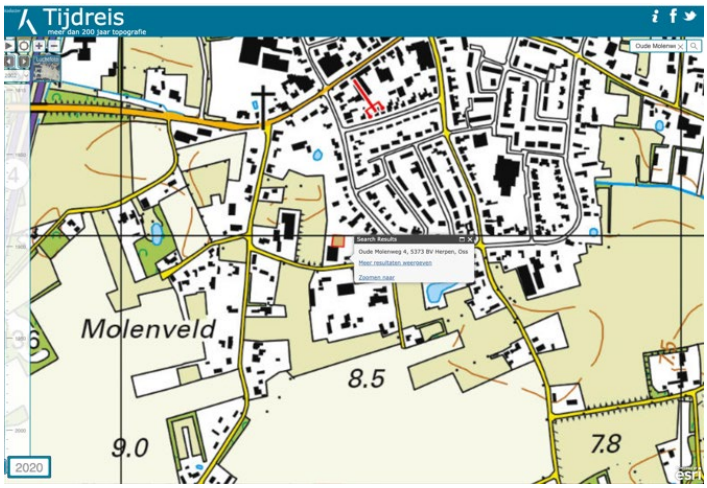
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Onderstaande afbeelding laten de ontwikkeling van het plangebied en de omgeving ervan door de jaren heen zien.




Tijdreis
meer dan 200 jaar topografie
1955
1967
1978
Molenveld
Heuvels
7.9
8.8
8.1
8.7
9.0
8.5
7.2
7.8

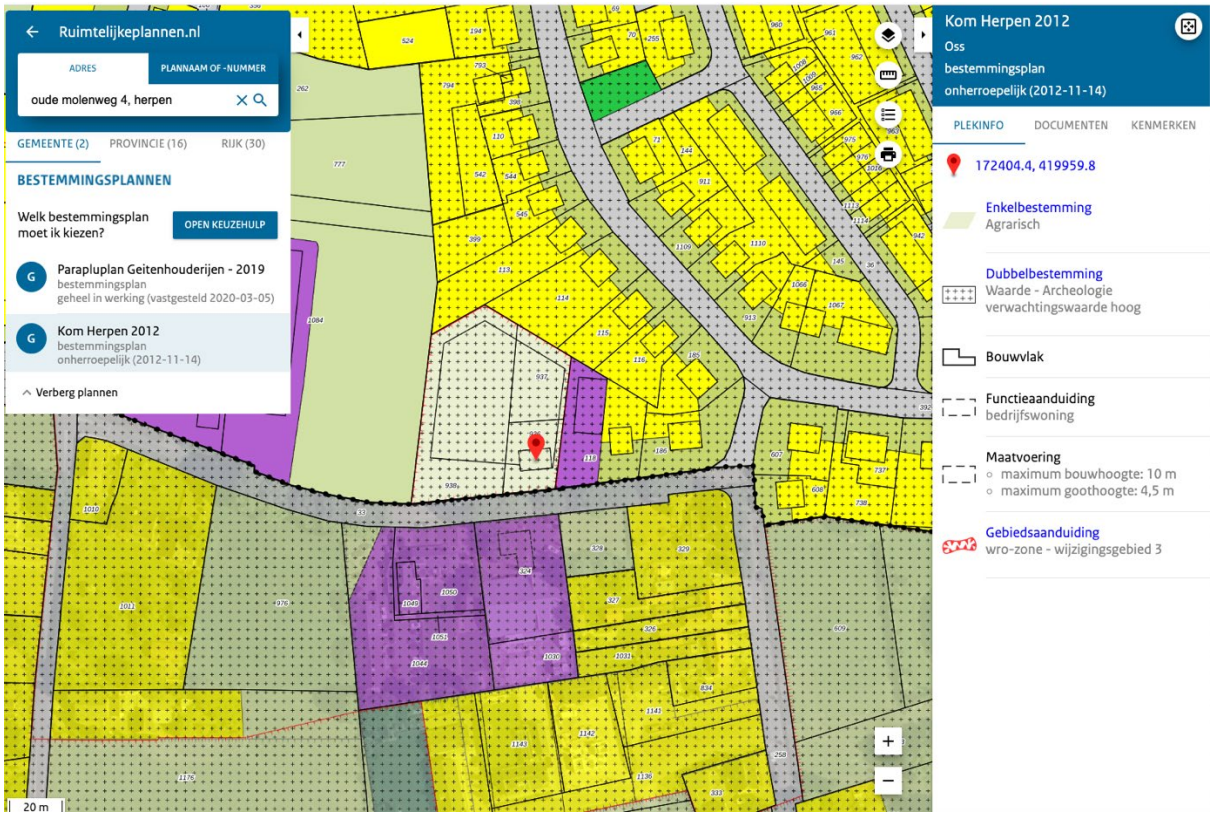




Sinds halverwege de jaren ’50 begint bebouwing te ontstaan rondom het plangebied. Eind jaren ’70 is in het plangebied gebouwd. De destijds opgerichte bebouwing was t.b.v. bedrijfsmatig (agrarisch) gebruik: meerdere stallen/ loodsen met woning. De bebouwing is in de loop der jaren richting nu veranderd tot wat het nu is. Een kassencomplex bestaande uit twee ‘units’. De woning is sinds oprichting blijven bestaan.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kom Herpen – 2012’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oss vastgesteld op 29 maart 2012. Hierin heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak alsook een functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Verder is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ van toepassing. Dit houdt in dat grondingrepen zonder archeologisch onderzoek alleen zijn toegestaan als het gaat om minder dan 100 m2 dieper dan 0,3 meter. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Ter plaatse is ook sprake van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3’. Deze aanduiding is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid welke toeziet op de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de functies ‘Wonen – Vrijstaand’ en ‘Tuin’.

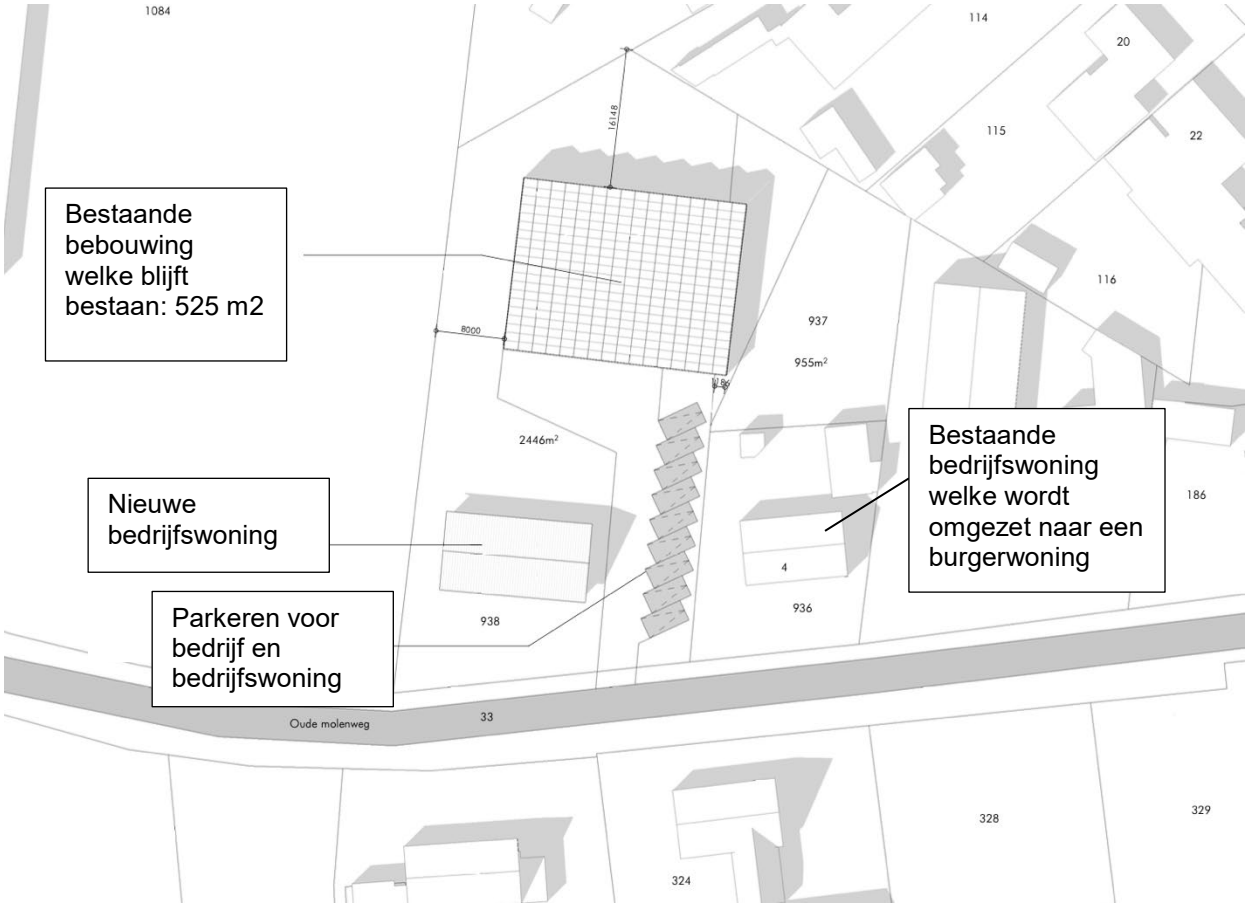
Uit bovenstaande blijkt dat het planvoornemen niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan en ook niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Met die reden is het nodig een nieuw ruimtelijk besluit te nemen dat het planvoornemen mogelijk maakt. Onderhavig bestemmingsplan is hiertoe opgesteld.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Beschrijving van de beoogde situatie

Het is de bedoeling in het plangebied een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen (344 m2) en daarvoor in de plaats een nieuwe bedrijfswoning op te richten. De bedrijfsbebouwing die blijft bestaan (525 m2) wordt verbouwd. In de nieuwe situatie wordt de functie van de resterende bedrijfsbebouwing gewijzigd van ‘Agarisch’ naar ‘Bedrijf’. De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn namelijk niet agrarisch. Het gaat om een verhuurbedrijf in party-benodigdheden. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De afbeeldingen hieronder geven een indruk van de beoogde situatie.









3.2 Stedenbouw

De woning zal worden gesitueerd in lijn met de bestaande bebouwing aan de Molenstraat zodat een passend straatbeeld ontstaat. Door de bestaande rooilijn van de woningen te volgen zal de nieuw op te richten woning zich oriënteren op de Molenstraat en daarbij aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast zal achter op het terrein het bedrijfsgebouw worden opgericht Door de positie van het bedrijfspand achter op het perceel te situeren bied het meer ruimte voor de woning en door de landschappelijk inpassing zal dit bedrijfspand minder opvallen en beter aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.

3.3. Ontsluiting en parkeren

Voor het planvoornemen hoeft de huidige wijze van ontsluiten niet te worden aangepast. Zowel de huidige bedrijfsbebouwing als de huidige bedrijfswoning zijn apart op de Oude Molenweg ontsloten. In de nieuwe situatie blijft sprake van deze kavelverdeling en bijbehorende ontsluitingswijze.

In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's en fietsen van zowel de bewoners, bezoekers als eventueel personeel.

3.4 Landschappelijke inpassing

Door Viforis is voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Een afbeelding van het landschappelijk inpassingsplan is hieronder weergegeven.



Duidelijk zichtbaar is dat de bedrijfsbebouwing door passende landschappelijke inpassing wordt omzoomd om zodoende het zicht op de bedrijfsbebouwing vanaf het omliggende landschap en de bebouwing te beperken. De in het landschappelijk inpassingsplan toegepaste beplantingssoorten zijn inheems.

3.5 Groen en water

Groen en oppervlaktewater vormen – buiten de landschappelijke inpassing om - geen specifiek onderdeel van onderhavige ontwikkeling. Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

3.6 Beeldkwaliteit

De bedrijfswoning en de woning zijn geïnspireerd op de landelijke omgeving, waarbij de bedrijfshal achter op het perceel een kappenlandschap heeft wat refereert naar de bestaande kassenloods. De bedrijfshal zal in materiaal en kleur aansluiten op de aardse tinten en natuurlijke materialen waarbij deze meer aansluiting zal zoeken bij de bebouwing in de omgeving. De nieuwe op te richten woning zal in kleur en materiaal eveneens aansluiten bij het karakter van de Molenstraat en zal voornamelijk bestaan uit metselwerk en accent delen van hout. De woning zal voorzien worden van een kap met keramische dakpannen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.
Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.
Dit publiekrechtelijke verhaal 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:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Motivering ladder duurzame verstedelijking
Om te beoordelen of een ontwikkeling ladderplichtig is, wordt gekeken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro genoemd ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’’. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt op basis van jurisprudentie dat woningbouwlocaties vanaf 12 woningen als een stedelijke ontwikkeling worden gezien. Dergelijke projecten zijn ladderplichtig.

Het plan Oude Molenweg 4 Herpen - 2022 betreft een omschakeling van 525 m2 agrarische naar niet agrarische bedrijfsvoering, waarbij 344 m2 aan bvo wordt geschrapt (sloop + wegbestemmen). Het betreft hier geen nieuw ruimtebeslag. Daarnaast wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het voorliggende plan is daarmee, op basis van jurisprudentie hierover, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en hoeft dus niet verantwoord te worden vanuit de huidige behoefte.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:
- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;

- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen.
De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Onderhavig planvoornemen is gelegen in de kern van Herpen en bestaat uit de omschakeling van agrarische naar niet agrarische bedrijfsvoering. Het gaat om de omschakeling van 525 m2 aan bestaande bedrijfsbebouwing die wordt omgeschakeld, 344 m2 wordt gesloopt. Op de plek waar wordt gesloopt wordt een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd. Het initiatief is op deze locatie een voor de hand liggende keuze.

Het initiatief vindt aansluiting bij 'Werken aan een concurrerende, duurzame economie'. Door herontwikkeling op deze plek is uitbreiding op een andere plek niet nodig.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de Brabantse Omgevingsvisie.

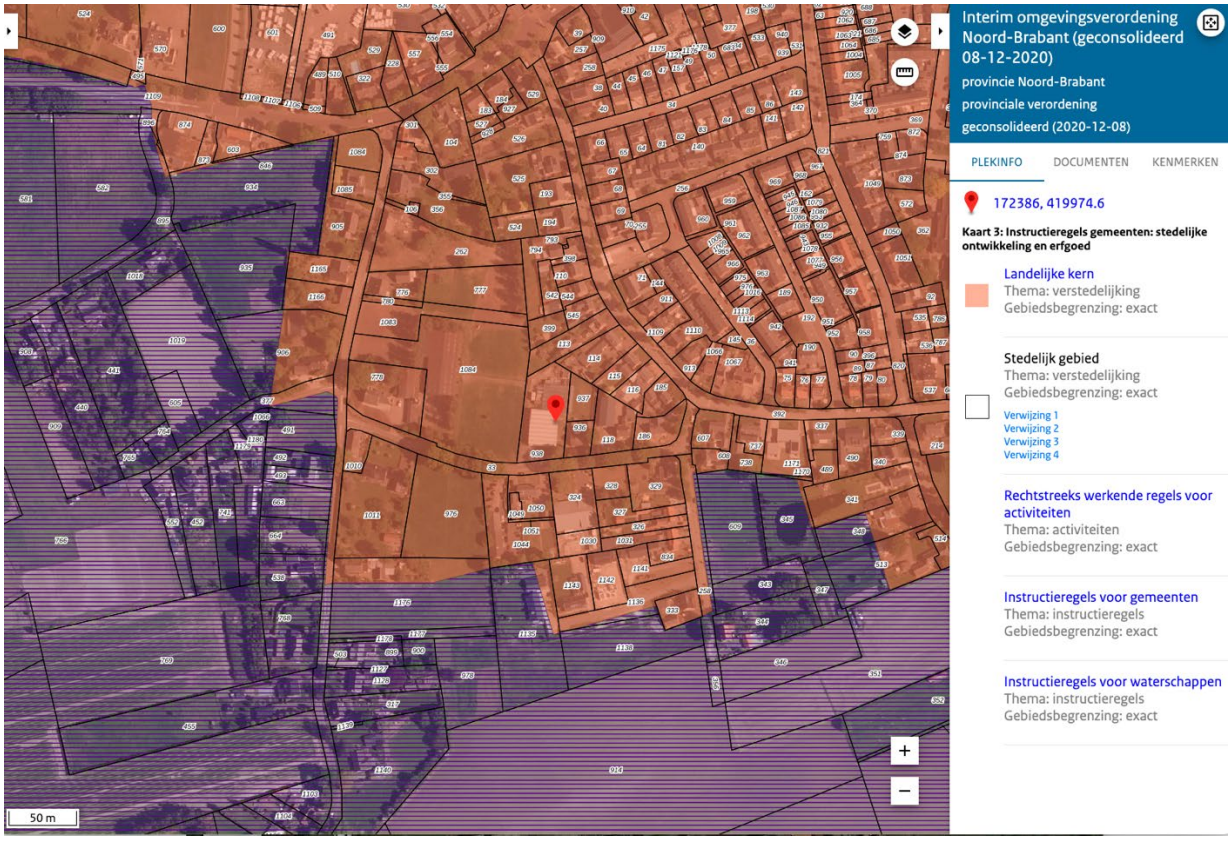
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:
- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor de 'Landelijke kern'. Zie ook de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder. Het plangebied ligt in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'.



Daarom zijn de regels uit *Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:
1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
   - Stedelijk concentratiegebied

- Kernen in landelijk gebied

2. Verstedelijking afweegbaar.

Er is een basisregeling geformuleerd voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:
Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:
Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Onderhavige ontwikkeling, die voorziet in de functies 'Bedrijf' en 'Wonen', is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern van Herpen welke als zodanig is aangeduid. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel dat wordt herontwikkeld. De stedelijke ontwikkeling is duurzaam, omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Er wordt namelijk op een inbreidingsplek in stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor uitbreiding elders niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling is passend in de regionale afspraken. Voor wat betreft de ontwikkeling van bedrijvigheid gaat het niet om niet ruimtebeslag, waardoor regionale afstemming conform de in de regio gemaakte afspraken niet nodig is. Voor wat betreft de verantwoording van het aspect wonen wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 en 3.4.4 Verantwoording wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

4.4.3 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss**, ook in regionaal opzicht.

4.4.4 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande

woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.

- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus, Oss als woongemeente versterken.

Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen
Deze paragraaf geeft de verantwoording van de wooncomponent in het plan aan Oude Molenstraat 4 in Herpen in vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2).

Het plan
Onderhavig plan bestaat uit de omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning aan Oude Molenweg 4 in Herpen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom/ bestaand stedelijk gebied.

De toevoeging van een enkele woning is vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar mits de ontwikkeling passend is ij de organische ruimtelijke structuur van de kernen (ruimtelijk en stedenbouwkundig voorstelbaar).

[1] Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2. Een verantwoording volgens de Ladder voor Duurzame verstedelijking is niet nodig.

4.4.5 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:
- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.10 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m^2.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning

waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.
Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk
Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).
Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuur- en landschapsvisie 2005
De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:
- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark'.
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken.
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel'.
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geledingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Routekaart Groen, Blauw en Natuur
In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaans-geschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapsvisie worden genoemd.

Natuurinclusief bouwen
De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel ‘natuurinclusief’ te bouwen.
Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen
In 1998 is de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek

geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota “Bijzondere bomen in Oss 2018”. In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

Onderhavig plan is gelegen op een dekzandrand en is niet gelegen in een te ontwikkelen natuurnetwerk. In het plangebied is geen sprake van bomen die als waardevol zijn aangemerkt. Landschappelijke inpassing vormt onderdeel van de inrichting van het plangebied. In paragraaf 3.4 is hierop ingegaan. In het plangebied wordt v.w.b. de nieuwe woning natuurinclusief gebouwd.

5.1.3 Natuurtoets

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden

Gebieden

Op 3 maart 2021 is door het Rijk de ‘Handreiking Voortoets Stikstof’ uitgebracht. Hierin is o.a. het volgende opgenomen: *“Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitattype of leefgebiedtype waar de KDW (bijna) wordt overschreden. De voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten”*.

Voor onderhavige (totaal)ontwikkeling is een voortoets uitgevoerd. De voortoets is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 5) en kent de navolgende conclusie: *“Uit de berekeningen volgt dat zowel door de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied.*

Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.”

Bij Wet natuurbescherming beschermde gebieden vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Soorten

Door Buro Maerlant is voor onderhavige ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage behorende bij de quickscan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). De samenvatting en conclusie van de quickscan is als volgt.

“In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden: algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter

beschermde soorten te verwachten. Op basis van het advies (vogels algemeen) zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

Advies
Doordat de kans bestaat dat broedende vogels nabij de te slopen plantenkas aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen werkzaamheden als sloop en werkzaamheden nabij beplantingen uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels, wat leidt tot het definitief verlaten van een nest, is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan."

Natuur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.2.2 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar ‘archeologiebeleid’ vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 m^2 / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m^2 / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m^2 / 30 cm -Mv*

Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m² / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*
Reeds onderzocht	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

5.2.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het plangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Toetsing van de plannen

Het initiatief overschrijdt de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek. Er zal namelijk meer dan 100 m2 worden geroerd. De verwachting is dat het in totaal om ongeveer 300 m2 nieuwe verharding gaat waarvan 220 m2 nieuwe bebouwing. Archeologisch onderzoek is dus aan de orde. Het onderzoek is nog niet uitgevoerd. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal met die reden een archeologisch bureau- en booronderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek en de gemeentelijke beoordeling/ het selectiebesluit kan het plangebied vrijgegeven worden (zodat grondwerkzaamheden groter dan 100 m2 en dieper dan 0,3 meter kunnen worden uitgevoerd) of zal nog aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voor het plangebied is archeologisch bureau- en booronderzoek nodig. Het onderzoek is nog niet uitgevoerd en logischerwijs nog niet beoordeeld door het bevoegd gezag. Met die reden behoudt het plangebied, ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog. Voor het gebied blijft vooralsnog gelden dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van

bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.
Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Kortheidshalve wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

In en rondom het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

5.3 Mobiliteit en parkeren

5.3.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

In de huidige situatie is sprake van een bedrijf dat arbeidsextensief/ bezoekersextensief is in een gebied dat als matig stedelijk/ rest bebouwde kom kan worden getypeerd. Het bvo is 944 m2. Verder is sprake van een bedrijfswoning. De verkeersbewegingen in de huidige situatie zijn op basis van deze gegevens als volgt.
1,05 mvt per etmaal per 100 m2 bvo (0,8-1,3) x 9,44 = 9,91
7,8 mvt per etmaal per vrijstaande woning x 1 = 7,8
Totaal aantal mvt per etmaal in de huidige situatie = 17,71

In de toekomstige situatie is sprake van een bedrijf dat arbeidsextensief/ bezoekersextensief is in een gebied dat als matig stedelijk/ rest bebouwde kom kan worden getypeerd. Het bvo is 525 m2. Verder is sprake van een bedrijfswoning en een burgerwoning. De verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zijn op basis van deze gegevens als volgt.
1,05 mvt per etmaal per 100 m2 bvo (0,8-1,3) x 5,25 = 5,5
7,8 mvt per etmaal per vrijstaande woning x 2 = 15,6
Totaal aantal mvt per etmaal in de huidige situatie = 21,1

Het initiatief leidt op basis van voorgaande tot extra verkeersbewegingen. Deze toename is op een weg als de Oude Molenweg, een erftoegangsweg type II welke geschikt is voor een intensiteit tot 6000 motorvoertuigen per etmaal verwaarloosbaar. De ontsluiting voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan 2020.

Verkeer: ontsluitingswegen

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande in-/ uitritten van het plangebied op de Oude Molenstraat. Er hoeft voor het planvoornemen geen nieuwe in-/ uitrit aangelegd te worden. De ontsluiting voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan 2020.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota ‘Parkeernormen 2017’ geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota ‘Parkeernormen 2017’. Voor een woning ‘koop, vrijstaand’ in de kernen van de stad Oss (zoals Herpen) geldt per woning een parkeereis van 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor een bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief geldt een parkeereis van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Dit betekent dat op

het ene perceel 3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (burgerwoning) en op het andere perceel 8,9 parkeerplaatsen.
Op beide percelen is voldoende ruimte om aan de parkeereis te voldoen. Voor het initiatief wordt voldaan aan de parkeernorm zoals gesteld in de nota 'Parkeernormen 2017'.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.
De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m2 en 10.000 m2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

1. Hergebruik
2. Infiltratie/bergen
3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.4.2 Watertoets

Verhardingssituatie
In onderhavige situatie wordt 344 m2 aan bebouwing gesloopt. Tegelijkertijd wordt circa 300 m2 aan nieuwe bebouwing en verharding toegevoegd. Het gaat om ongeveer 220 m2 nieuwe bebouwing en 80 m2 nieuwe verharding. Per saldo blijft de verhardingssituatie gelijk.

Toetsing aan beleid Waterschap Aa en Maas
Op www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/ procedures:
- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten;
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten;
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de verkorte procedure van toepassing is. De resultaten van www.dewatertoets.nl zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 2).

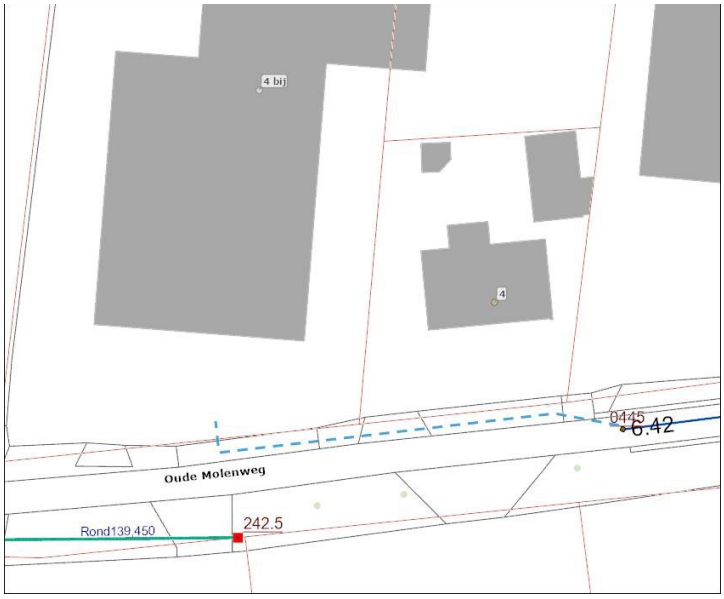
Gemeentelijk beleid
Conform het gemeentelijke beleid geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat ten aanzien van de verwerking van hemelwater van het verhard oppervlak de eerste 20 millimeter geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein, van bebouwing moet de eerste 10 millimeter geïnfiltreerd worden, daarna mag het aan de openbare ruimte aangeboden worden.

De rekensom om het te bergen en infiltreren m3's hemelwater te berekenen is dan als volgt: compensatie-eis verhard oppervlak (20 mm) x verhard oppervlak (80 m2) + compensatie-eis bebouwing (10 mm) x oppervlakte bebouwing (220 m2). In onderhavige situatie betekent dat, dat **3** m3 water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen en vervolgens geïnfiltreerd.

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor een hemelwatervoorziening van minimaal 3 m3, daarnaast is ook de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet belemmerend voor de voorzieningenkeuze.

De initiatiefnemer kiest voor het aanleggen van een wadi waarin minimaal 3 m3 tijdelijk op eigen terrein (bedrijfsperceel) geborgen kan worden, waarna het vervolgens langzaam in de grond kan worden geïnfiltreerd. Voor hevige regenval wordt een noodvoorziening op eigen terrein gerealiseerd die ervoor zorgt dat wanneer er meer hemelwater valt dan er in de wadi verwerkt kan worden het extra water op een andere manier geborgd dan wel afgevoerd wordt. De exact uitgewerkte voorziening wordt in het bouw- en woonrijpproces voorafgaand aan de vergunningverlening door de initiatiefnemer aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd.

Afvalwater
Het plangebied ligt op de rand van het buitengebied waarbij aangesloten kan worden op het vrijvervalstelsel en de drukriolering. De voorkeur van de gemeente gaat ernaar uit om de nieuw te realiseren bedrijfsowning aan te sluiten op de put van het vrijvervalstelsel. Waar nu ook de bestaande bedrijfswoning op aangesloten is. Als dit technisch niet mogelijk blijkt dan kan eventueel nog aan worden gesloten op de drukriolering (nr 242.5) aan de overzijde van de weg. Zie de afbeelding hieronder die dit illustreert.



Water vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.5 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:
- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.
Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

5.6 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie? Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Het initiatief bestaat uit het omschakelen van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (gevoelig object), het omschakelen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een niet agrarisch bedrijf (milieubelastende activiteit) en het daarbij oprichten van een nieuwe bedrijfswoning (gevoelig object voor milieubelastende activiteiten van andere bedrijven).

Het gebied waarin het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als een gemengd gebied. In het gebied is sprake van diverse naast elkaar bestaande functies. Zoals woningen en bedrijvigheid. Dit maakt dat de omgeving van het plangebied qua beleving niet als een rustige woonwijk of rustig buitengebied kan worden getypeerd. In dergelijke gebieden geldt dat de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden met één afstandstrap mogen worden verlaagd. Dat betekent dat in geval van een genoemde richtafstand van 50 meter 30 meter mag worden gehanteerd. Voor een richtafstand van 30 meter geldt 10 meter en bij een richtafstand van 10 meter geldt dat geen richtafstand meer in acht hoeft te worden genomen.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen. Het gaat om de bedrijvigheid aan Oude Molenweg 2, 5, 7 en 30. Deze zijn relevant i.v.m. de gevoelige functies (woningen) in het plangebied (woon- en leefklimaat/ milieuruimte bestaande bedrijvigheid).

- Ter plaatse van Oude Molenweg 2 zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegelaten. Het bedrijf dat hier is gevestigd betreft Van Summeren Technische Dienstverlening. Dat is een bedrijf in maximaal milieucategorie 2. De maximale richtafstand voor een categorie 2 bedrijf is in gemengd gebied 10 meter dat over het algemeen geldt voor het aspect geluid.
- Ter plaatse van Oude Molenweg 5 is een horecagroothandel toegestaan. Een dergelijk bedrijf, namelijk Bouman Grootkeuken- en koeltechniek B.V. is hier ook gevestigd. Ingevolge de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering gelden voor dit bedrijf (overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d., sbi-code 466, 469)) in gemengd gebied de navolgende richtafstanden: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter, gevaar 0 meter.

- Ter plaatse van Oude Molenweg 7 is een autodiagnosecentrum toegestaan. Dat betreft ook de gevestigde bedrijvigheid, namelijk Auto diagnose Herpen. Een dergelijk bedrijf is niet zo specifiek opgenomen in de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering. Het bedrijf is vergelijkbaar met een autobedrijf (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, sbi-code 451, 452, 454) waarvoor in gemengd gebied de volgende richtafstanden gelden geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter, gevaar 0 meter.
- Ter plaatse van Oude Molenweg 30 is bedrijvigheid in categorie 1 en 2 toegelaten. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt in gemengd gebied een maximale in acht te nemen richtafstand van 10 meter. De gevestigde bedrijvigheid betreft een timmerwerkfabriek, sbi-code 162 (categorie 3.2): voor dit bedrijf gelden voor een gemengd gebied de navolgende in acht te nemen richtafstanden: geur 0 meter, stof 10 meter, geluid 50 meter, gevaar 0 meter.

Alle richtafstanden worden gehaald, behalve voor Oude Molenweg 2. Door Nipa Milieutechniek is met die reden (en in verband met het nieuwe in het plangebied te vestigen bedrijf) een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3). In paragraaf 5.7.8 wordt er op dit onderzoek ingegaan. De conclusie is dat het planvoornemen (woningen) geen beperkingen oplevert voor de geluidruimte van bestaande bedrijven en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het plangebied wordt ook een nieuwe milieubelastende activiteit gevestigd. Het gaat hier om een verhuurbedrijf in partybenodigdheden, waarbij in de dagperiode bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Een dergelijk bedrijf is niet één op één opgenomen in de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering, maar is wel vergelijkbaar met een Overige groothandel in bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d., sbi-code 466, 469. De richtafstanden die voor een dergelijk bedrijf in een gemengd gebied gelden zijn geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter, gevaar 0 meter. Deze richtafstanden worden ten opzichte van omliggende gevoelige functies niet gehaald voor het aspect geluid. O.a. met die reden is door Nipa Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het aspect industrielawaai. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3). In paragraaf 5.7.8 wordt er op dit onderzoek ingegaan. De conclusie is dat het planvoornemen (milieubelastende activiteit) geen beperkingen oplevert voor omliggende gevoelige functies. Het woon- en leefklimaat is zonder aanvullende akoestische maatregelen gewaarborgd.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling of andersom de ontwikkeling vormt geen belemmering voor nabijgelegen gevoelige functies.

5.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Door Van Oort Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4) en kent de navolgende samenvatting en advies.

"*Op de locatie aan de Oude Molenweg 4 te Herpen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een bestemmingswijziging en nieuwbouw. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Ravenstein, sectie I, nummers 936, 937 en 938. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 3.300 m2.*

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen een herbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 en NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL) met een verdachte puntbron (VEP; voormalige bestrijdingsmiddelenkast)

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn in zwakke mate bijmengingen van (rode) baksteen aangetroffen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, PCB's en drins (som) (>Aw) en de ondergrond licht verontreinigd met molybdeen (>Aw). Het grondwater is licht verontreinigd met barium (>Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.
Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar onze mening geen belemmering te vormen voor een herbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbeperkingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Oss. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is."

Het bevoegd gezag heeft het onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.

Bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen

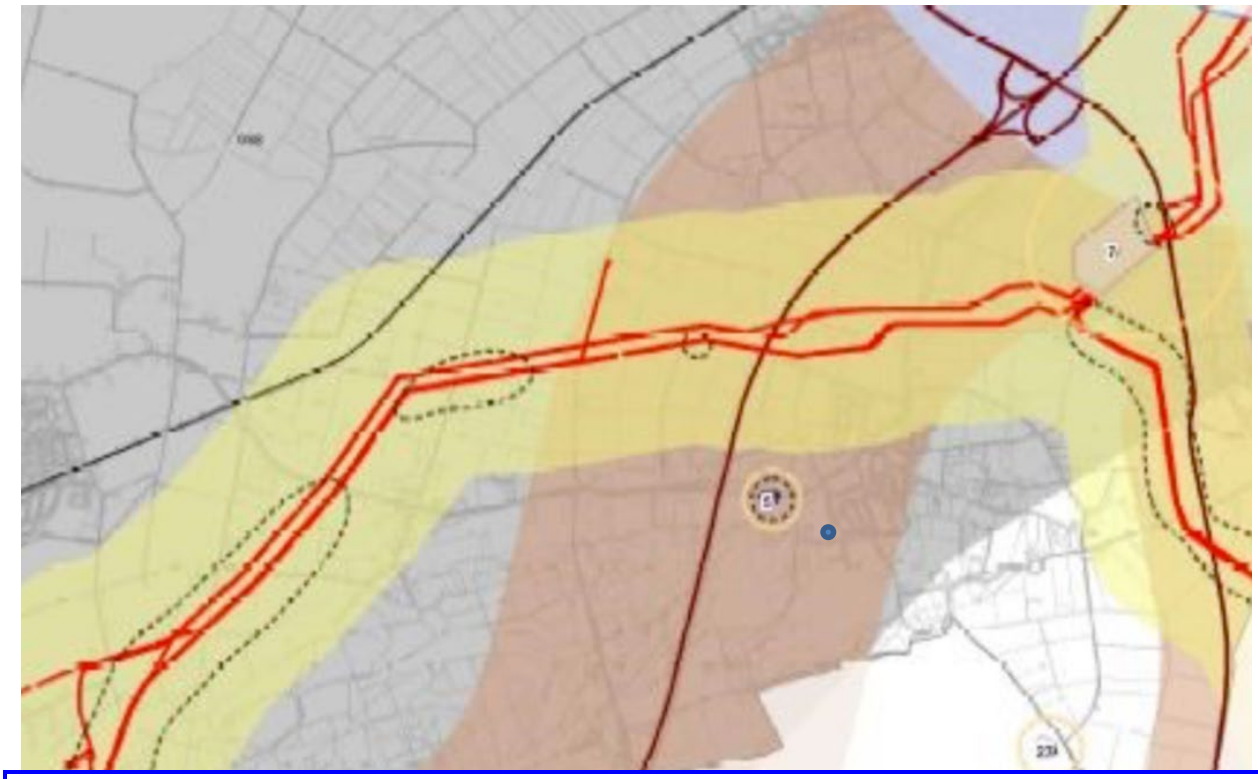
waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6}/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader
Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betrekt.

Op basis van het Bevi (artikel 1) omvat het initiatief twee kwetsbare objecten (woningen), waarvan één bestaand kwetsbaar object en één nieuw kwetsbaar object. Hier wordt alleen het nieuwe kwetsbare object beschouwd. Verder is sprake van het toelaten van een niet agrarisch bedrijf. Dit bedrijf betreft geen risicovolle inrichting.

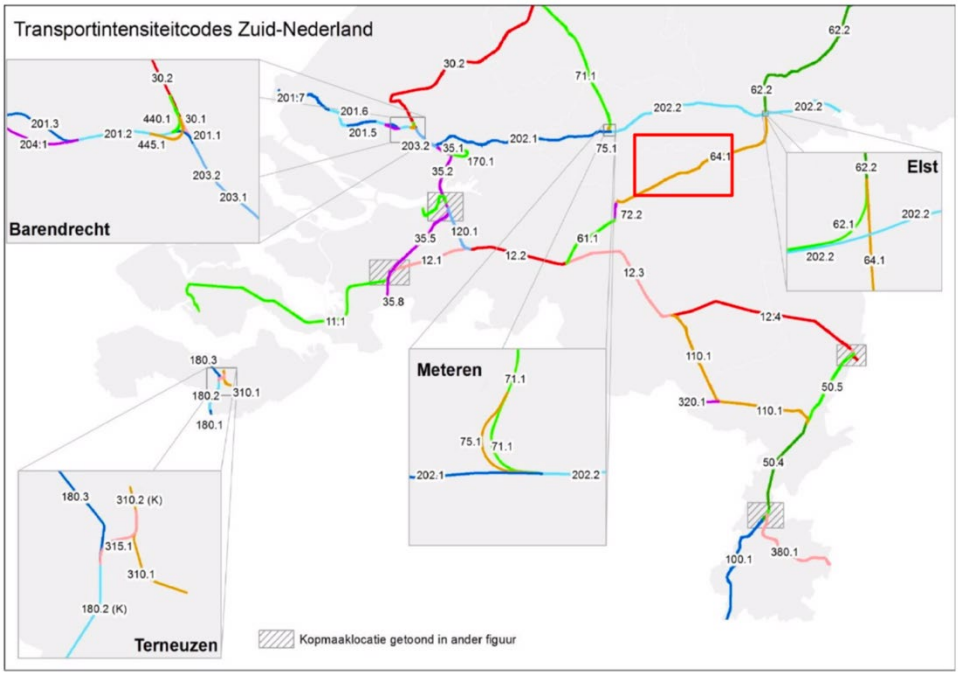
Voor wat betreft het nieuw op te richten kwetsbare object het volgende. Het nieuwe kwetsbare object is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar). Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van twee risicobronnen, in dit geval de Rijksweg A50 en de spoorlijn Oss-Ravenstein. Zie de afbeelding hieronder met de blauwe stip voor het plangebied, die is gelegen in de grijze en rode zone.



Transportassen

Spoorlijn Oss - Ravenstein

De spoorlijn Oss – Ravenstein ligt op circa 2450 meter van het plangebied. Over deze spoorlijn worden brandbare en toxische gassen als vloeistoffen vervoerd. Zie onderstaande afbeeldingen die dit illustreren.



Risico's spoorlijn binnen gemeente Oss, bijlage II Regeling basisnet (*zie tabel 1*). Hieruit blijkt, dat binnen de gemeente Oss plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen op het midden van het spoor ligt. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het initiatief. Uit deze figuur volgt ook dat de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen geen plasbrand-aandachtsgebied (PAG) bezit.

Gekeken naar de werkelijk getransporteerde hoeveelheden zoals getransporteerd over geheel 2017 (*zie tabel 2*) dan blijkt dat er in werkelijkheid aanzienlijk minder gevaarlijke stoffen zijn vervoerd dan in het basisnet is aangegeven.

Legenda - stofcategorieën

A	Stofcategorie Brandbare gassen
B2	Stofcategorie Toxische gassen
B3	Stofcategorie Zeer toxische gassen (Chloor)
C3	Stofcategorie Brandbare vloeistoffen
D3	Stofcategorie Toxische vloeistoffen
D4	Stofcategorie Zeer toxische vloeistoffen
RID	"Règlement concernant le transport international ferroviaire des marchandises dangereuses" (Reglement betreffende het internationale spoorwegvervoer van gevaarlijke goederen).

Tabel 1: Aanwijzing basisnetroute 64, bijlage II Regeling basisnet. Traject route 64 met vervoershoeveelheden.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Aanwijzing Basisnetroutes			Risicoplafonds			PAG	Vervoersgegevens t.b.v. de berekening van het Groepsrisicio								Bijzonderheden	
			PR-plafond	GR-plafonds			Vervoershoeveelheden (in ketelwagenequivalenten)						Warme/ Koude Bleve verhouding		Breedte-categorie	Overige Weerstation
			PR 10^{-6} Contour	PR 10^{-7} Contour	PR 10^{-8} Contour		Stofcategorieën									K, L, W en/of Vi (Zie toelichting onderaan tabel)
Begincoördinaten	Eindcoördinaten	Naam + trajectnummer	(afstand in meters)				A	B2	B3	C3	D3	D4	A	B2	(in meters)	
148830 : 412297	187281 : 435036	Route 64, Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord				Nee	700	200	0	1050	50	50	0	0.95		Volkel
148830 : 412297	149420 : 412556	A: Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen	0	11	122										0-24	W
149420 : 412556	164192 : 419289	B:	0	4	29										0-24	
164192 : 419289	166893 : 419790	C:	0	11	122										0-24	W
166893 : 419790	172646 : 423171	D:	0	4	29										0-24	
172646 : 423171	173494 : 423701	E:	0	11	122										0-24	W
173494 : 423701	174135 : 424060	F:	0	4	29										0-24	
174135 : 424060	175121 : 424223	G:	0	11	122										0-24	W
175121 : 424223	186568 : 427476	H:	0	4	29										0-24	
186568 : 427476	186941 : 428102	I:	0	11	122										0-24	W
186941 : 428102	187172 : 428846	J:	0	15	121										25-49	W

Tabel 2: gerealiseerde intensiteiten (R) over geheel 2017 ten opzichte van de transportwaarden opgenomen in het basisnet (BN).

transportwaarden van het basisnet (BN) en de gerealiseerde intensiteiten (R) over geheel 2017														
Overschrijding 10^{-6}	Overschrijding 10^{-7}	Overschrijding 10^{-8}	A		B2		B3		C3		D3		D4	
BN-ID	Naam		BN	R	BN	R	BN	R	BN	R	BN	R	BN	R
64.1	Den Bosch Diezebrug aansl. - Ressen Noord		700	16	200	3	0	0	1050	134	50	0	50	0

Gezien de ligging van het plangebied (> 300 meter van het spoor, zone IV) wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. Voor de motivatie van ontwikkelingen in deze zone is door de gemeente Oss een standaard verantwoording geschreven. Die verantwoording geldt voor onderhavige ontwikkeling. De verantwoording luidt als volgt:

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein[2].

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken

[2] Hier is de kans op overlijden van een persoon ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen vele malen kleiner dan één op één miljoen.

afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS[3] als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

A50

Onderhavige locatie ligt op meer dan 300 meter vanaf de A50 (550 meter), daarmee is de locatie in zone 4 gelegen. Hiervoor geldt de standaard verantwoordingsplicht. Vanaf 300 meter wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door ramen en deuren te sluiten. De verantwoording voor een ontwikkeling op deze plek is als volgt.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van het mogelijke incident (blootstelling aan toxisch gas), het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein (kleiner dan 1 op 1.000.000).

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/ de Veiligheidsregio opgestelde ‘risicoprofiel’.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

[3] Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS. Dit geldt ook voor onderhavig plangebied.

LPG-tankstations

Er zijn binnen de gemeente Oss meerdere LPG-tankstations gelegen. Het invloedsgebied voor een LPG tankstation is ten tijde van het opstellen van het EV-beleid voor de gemeente Oss, in de Regeling externe veiligheid inrichtingen wettelijk vastgesteld op 150 meter[4]. Op 28 juni 2016 is aanvullend hierop de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' gepubliceerd. Daarin wordt aan gemeenten gevraagd om naast Bevi/ Revi ook effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations.

In samenhang met deze circulaire is de Revi aangepast. De vaste afstanden die grofweg de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar weergeven, gemeten vanaf het vulpunt, zijn zodanig aangepast dat voor alle situaties (bestaand en nieuw) de in de onderstaande tabel opgenomen afstanden gelden.

Risicoafstanden voor LPG-tankstations

Doorzet (m^3/jaar)	Afstand (m) vanaf het vulpunt	Afstand (m) vanaf het ondergronds of ingeterpt reservoir[1]	Afstand (m) vanaf de afleverzuil
≥ 1000	40	25	15
500–1000	35	25	15
<500	25	25	15

[1] Bij een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf het reservoir.

Deze afstanden gelden als grenswaarde ten opzichte van kwetsbare objecten en als richtwaarde ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast blijft de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico onverkort van toepassing binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt van het reservoir.

Gezien de afstand van het plangebied tot een LPG-tankstation/vulpunt groter dan 150 meter is, is het planologisch kader voor LPG-tankstations niet van toepassing.

Buisleidingen

Uitgaande van de Beleidsvisie Externe veiligheid gemeente Oss wordt geconstateerd dat:

- Nabij bebouwingsconcentraties geen sprake is van relevante plaatsgebonden risicocontouren;
- in het buitengebied plaatselijk omvangrijke plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn;
- invloedsgebieden tot circa 600 meter van de transportleidingen gelden.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van 600 meter van een transportleiding.

Advies veiligheidsregio

In artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 7 het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt waarop het plan betrekking heeft in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de in artikel 7 en, voor zover van toepassing, artikel 8 genoemde onderwerpen. In het kader van het wettelijk vooroverleg vraagt de gemeente advies aan de veiligheidsregio. Het advies wordt hier verwerkt zodra het is ontvangen.

[4] Zie artikel 6, lid 2 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) i.c.m. bijlage 2 van de Revi.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkeling. Het plangebied is niet binnen een 10-6-contour gelegen, enkel binnen het invloedsgebied van het spoor en de A50. Er is verantwoord met een standaard tekst. En in verband hiermee is het bestemmingsplan via het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. Het plangebied ligt verder buiten het invloedsgebied van een LPG tankstation (> 150 meter afstand) en buiten het invloedsgebied van buisleidingen, hiervoor is daarom geen aanvullende verantwoording opgesteld.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

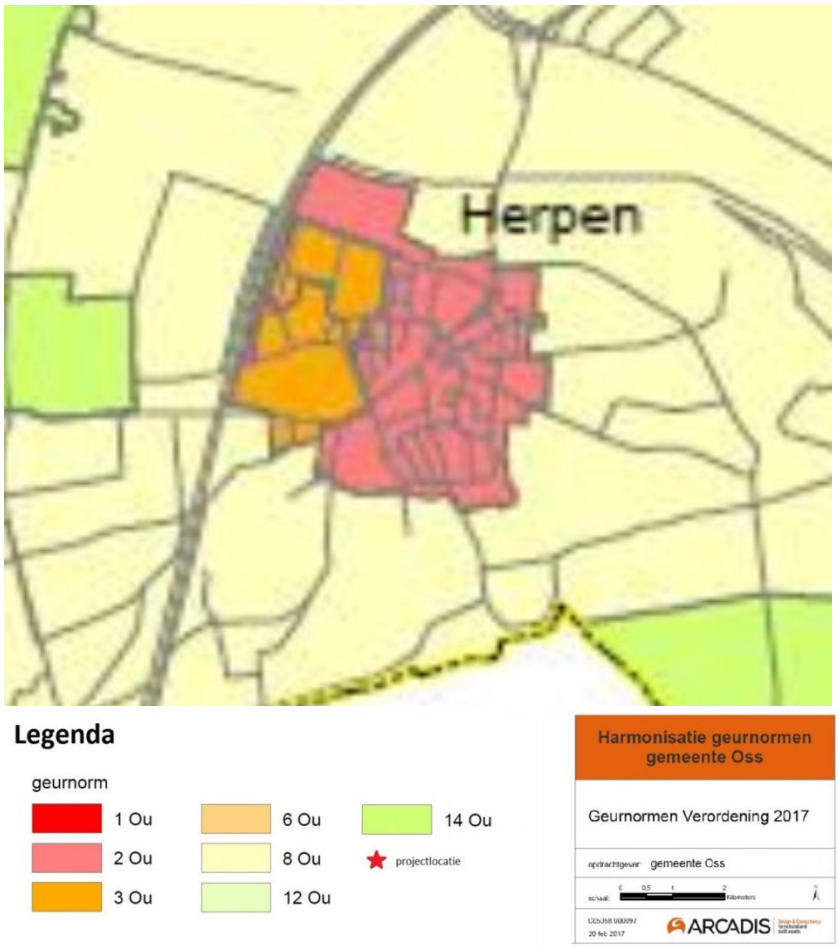
De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

In het plangebied wordt één nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. Sprake is reeds van één bestaand geurgevoelig object.

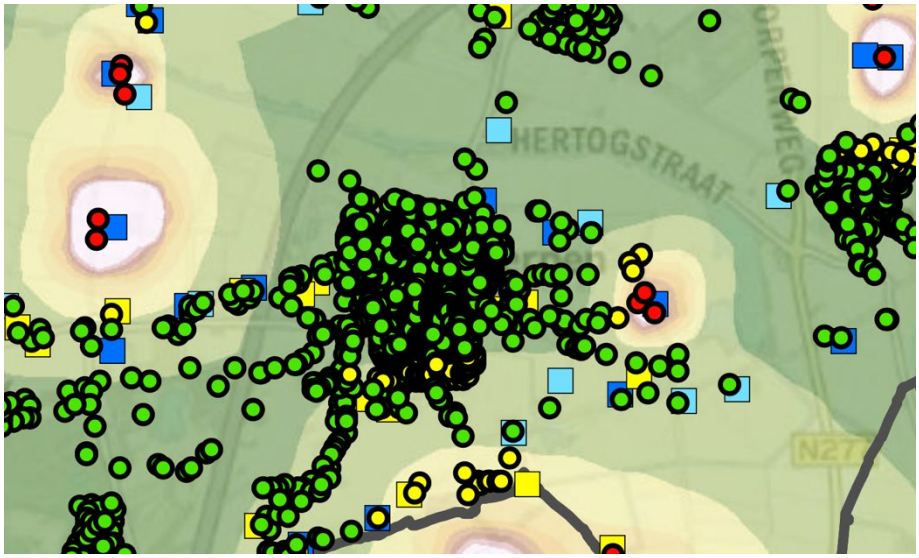
Voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden is de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder van belang. In de beleidsregel is opgenomen dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is afhankelijk van de ligging van het plangebied en de voor dat gebied vastgestelde norm. Via lid 1 van de Verordening geurhinder en veehouderij zijn de normen vastgelegd. De onder lid 1 van de Verordening geurhinder en veehouderij genoemde gebieden staan aangegeven op de bij de verordening behorende kaart 'Geurnormen Verordening 2017', zie hieronder een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied.



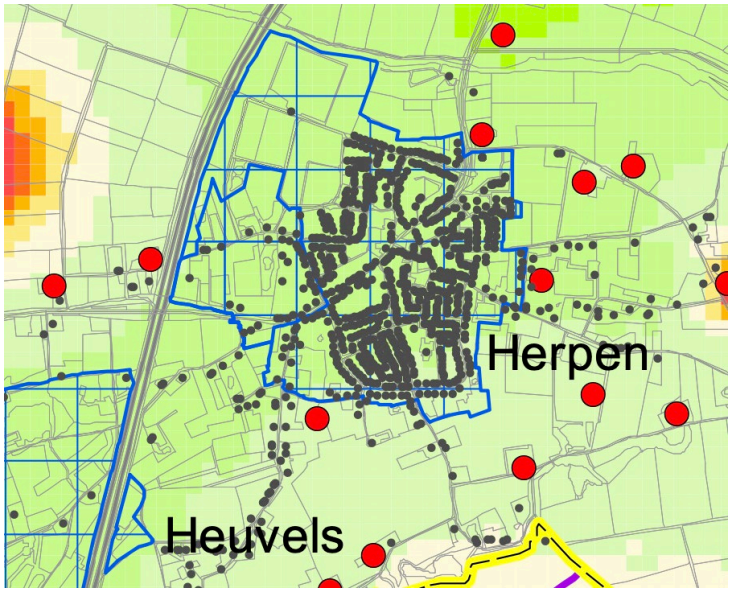
Hieruit blijkt dat voor het plangebied een geurnorm van 2 Ou/E per M3 geldt. Voor gebieden waar de norm '2' geldt is ingevolge de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) minder is dan 10 Ou/E M3.

De gemeente Oss heeft voor de hele gemeente de cumulatieve geursituatie in beeld gebracht en op een kaart weergegeven. Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen ter hoogte van het planvoornemen en de bijbehorende legenda.

Jaarlijks maakt de Omgevingsdienst Brabant-Noord (Odbn) voor de gemeente Oss een kaart waarin alle (agrarische) gecumuleerde geurbelasting is opgenomen voor de, op dat moment huidige situatie. De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van de meest recente kaart ter hoogte van het plangebied.



De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van de voorloper van deze kaart, nl. de kaart ‘Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting’ uit 2015.



achtergrond-belasting (ou)	kans op geurhinder	beoordeling leefklimaat
0 - 3.0	< 5 %	zeer goed
3.1 - 7.4	5 - 10 %	goed
7.5 - 13.1	10 - 15 %	redelijk goed
13.2 - 20.0	15 - 20 %	matig
20.1 - 28.3	20 - 25 %	tamelijk slecht
28.4 - 38.5	25 - 30 %	slecht
38.6 - 50.7	30 - 35 %	zeer slecht
>50.7	>35 %	extreem slecht



Uit beide kaarten blijkt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbare situatie t.a.v. geurhinder van agrarische bedrijven.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waarvoor i.v.m. geurhinder een vaste afstand in acht moet worden genomen.

Agrarische bedrijven worden door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Tussen alle agrarische bedrijvigheid en het planvoornemen zijn reeds andere maatgevende geurgevoelige objecten gelegen.

Conclusie
Geurhinder ten gevolge van veehouderijen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

De ontwikkeling is gelegen in de buurt van meerdere bedrijven. Deze bedrijven zijn beschreven in paragraaf 5.6.1 Bedrijven en milieuzonering. In deze paragraaf is ook het aspect geur afkomstig van deze bedrijvigheid meegenomen. Hieruit blijkt dat industriële geurhinder geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling en dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de nabijgelegen bedrijvigheid. Voor de motivering wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1 Bedrijven en milieuzonering van deze toelichting.

5.7.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben

op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Grenswaarden luchtkwaliteit
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO^2 - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m^3 (sinds 2015)	Grenswaarde
NO^2 - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden	200 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde[1]	40 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m^3	Advieswaarde (WHO)
PM_{10} - fijnstof	Daggemiddelde (mag max. 35x per jaar worden overschreden	50 µg/m^3	Grenswaarde
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	25 µg/m^3	Grenswaarde
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m^3	Indicatieve grenswaarde (EU)
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde blootstellingsconcentratie	20 µg/m^3	Grenswaarde[2]
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	5 µg/m^3	Advieswaarde (WHO)

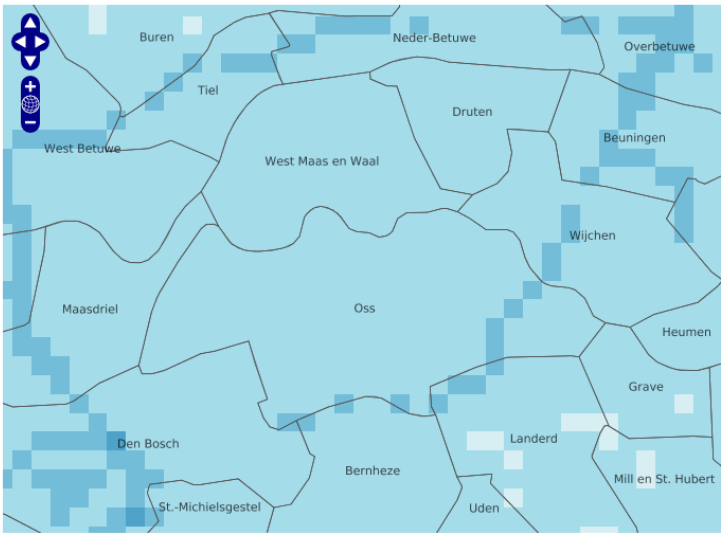
Gekeken naar de voorspellingen voor deze stoffen met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)[5] blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan deze grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het plangebied zijn hieronder opgenomen.

[5] Bron: http://geodata.rivm.nl/gcn/

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)

Stikstofdioxide (NO2) | 2025 (gegevens 2021) | download



Stikstofdioxide (NO2)
[µg/m³]
- < 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- 30 - 35
- >= 35

Detail informatie

Locatie:	171476, 420680
Gridcelwaarde:	16.22

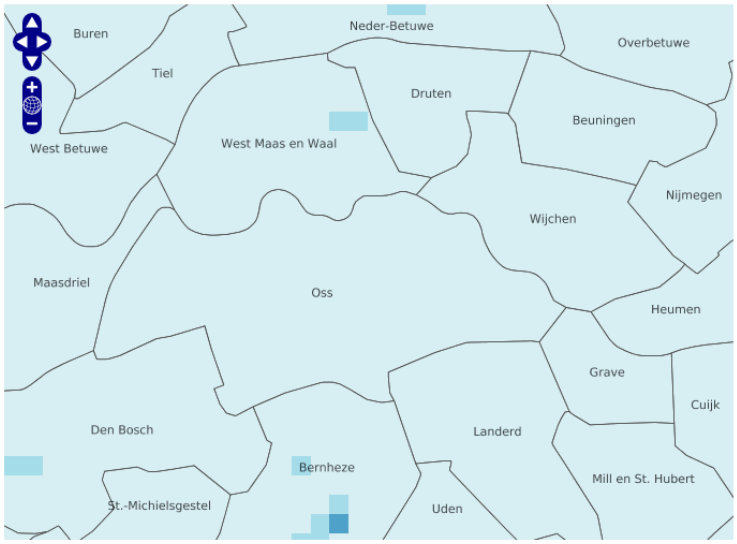
Gebruik van de kaart
- **Openen**: selecteer een kaartlaag en een jaar
- **Verschuiven**: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- **Zoomen**: **[+]** en **[-]**, of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- **Waarde opvragen**: klik in de kaart

-, -
kilometers
0 4 8

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)

Fijn stof (PM10) | 2025 (gegevens 2021) | download



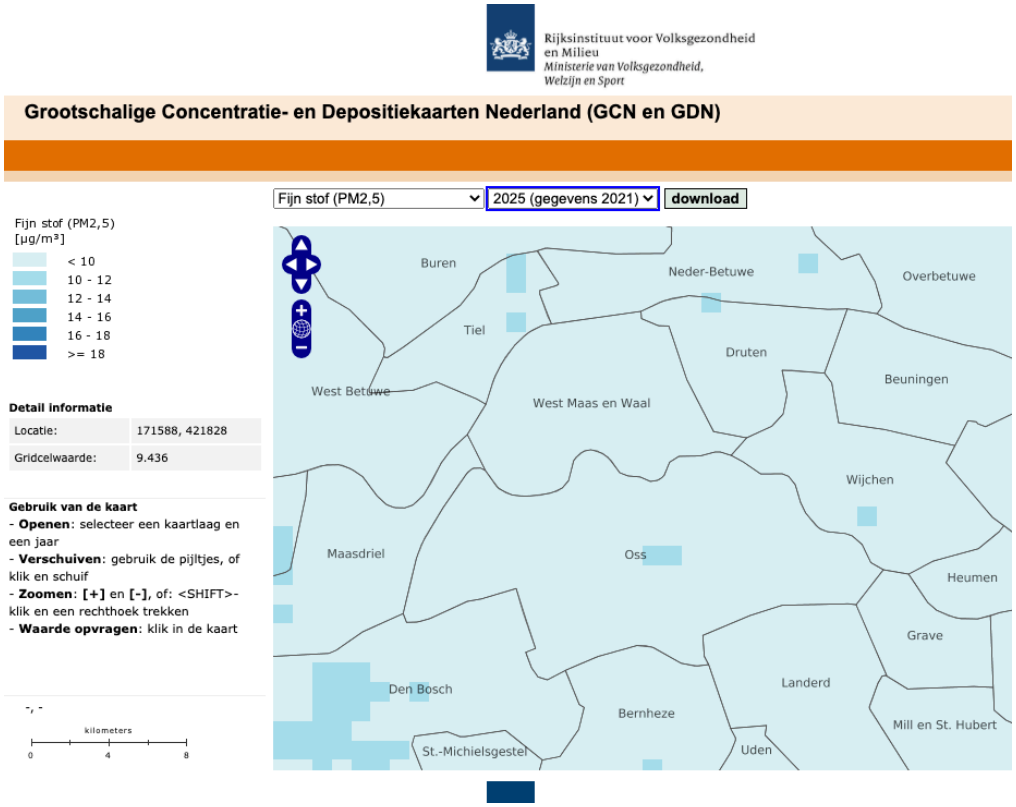
Fijn stof (PM10)
[µg/m³]
- < 18
- 18 - 20
- 20 - 22
- 22 - 24
- 24 - 26
- >= 26

Detail informatie

Locatie:	171196, 421968
Gridcelwaarde:	16.14

Gebruik van de kaart
- **Openen**: selecteer een kaartlaag en een jaar
- **Verschuiven**: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- **Zoomen**: **[+]** en **[-]**, of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- **Waarde opvragen**: klik in de kaart

-, -
kilometers
0 4 8



Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft die aanzienlijk kleiner is dan 1.500 woningen of 100.000 m2 bruto vloeroppervlak kan geconcludeerd worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.
Het project ligt niet binnen 300 meter van een rijksweg of provinciale weg. Hieruit kan worden afgeleid dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijven
Binnen de directe nabijheid van de locatie liggen geen veehouderijen of andere bedrijven die van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Conclusie
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7.7 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat betekent dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla ten gevolge van hoogspanningslijnen. Straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Het planvoornemen bevat op basis van de Wet geluidhinder één bestaand en één nieuw geluidgevoelig object. Verder wordt in het plangebied een nieuwe geluidsbron mogelijk gemaakt, een bedrijf in partybenodigdheden waarbij in de dagperiode bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

In verband met de geluidgevoelige objecten in het plangebied i.r.t. de omliggende bedrijvigheid en de nieuwe geluidsbron die in het plangebied wordt opgericht is door Nipa Milieutechniek onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het aspect wegverkeerslawaai i.v.m. de geluidgevoelige objecten in het plangebied meegenomen. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3) en kent de navolgende conclusie.

“Aan de Oude Molenweg 4 te Herpen ligt een glastuinbouwbedrijf met een bedrijfswoning. De Oude Molenweg 4 is kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie I, nummer 117. De kas op deze locatie wordt gesloopt en wordt vervangen door een woning met bijgebouw.

Tegelijkertijd wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Oude Molenweg herbestemd naar een woonbestemming. Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidsniveau (LAmax) bij de nieuwe woonbestemmingen veroorzaakt door alle relevante geluidbronnen in de omgeving.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus
Uit de berekening volgt dat alle onderzochte bedrijfssituaties wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2. In de tuinen is het geluidsniveau aanvaardbaar.

Maximale geluidniveaus
Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende maximale geluidniveaus zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het onderzoek.

Verkeersaantrekkende werking
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming een geluidbelasting van ten hoogste 38 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Eindconclusie
Uit het onderzoek blijkt dat bij de woonbestemmingen aan de Oude Molenweg in Herpen het woon- en leefklimaat ten gevolge van industrie en wegverkeerslawaai zonder aanvullende akoestische maatregelen is gewaarborgd.

Anderzijds vormen de nieuwe woonfuncties geen beperkingen voor de geluidruimte voor de bestaande en nieuwe bedrijven aan de Oude Molenweg. Het woon- en leefklimaat bij bestaande woonfuncties blijft gewaarborgd door het toevoegen van de nieuwe bedrijfsfunctie.”

Railverkeerslawaai

Nabij de ontwikkeling is geen sprake van lawaai ten gevolge van railverkeer. De ontwikkeling is niet gelegen in de geluidzone van een spoorweg. Dit aspect kan hier buiten beschouwing blijven.

Geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen **na een zorgvuldige afweging** met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

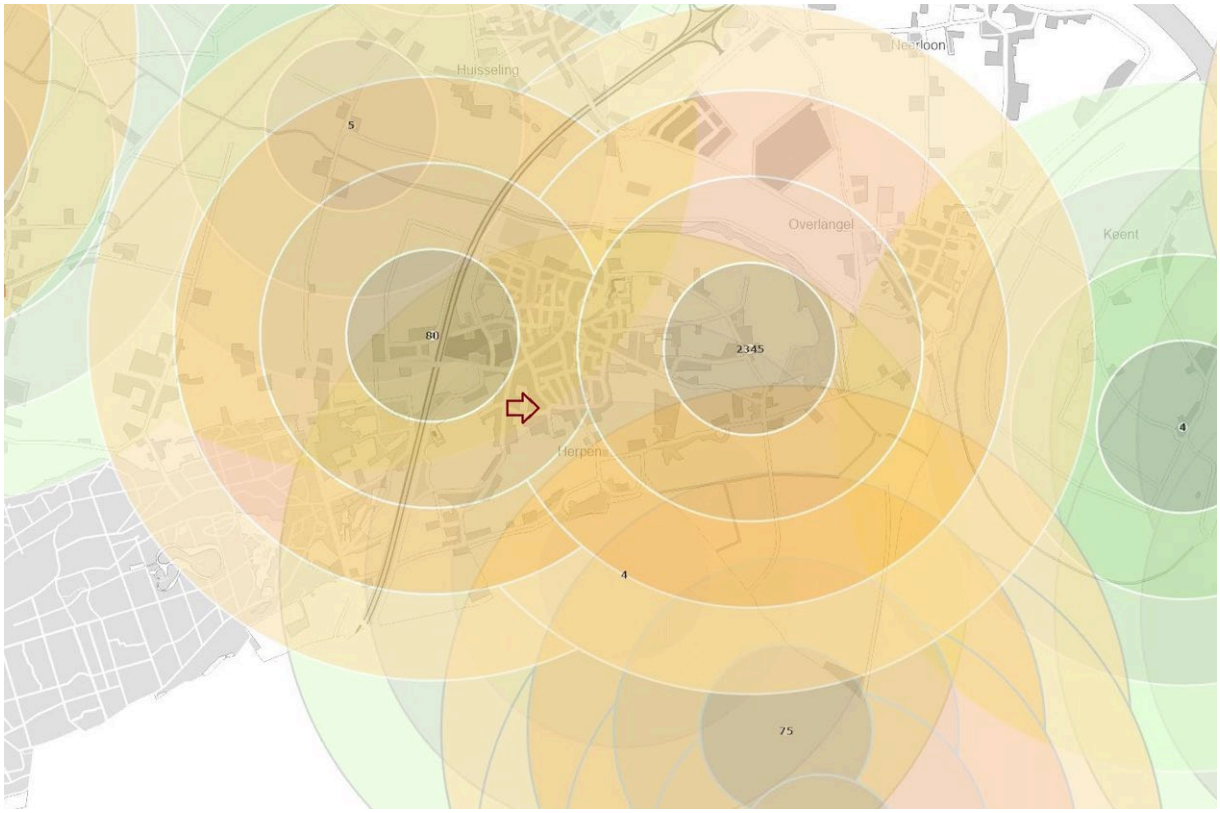
Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:
a. het infomeren van de aanvragers over het risico
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Veehouderijen

Geitenhouderijen

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 2 km van 2 geitenhouderijen. Op de afbeelding hieronder is dat zichtbaar.



Pluimvee- en varkenshouderijen

Binnen 1 kilometer van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Binnen 250 meter van het plangebied is geen varkenshouderij gelegen.

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Door alle zeven stappen te doorlopen en beantwoorden kan worden nagegaan of er knelpunten aan de orde zijn en het zinvol is de GGD om advies te vragen. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies kan zinvol zijn, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a
Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b
Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidskundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b
Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a
Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten zijn 2 geitenhouderijen gelegen. Dit leidt tot GGD-advies.
Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen varkenshouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6
Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 7
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

De gemeente beschouwt de ontwikkeling als aanvaardbaar voor wat betreft de volksgezondheid. Het gaat hier slechts om de omschakeling van een agrarisch naar een niet agrarisch bedrijf, de ontwikkeling van één bedrijfswoning en verder wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het gaat niet om nieuwe bewoners in de risicogroep. De initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling is één van de toekomstig bewoners van de locatie. De initiatiefnemer is op de hoogte van de eventuele gezondheidsrisico's. Bij eventuele verkoop zal de initiatiefnemer de kopers informeren. Uit de recente bevindingen zoals opgenomen in het VGO-3 onderzoek blijkt dat de associatie vooral sterk is naarmate meer geiten worden gehouden en de afstand tussen plangebied en geitenhouderij kleiner is. Één van de twee geitenhouderijen heeft weinig geiten, 80 stuks. De andere geitenhouderij heeft 2345 geiten. Gezien de afstand tot de kleine geitenhouderij tussen 500 en 1000 meter ligt en de afstand tot de meest relevante geitenhouderij redelijk groot is (meer dan 1 kilometer) ziet de gemeente geen reden om verdere maatregelen te treffen. Ook wordt in onderhavige situatie – gezien de informatie die reeds beschikbaar is - door de gemeente geen advies bij de GGD gevraagd.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat in de nabijheid van het plangebied sprake is van gronden die agrarisch worden gebruikt. Er is hier echter geen sprake van boomteelt of de teelt van andere gewassen waarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen en waarvan spuitdrift afkomstig is. Spuitzones vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?
In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.
Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit
De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:
1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

Verantwoording
Hier dient u aan te geven of er sprake is van m.e.r., een m.e.r.-beoordeling of een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. In overweging kan worden genomen of het initiatief een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. betreft, echter kan afgaande op jurisprudentie (201901439/1/R1) worden beoordeeld dat dit gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling niet het geval is. De omvang is te klein (kleiner dan 12 woningen), het ruimtebeslag beperkt. Het initiatief komt gezien voorgaande motivatie niet voor in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. en is met die reden niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Oude Molenstraat 4 Herpen - 2021 is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij het moederplan en de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels horen bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Bedrijf – 1
Binnen deze bestemming is via een aanduiding een verhuurbedrijf in partybenodigdheden toegestaan. Middels een aanduiding binnen deze bestemming is geregeld dat ook een bedrijfswoning is toegelaten.

Artikel 4: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemming opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5: Wonen – Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor bed en breakfast.

Artikel 6: Waarde- Archeologie verwachtingswaarde hoog
Deze dubbelbestemming is opgenomen om de archeologische waarden binnen het gebied te beschermen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
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 8: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel regelt een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 12: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 14: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen
Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemming.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het 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. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- 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 handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
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 en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

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 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd.

In mei 2021 zijn diverse adressen aan de Oude Molenweg benaderd over het plan. Het gaat om huisnummers 2, 5, 7, 19 en 30. De benaderde buren hebben geen bezwaren geuit tegen de plannen. Één van de buren heeft aangegeven dat ze graag willen dat bij de keuze van beplanting (landschapsplan) rekening wordt gehouden met het feit dat naast het perceel paarden lopen. Het gaat erom dat er dus geen beplanting wordt toegepast die giftig is voor paarden. De initiatiefnemer willigt dit verzoek in. Één van de buren heeft aangegeven graag nog in gesprek met de gemeente te willen.

Later, in november 2021, zijn diverse adressen aan de Kruisstraat nog benaderd. Het gaat om huisnummers 14, 16, 18, 20, 22 en 24. Twee van de benaderde adressen hebben bezwaren geuit tegen de plannen en de bewoners van één adres hadden nog vragen.
De geuitte bezwaren waren als volgt:
- Voeg niet meer dan een nieuwe woning toe, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan voor de kern van Herpen. Gevraagd werd om, als dit niet mogelijk is, de gewenste bedrijfsactiviteiten en de bebouwing goed te borgen zodat in de toekomst geen uitbreiding, intensivering of loskoppeling plaats kan vinden die mogelijk tot overlast kan leiden;
- De bedrijfsbebouwing wordt naar achteren geplaatst, waardoor meer hinder wordt ondervonden. Er zijn zorgen over de hoogte van het bedrijfspand en de eventuele toekomstige bedrijfsvoering.

De gestelde vragen bestonden uit: wat is de hoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing? En, wat is de positie van de nieuwe bedrijfsbebouwing.
In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gewenste bedrijfsactiviteiten specifiek opgenomen via een functieaanduiding alsook het aantal toegelaten m2's aan bedrijfsbebouwing (600 m2), de goot- en bouwhoogte (6 meter en 10 meter) en positionering (bouwvlak) ervan. De vragen zijn door de initiatiefnemer aan de bewoner van het adres dat ze gesteld heeft persoonlijk beantwoord.

De verslaglegging van de omgevingsdialoog is bij de gemeente in bezit, maar is door privacy overwegingen als bijlage niet toegevoegd aan deze toelichting.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij

ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben, zoals onderhavig plan.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan meer gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is één zienswijze naar voren gebracht, welke is beantwoord via een Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘‘Oude Molenweg 4 Herpen’. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 6) en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Oude Molenweg 4 Herpen - 2022

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **11**
Artikel 3 Bedrijf 11
Artikel 4 Tuin 13
Artikel 5 Wonen - Vrijstaand 14
Artikel 6 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels **18**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene bouwregels 19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 21
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 22
Artikel 11 Afwijken van de bouwregels algemeen 23
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 24
Artikel 13 Overige regels 25

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **26**
Artikel 14 Overgangsrecht 26
Artikel 15 Slotregel 27

Bijlagen bij de regels **29**
Bijlage 1 Bedrijvenlijst 30
Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten 41
Bijlage 3 Inrichtingsplan Oude Molenweg 4 Herpen 43

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel:

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het gebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan. In hoeksituaties is sprake van slechts één achtergevel, waarbij de oriëntering van de woning bepalend is.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.7 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis en/of bijbehorende aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw, en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit, kantoor of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.9 bedrijvenlijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.10 bestaand:

a. voor bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de

Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. voor gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0828.BPoudemolenweg4hrp-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn toegelaten. Geometrisch bepaalde bouwvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' gelden als één bouwvlak.

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.21 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.22 detailhandel:

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

1.23 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.24 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.25 functie:

activiteiten waarvoor gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.26 gebouw:

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

1.27 gebruiksoppervlakte:

de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik, bepaald volgens NEN2580.

1.28 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan drie of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.29 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid

deze ter plaatse of elders te nuttigen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
d. het bieden van gelegenheid tot dansen.

1.32 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste twee verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.33 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar, al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon.

1.34 kampeerterrein:

een terrein, speciaal ingericht om in een kampeermiddel te overnachten.

1.35 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.36 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.37 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels (bijlage 2), waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.38 mantelzorg:

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

1.39 paardenbak:

een al dan niet door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere aangebrachte ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het laten loslopen van paarden en/of pony's dan wel het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.40 peil:

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

1.41 permanente bewoning:
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.42 plan:
het bestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022' van de gemeente Oss.

1.43 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.44 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 slaapplaats:
een ruimte of plek waarop een ledikant, een slaapplek of iets dergelijks staat, dan wel waarop een matras, slaapmatje, luchtbed of iets dergeljks ligt, en waarop men slapen kan of pleegt te slapen, alsmede een plek of ruimte waarop een voorwerp staat dat geschikt is om op betrekkelijk eenvoudige en snelle wijze te worden omgebouwd tot een plaats waarop men slapen kan.

1.46 stacaravan:
een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen dat mede gelet op de afmetingen niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.47 statische opslag:
opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing nodig hebben, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

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

1.49 voorgevellijn:
de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.50 werk:
een constructie die geen bouwwerk is.

1.51 wonen:
het bewonen van een woning.

1.52 woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.53 woonhuis:
een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

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

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over ten minste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

het gedeelte van een bouwwerk dat gelegen is boven peil, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.11 de bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met dien verstande, dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 1' uitsluitend een verhuurbedrijf in partybenodigdheden is toegestaan.
   2. geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten;
b. bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 3.1.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte in meters' is aangegeven;
c. Kelders zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan in sub a genoemd, mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De bouw van reclamemasten is niet toegestaan.

3.2.4 Bebouwingspercentage

Ten aanzien van het bebouwingspercentage gelden de volgende regels:

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

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m^2	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m^2	55% voor de oppervlakte tot 300 m^2 en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m^2 en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande, dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwlak niet meer mag bedragen dan 100 m^2;

3.2.5 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Er is een bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bedrijfswoning';
b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevellijn dan wel op een

afstand van maximaal 3 m daarachter.
c. De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte in meters' is aangegeven;
d. Kelders zijn toegestaan.

3.2.6 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m².
c. De goothoogte en de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 4,5 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in lid 3.1 om andere bedrijven toe te staan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst of ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
b. van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor "Wonen" bestemde gronden;
b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming "Wonen" zijn toegestaan;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden, en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 4.1

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer dan 2 m bedragen.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 5 Wonen - Vrijstaand

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, ervan en tuinen.
d. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte in meters' is aangegeven.
d. Kelders zijn toegestaan.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

a. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
b. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
c. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

Voor het bouwen van carports gelden de volgende regels:

d. Carports moeten tenminste 1 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
e. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
d. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 5.2.3 van toepassing.

5.2.5 Bebouwingspercentage

Ten aanzien van het bebouwingspercentage gelden de volgende regels:

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

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m²	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m²	55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte

bouwperceel van 401 m² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte

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

5.3 Speciifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

e. van het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    4. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    5. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
f. van het bepaalde in artikel 4.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
g. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
    1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
    2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
h. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
    1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
    2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

6.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

6.2.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.2.1 is vereist voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de agrarische bestemmingen 'worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

6.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.2.1 mag alleen worden verleend indien:
    1. door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
    2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

8.1.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van een bestemming 'Wonen' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:

1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;

2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;

3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;

c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied tenminste 2 m bedraagt.

d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

8.1.2 Afwijken voor overschrijding bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in lid 8.1.1 sub a.2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in lid 8.1.1, mits:
    1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
    2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

8.2 Parkeren

8.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een

gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.

c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

8.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Afwijken van inrichtingsplannen

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
b. Met een omgevingsvergunning kan worden bepaald dat het verbod als bedoeld in artikel 10.1 pas geldt na een langere periode dan 1 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - inrichtingsplan

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 3, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 3 en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform bijlage 3 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

Artikel 11 Afwijken van de bouwregels algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 15 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

13.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening over onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve de regels over de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
03	-		
03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1
032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
032	2	- visteeltbedrijven	3.1
10, 11	-		
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5.1
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1061	0	Meelfabrieken:	

1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouwerijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverwerkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2

132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151,152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproduktie en zetten	2
1814		Overige grafische aktiviteiten	2
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1

221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231	0	Glasfabrieken:	
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2

25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emailleren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
274		Lampenfabrieken	4.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
2790		Koolelektrodenfabrieken	6
26, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	

261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	-		
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	-		
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1
35	A4	- kerncentrales met koeltorens	6
35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	

35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2
35	C5	- >= 1000 MVA	5.1
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	5.1
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E1	- stadsverwarming	3.2
35	E2	- blokverwarming	2
35	F0	windmolens:	
35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
35	F2	- wiekdiameter 30 m	4.1
35	F3	- wiekdiameter 50 m	4.2
36	-		
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	A1	- met chloorgas	5.3
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
36	B3	- >= 15 MW	4.2
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2

4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
562		Cateringbedrijven	2
52	-		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
61	B0	zendinstallaties:	
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
77	-		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
84	-		
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
8422		Defensie-inrichtingen	4.1

8425		Brandweerkazernes	3.1
86	-		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8891	2	Kinderopvang	2
37, 38, 39	-		
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
3700	A3	- >= 300.000 i.e.	5.1
3700	B	rioolgemalen	2
382	C0	Composteerbedrijven:	
382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	5.2
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
94	-		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
94991	B	Hondendressuurterreinen	3.1
59	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
931	E	Maneges	3.1
931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
931	H	Golfbanen	1
931	0	Schietinrichtingen:	
931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	5.3
931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	4.2
931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	6
931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	6
931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	6
931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	4.1
931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	5.1
931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	6
931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	5.1
931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	5.3
931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	5.2
931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	6
932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
93299		Modelvliegtuig-velden	4.2
93	-		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabellen gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer

Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan-huis-gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek**	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geestesw etenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen).
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:**		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 3 Inrichtingsplan Oude Molenweg 4 Herpen

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
Molenweg 4 Herpen



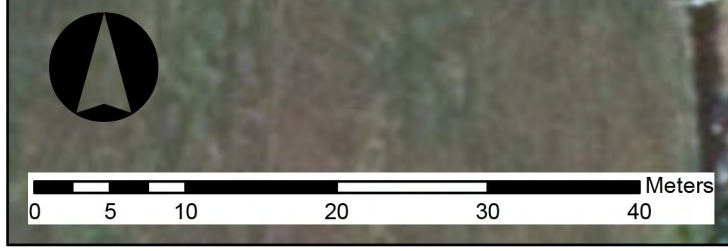
Sortiment vogelbosje

Het sortiment bestaat voor het grootste deel uit besdragers met enkele stekelige soorten. Op deze manier ontstaat een bosje waar verschillende soorten vogels kunnen fourageren en veilig kunnen nestelen.

Uitgangspunt is dat 6 tot 10 grotere bomen (haag, linde, tamme kastanje) worden aangeplant. De hieronder genoemde soorten worden vervolgens aangeplant als bosplantsoen, tussen en rondom de bomen. Plantafstand is onregelmatig, ca 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks, muv hazelaar, die ook solitair kan worden aangeplant of in groepjes van 3.

Met uitzondering van de bomen dient de beplanting beheert te worden als hakhout, door eens in de 5 tot 12 jaar de heesters terug te zetten. Dit kan gefaseerd gebeuren, het ene jaar een deel en het jaar erop een volgende deel, het jaar daarop het laatste deel. De gekozen soorten zijn goed bestand tegen snoeien.

Hazelaar	Corylus avellana	10%
Meidoorn	Crataegus monogyna	15%
Krentenboompje	Amelancier Lamarckii	15%
Kardinaalsmuts	Eonymus europaeus	15%
Sleedoorn	Prunus spinosa	5%
Gelderse roos	Viburnum opulus	15%
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	15%
Vuilboom	Rhamnus frangula	10%



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl