



2014A02711

Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling,  
Bestemmingsplan Park Heerengoed

**Gemeente Oisterwijk**

Vergadering  
GEMEENTERAAD

d.d. 3 JUL 2014

Agendapunt: 7

Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling,  
Bestemmingsplan Park Heerengoed

**Gemeente Oisterwijk**

Rapportnummer: 211x04919\_2  
Datum: 16 juni 2014  
Contactpersoon opdracht- Gemeente Oisterwijk  
gever: Mevrouw J. Rama-Alberto  
Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Grietje Pepping  
Trefwoorden: -  
Bron foto kaft: BRO, abstract 4  
Beknopte inhoud: Verslag en beantwoording van zienswijzen  
op het ontwerpbestemmingsplan Park Heerengoed en overzicht ambtshalve aanpassingen

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401

## **Inhoudsopgave**

pagina

### **1. INLEIDING**

**3**

### **2. ZIENSWIJZEN**

**5**

2.1 Inleiding

5

2.2 Reacties

5

### **3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

**18**

3.1 Inleiding

19

3.2 Wijzigingen

19

## **1. INLEIDING**

De gemeente Oisterwijk stelt een nieuw bestemmingsplan op voor "Park Heerengood" in Moergestel. Het ontwerpbestemmingsplan 'Park Heerengood' heeft in de periode van 25 april 2014 tot en met 6 juni 2014 ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

In deze nota zijn de ingekomen reacties beoordeeld en beantwoord.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Park Heerengoed' heeft gedurende zes weken (voor iedereen) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen reageren op het plan. In deze periode zijn 11 schriftelijke reacties kenbaar gemaakt.

In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De samenvattingen van de reacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

### 2.2 Zienswijzen

#### 1. Provincie Noord-Brabant d.d. 20 mei 2014.

- 1.1 Ecologische verbindingzone: het plangebied grenst aan de westzijde aan waterloop de Reusel, welke op de kaart van de Verordening 2014 is aangeduid als 'ecologische verbindingzone'. Art. 11.1 lid 1 sub a van de Verordening bepaalt dat in een bestemmingsplan in dat geval voor beheer en behoud van deze zone rekening moet gehouden met een breedte van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied. Op de kaart is een aanduiding opgenomen en in art. 10.3 van de planregels is de bescherming vastgelegd met een omgevingsvergunningstelsel. We missen echter in de regeling dat de maatvoering wordt geborgd. Dit is evenmin op de plankaart aangegeven.

#### Gemeentelijke reactie

De aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' wordt gewijzigd naar 25 meter. Met een aanpassing naar 25 meter wordt voor afdoende bescherming, behoud en beheer van de ecologische verbindingzone gezorgd. Op deze locatie is sprake van aansluitende verbinding over het land. In de bestaande situatie is de bebouwing gelegen op circa 12 meter van de Reusel. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een betere bescherming van de ecologische verbindingzone geregeld.

In het bestemmingsplan wordt de nieuwe bebouwing op een groter afstand van de Reusel gerealiseerd, namelijk 25 meter. Er is tevens een concrete beschermingsregime opgenomen voor de

- 1.2 Behoud en herstel watersystemen: het plangebied grenst aan de westzijde aan waterloop de Reusel, welke op de kaart van de Verordening 2014 is aangeduid als 'behoud en herstel watersystemen'. Art. 18.1 lid 1 van de Verordening bepaalt dat in een bestemmingsplan in dat geval voor beheer, behoud en herstel aan weerszijden van de waterloop een breedte van 25 meter in acht moet nemen.
- 1.3 Op de kaart is een aanduiding opgenomen en in art. 10.3 van de planregels is de bescherming vastgelegd met een omgevingsvergunningstelsel. We missen echter in de regeling dat de maat-

ecologische verbindingzone'. De hoofdmassa's van het stedenbouwkundig plan binnen deze zone zijn middels bouwvlakken vastgelegd. Voor bijbehorende aanbouwen bij de woningen wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in die zone op maximaal 2,5 meter uit het bouwvlak. Als voorwaarden voor het bouwen van bijhorende bouwwerken wordt opgenomen dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de bovengenoemde waarden en dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en het bevoegd gezag. Een dergelijke afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden biedt een extra toetsingsmoment om af te wegen of de aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast. Qua maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering die genoemd is in het Bor voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

Voor het behoud en beheer van de Reusel ten behoeve van de ecologische verbindingzone en het beekherstel wordt in het plan een draszone gerealiseerd.

De aanduiding 'overige zone - beekherstel' wordt gewijzigd naar 25 meter overeenkomstig de Verordening ruimte 2014.

De aanduiding op de verbeelding geeft de zone en daarmee de maatvoering van de zone weer. Verder is in de Toelichting de maatvoering opgenomen.

voering wordt geborgd. Dit is evenmin op de plankaart aangegeven.

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.**

## **2 Waterschap De Dommel d.d. 3 juni 2014**

### **Gemeentelijke reactie**

- 2.1 Kering: het plangebied wordt opgehoogd. Van belang is dat het maaiveld niet wordt verlaagd door de toekomstige bewoners. Verzocht wordt om een passende regeling op te nemen.
- 2.2 Kering: het is niet duidelijk hoe het hoge maaiveld aansluit op de bestaande kering of hoog maaiveld. Dit zal nader uitgewerkt moeten worden.
- 2.3 Retentievoorziening/plas-dras zone: het profiel (bijlage 9 bijlagenboek) komt gedeeltelijk in de bestemming Tuin te liggen. Deze bestemming is niet passend voor de functie. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' dient ook opgeschoven te worden.
- 2.4 Ecologische verbindingszone en beekherstel: verzocht wordt om de zone overeenkomstig de Verordening ruimte 2014 te wijzigen in 25 meter in plaats van 20 meter.
- 2.5 Ecologische verbindingszone en beekherstel: het is ongewenst dat de bestemming Verkeer op twee plaatsen door de ecologische verbindingszone loopt.
- In artikel 10.3.3. sub c (omgevingsvergunningstelsel ecologische verbindingszone en beekherstel) wordt toegevoegd dat verlagen van de gronden niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning.
- Dit wordt nader uitgewerkt in de inrichtingstekeningen van de openbare ruimte die in het kader van de watervergunning worden voorgelegd aan het Waterschap.
- Het gedeelte van de draszone dat binnen het plangebied ligt, wordt bestemd als Water waarbinnen tevens natuur is toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' wordt samen met de bestemming Tuin verlegd.
- De zone wordt gewijzigd naar 25 meter, zie ook de beantwoording onder 1.1.
- De bestemming Verkeer binnen de aanduidingen 'ecologische verbindingszone en beekherstel' in het westen/midden van het plangebied wordt gewijzigd in de bestemming Groen, waarbinnen naast groenvoorzieningen tevens een onverhard pad is toegestaan. De bestemming Verkeer binnen de aanduidingen 'ecologische verbindingszone en beekherstel' in het zuidwesten van het plangebied wordt niet gewijzigd. De gemeente Oisterwijk acht het noodzakelijk om even-

- tuele toekomstige aanpassingen van het verkeersprofiel op die gronden (trottoir en bestaande parkeerplaatsen aan Hofakker) te kunnen uitvoeren in verband met de verkeersveiligheid. Met een bestemming Verkeer zijn deze aanpassingen mogelijk.
- Het onverharde pad dat wordt bedoeld, wordt aangelegd om vanuit de woonwijk een zichtlijn en uitkijkpunt te creëren op de Reusel. Het pad is niet bedoeld om een nieuwe wandelroute door de ecologische verbindingszone te creëren. De tekst in de Toelichting wordt hierop aangepast.
- Dit zal worden aangepast in het waterhuishoudkundig plan en in de watervergunning wordt het nader uitgewerkt.
- Dit wordt in de watervergunning nader uitgewerkt. De tekst in de Toelichting wordt hierop aangevuld.
- Dit zal worden toegevoegd aan de regels als voorwaardelijke verplichting.
- Dit wordt aangepast in de toelichting.
- Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
- 2.6 Ecologische verbindingszone en beekherstel: p. 10 van de toelichting: nieuwe wandelmogelijkheden in de ecologische verbindingszone zijn niet wenselijk.
- 2.7 Waterhuishoudkundig plan: p. 6 van de toelichting: de landbouwkundige afvoer dient gewijzigd te worden in 1,67 l/s/ha in plaats van 0,67. Dit heeft effect op de leegloopvoorziening. In de watervergunning kan dit nader worden uitgewerkt.
- 2.8 Waterhuishoudkundig plan: het is niet duidelijk hoe in het plan met wateroverlast binnen en buiten het plangebied wordt voorkomen. In de watervergunning kan dit nader worden uitgewerkt.
- 2.9 Regels: bij artikel 5 en 6 het volgende toevoegen: "het gebruik conform de bestemming Wonen is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden".
- 2.10 Toelichting: p. 36: het streefpeil van de Reusel is 8,90 +NAP.
- 2.11 Watervergunning: voor een aantal werkzaamheden is een vergunning nodig op grond van de Keur oppervlaktewateren. De aanvraag kan gedaan worden via het omgevingsloket.

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de verbeelding, de regels en de toelichting.**



**3 De heer R. Mulders  
De Lathouwer 3 Moergestel  
d.d. 14 mei 2014**

- 3.1 Het beeldkwaliteitsplan aanpassen op de aspecten Plasticiteit en Detaillering opdat afwijkingen toegestaan zijn.

**Gemeentelijke reactie**

Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast voor het gedeelte dat betrekking heeft op de vrije kavels. Uitsluitend de aspecten die betrekking hebben op de stedenbouwkundige uitgangspunten, te weten 'Situering' en 'Hoofdvorm' blijven gehandhaafd. De overige aspecten, inzake 'Gevelaanzicht' en 'Detaillering' worden geschrapt. Door deze aanpassingen worden de beeldkwaliteiteisen voor de vrijstaande woningen versoepeld en ontstaan ruimere mogelijkheden op het gebied van architectuur. Bovenstaande aanpassingen worden aanvaardbaar geacht vanwege de ligging van de betreffende woningen binnen het plangebied enerzijds en de ruimere omgeving anderzijds; de woningen vormen een afzonderlijk deelgebied van het plan Park Heerengood dat vanuit de omgeving beperkt waarneembaar is. Vanuit de omgeving zal de afwijkende architectuur ten opzichte van het planmatige deel (inclusief de vier woningen met de poortfunctie naar het deel met vrije sector woningen) nauwelijks waarneembaar zijn. Binnen het deel waar de vijf vrije kavels zijn gepland, streeft de gemeente echter wel naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en eenheid/samenhang in uitstraling. Dit heeft zowel betrekking op de inrichting van de openbare ruimte als de invulling van de privé-kavels. Zo dient het ensemble van de vijf woningen aan te sluiten bij elkaar en bij het karakter van de omgeving. Door bijvoorbeeld ook te kiezen voor een uniforme erfafscheiding ontstaat een samenhangend beeld, waarbinnen afwijkende architectuurstijlen goed kun-

nen samengaan.

- Aanvullende zienswijze**
- 3.2 In het plan toevoegen dat de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens 5 meter bedraagt, onafhankelijk van het bouwvlak. Dit is als zodanig al geregeld in het plan; de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens dient ongeacht de ligging van het bouwvlak 5 meter te zijn.
- 3.3 Elektro/pompkast kavel 37: het lijkt erop dat die voorziening op kavel 37 staat. In het koopcontract is alleen recht van overpad opgenomen. Verzocht wordt om een passende oplossing. Het gemaal staat op kavel 37 maar is eigendom van de Gemeente Oisterwijk die zorg draagt voor het beheer en onderhoud hiervan. Hiertoe wordt nog een recht van opstal gevestigd voor het gemaal.

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 4 De heer M. Daemen en mevrouw M. Bertens  
Industrieweg 10A Moergestel  
d.d. 13 mei 2014** Gemeentelijke reactie

- 4.1 Het beeldkwaliteitsplan aanpassen op de aspecten Plasticiteit en Detaillering opdat afwijkingen toegestaan zijn. Zie beantwoording onder 3.1.

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 5 De heer en mevrouw Van der Schoot  
Torenakker 41 Berkel-Enschot  
d.d. 12 mei 2014** Gemeentelijke reactie

- 5.1 Het beeldkwaliteitsplan aanpassen op de aspecten Plasticiteit en Detaillering opdat afwijkingen toegestaan zijn. Zie beantwoording onder 3.1.

- 5.2 Bomen: verzocht wordt dat de bomen met nummers 39 t/m 42 gekapt mogen worden. Bij boom 39 zal het terrein opgehoogd worden wat de overlevingskans van de boom sterk vermindert. Ter compensatie worden minimaal 4 bomen beplant. Er heeft een bomeninventarisatie plaats gevonden. De waardevolle bomen in het plangebied worden beschermd met de aanduiding "waardevolle boom", met daaraan een omgevingsvergunningstelsel. Boom 39 is aangeduid als waardevolle boom en moet behouden blijven. De bomen 40 t/m 42 mogen wel gekapt

- 5.3 Rooilijn kavels 32 en 38: deze staat op 2,5 meter uit de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een onrustig straatbeeld. Daarnaast belemmert het het uitzicht van de woningen op kavels 33, 35 en 37. Verzocht wordt om de rooilijn terug te brengen naar 4 meter.

- 5.4 Het beeldkwaliteitsplan dient aangepast te worden voor de kavels 32 en 38; deze kavels een exclusievere uitstraling geven ten opzichte van het planmatig gedeelte.

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

worden. Ter verduidelijking wordt artikel 10.1.5 (voorwaarden omgevingsvergunning waardevolle boom) als volgt aangepast: de werken en werkzaamheden als bedoeld in 10.1.3 zijn slechts toelaatbaar indien: 1) de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of; 2) bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of; 3) zwaarwegende maatschappelijke belangen, zoals herinrichting van de directe omgeving van de boom ten behoeve van de ecologische waarden, dit vergen.

In het vrije sectordeel mag op basis van de regels, de voorgevel van de woning op maximaal 4 meter van de gevellijn - die is aangeduid op de verbeelding - worden gebouwd. De tweeaaneengebouwde woningen van de kavels 32 en 38 mogen op maximaal 2,5 meter van de aangeduide gevellijn gesitueerd worden. Beide woningen (zowel de vrijstaande als de tweeaaneengebouwde) kunnen dus ook in de gevellijn worden gebouwd. Dit geldt tevens voor de overige woningen in het vrije sectordeel. In het stedenbouwkundig plan zijn de woningen grenzend aan de Oostelvoortjes bedoeld als 'poortwoningen' voor dit deel van het projectgebied. Het is wenselijk om vast te houden aan dit stedenbouwkundig uitgangspunt. Zie beantwoording onder 3.1.

- 6 De heer en mevrouw Versleijen Moergestel d.d. 9 mei 2014** **Gemeentelijke reactie**
- 6.1 Het beeldkwaliteitplan aanpassen op de aspecten Plasticiteit en Detaillering opdat afwijkingen toegestaan zijn. Zie beantwoording onder 3.1.

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 7 De heren F. van der Schoot, P. v Antwerpen, M. Daemen, T. Versleijen, R. Mulders d.d. 8 mei 2014** **Gemeentelijke reactie**
- 7.1 Kavels 32 en 38: voorheen waren op deze percelen 2 vrijstaande woningen voorzien. Volgens het ontwerpplan worden dat 4 patiowoningen. Verzocht wordt om dit terug te brengen naar 2 woningen. Het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan maken 4 seniorenwoningen/ twee-aaneengebouwde woningen mogelijk. Door nieuwe ideeën en voortschrijdend inzicht van de stedenbouwkundige in de loop van het traject heeft het plan zich ontwikkeld naar het huidige model. Ruimtelijk gezien heeft het de voorkeur de kavels te splitsen voor een betere oriëntatie richting de openbare ruimte. Daarnaast passen 4 seniorenwoningen beter bij de woningbehoefte in Moergestel. Hierbij is niet alleen gekeken naar de woningbehoefte van vandaag, maar ook naar de behoefte op langere termijn. Het huidige model voldoet aan de eis van de gemeente om een bepaald aantal woningen in een bepaalde prijsklasse en voor specifieke doelgroepen te realiseren.
- 7.2 Rooilijn kavels 32 en 38: deze staat op 2,5 meter uit de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een onrustig straatbeeld. Daarnaast belemmert het het uitzicht van de woningen op kavels 33, 35 en 37. Verzocht wordt om de rooilijn terug te brengen naar 4 meter. Zie beantwoording onder 5.3.
- 7.3 Het beeldkwaliteitsplan dient aangepast Zie beantwoording onder 3.1.

te worden voor de kavels 32 en 38; deze kavels een exclusievere uitstraling geven ten opzichte van het planmatig gedeelte.

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- | <b>8</b> | <b>De heer en mevrouw Van Antwerpen<br/>De Hoefkens 38 Moergestel<br/>d.d. 18 mei 2014</b>                                    | <b>Gemeentelijke reactie</b>  |
|----------|---|---|
| 8.1      | Het beeldkwaliteitsplan aanpassen op de aspecten Plasticiteit en Detaillering opdat afwijkingen toegestaan zijn.              | Zie beantwoording onder 3.1.  |
| 8.2      | Kavel 32 en 38: toegezegd is dat de uitritten van deze kavels uitkomen op de Oostelvoortjes in plaats van op Park Heerengood. | De in- en uitritten van de percelen zijn niet als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan. Om eenheid in het gebied te creëren zijn de woningen met de belangrijkste gevel (voorgevel) gericht op de ontsluitingsweg van het nieuwe woongebied. De inritten worden ook gerealiseerd binnen dit nieuwe gebied. |
| 8.3      | Kavel 32 en 38: verzocht wordt om de rooilijn terug te brengen naar 4 meter.  | Zie beantwoording onder 5.3.  |
| 8.4      | Kavel 32 en 38: vrijstaande woningen in plaats van twee-aaneengebouwd.  | Zie beantwoording onder 7.1.  |
| 8.5      | Bijgebouw: mogelijkheid tot het los bouwen van een garage op scheidingslijn buiten bouwvlak.                                  | Om het parkachtige karakter te waarborgen, mogen de gebouwen (met uitzondering van de vergunningsvrije gebouwen en de genoemde uitzonderingen in de planregels) uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.   |
| 8.6      | Mogelijkheid tot het verwijderen van bestaande boom op kavel 34.  | Er heeft een bomeninventarisatie plaats gevonden. De waardevolle bomen in het plangebied worden beschermd met de aanduiding "waardevolle boom", met daaraan een omgevingsvergunningstelsel. Boom nummer 43 op kavel 34, is aangeduid als waardevolle boom en moet behouden blijven.                             |

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

9. **Bedaux de Brouwer architecten BV** **Gemeentelijke reactie**  
**d.d. 28 mei 2014**
- 9.1 Het beeldkwaliteitsplan aanpassen op de aspecten Plasticiteit en Detaillering opdat afwijkingen toegestaan zijn. Zie beantwoording onder 3.1.

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

10. **De heer J. op 't Hoog** **Gemeentelijke reactie**  
**Oostelvoortjes 22 Moergestel**  
**d.d. 5 juni 2014**
- 10.1 Er hoeven niet meer bomen te wijken voor dit plan. Als er een aantal bomen ziek zijn, moet er een nieuw onderzoek komen. Er heeft een bomeninventarisatie plaats gevonden. De waardevolle bomen in het plangebied worden beschermd met de aanduiding "waardevolle boom", met daaraan een omgevingsvergunningstelsel. Zie voor aanvullende beantwoording onder 5.2.
- 10.2 Wanneer wordt er een check aan de bestaande woningen gedaan voordat de bouw begint? Dit heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure maar op de uitvoering van het plan. Voor de volledigheid beantwoorden we de vraag: voordat de bouw aanvangt wordt er een bouwkundige opname gemaakt van de bestaande woningen grenzend aan het plangebied. Om de staat van de bestaande woningen te waarborgen worden er bouwkundige maatregelen genomen (zo wordt er niet geheid maar geboord). Wanneer de bouw gereed is, wordt er tevens een bouwkundige opname gemaakt van de bestaande woningen en wordt gekeken of er schade is geleden door de realisatie van het plan. Eventueel geleden schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden wordt vergoed.

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**11 De heer J.A.M. van Iersel  
Oostelvoortjes 17 Moergestel  
d.d. 4 juni 2014**

**Gemeentelijke reactie**

- 11.1 T.a.v. de percelen voor twee- aaneengebouwde woningen grenzend aan perceel van belanghebbende: het perceel is aangeduid als bouwvlak, met daarop gedeeltelijk een maatvoeringsvlak voor een goot- en bouwhoogte van 4 resp. 9 meter voor hoofdgebouwen. Voor het overige gedeelte binnen het bouwvlak geldt geen maximum goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen. Verzocht wordt om aan te geven dat buiten het maatvoeringsvlak geen hoofdgebouwen zijn toegestaan, dan wel een maximale hoogte op te nemen zoals geldt voor het maatvoeringsvlak.
- 11.2 T.a.v. de percelen voor twee- aaneengebouwde woningen grenzend aan perceel van belanghebbende: voor de aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Dit is in verhouding te groot en kan het woongenot aantasten. Verzocht wordt om een maximale bouwhoogte van 3,25 meter op te nemen.
- 11.3 T.a.v. de percelen voor twee- aaneengebouwde woningen grenzend aan perceel van belanghebbende: opgenomen is dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. De (hoofd)bebouwing komt te dicht in de perceelsgrens, hetgeen een onaantoonbare aantasting van het woongenot betreft. Verzocht wordt een minimale afstand van 10 meter aan te houden.
- Het klopt dat buiten het maatvoeringsvlak hoofdgebouwen zijn toegestaan en dat daar geen maximum goot- en/of bouwhoogte voor is opgenomen. De verbeelding wordt hierop aangepast: er wordt buiten het maatvoeringsvlak met een goot- en bouwhoogte van 4 resp. 9 meter een maximum bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen voor hoofdgebouwen. Overigens wordt de bouwmasa voor hoofdgebouwen tevens beperkt door de maximale inhoud die hieraan is gekoppeld.
- In het vigerend bestemmingsplan "Kom Moergestel" is voor bijbehorende bouwwerken (aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bij woningen een goot- en bouwhoogte opgenomen van 3 resp. 6 meter. Voor de percelen met de aanduiding twee-aaneen wordt een maximum bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen. De bouwhoogte wordt derhalve lager dan in het vigerend bestemmingsplan "Kom Moergestel" en in het ontwerpbestemmingsplan.
- Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kom Moergestel" is de afstand van het huidige bouwvlak tot de achterste perceelsgrens circa 6,5 meter. Hierin is een hogere hoogte toegestaan dan in het ontwerpbestemmingsplan. De hoofdbebouwing mag dus 1,5 meter dichter bij de achterste perceelsgrens worden gebouwd, maar de hoogte wordt verlaagd. Daarnaast is aangesloten bij de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan, waarin een minimale afstand van 5 meter is be-

- 11.4 T.a.v. de percelen voor de vrijstaande woningen grenzend aan het perceel van belanghebbende en aan het perceel voor twee- aaneengebouwde woningen: ingevolge artikel 6.2.1, aanhef en onder f, 1b, bedraagt de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw (het woord "hoofdgebouw" is hier niet opgenomen, maar aangenomen wordt dat dat wel het geval had moeten zijn) tot de achterste perceelsgrens niet minder dan 5 meter. De (hoofd)bebouwing komt te dicht in de perceelsgrens, hetgeen een onaanvaardbare aantasting van het woongenot betreft. Verzocht wordt een minimale afstand van 10 meter aan te houden.
- 11.5 T.a.v. de percelen voor de vrijstaande woning grenzend aan perceel van belanghebbende en aan het perceel voor twee- aaneengebouwde woningen: voor de aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Dit is in verhouding te groot en kan het woongenot aantasten. Verzocht wordt om een maximale bouwhoogte van 3,25 meter op te nemen.
- 11.6 T.a.v. de percelen grenzend aan perceel van belanghebbende: voor vrijstaande woningen geldt dat de voorgevel in of maximaal 4 meter achter de gevellijn gebouwd moet worden. Voor de twee-aaneengebouwde woningen geldt dat de voorgevel in de gevellijn gebouwd moet worden. Op de informatieavond op woensdag 20 mei werd gesproken om voor de twee-aaneengebouwde woningen toe te staan dat deze eveneens 4 meter (of verder) achter de gevellijn gebouwd mogen worden. Hierdoor
- paald.
- De aanneme is inderdaad juist dat het het hoofdgebouw betreft. Dit regels worden verduidelijking hierop aangepast. Voor de overige beantwoording zie onder 11.3.
- In het vigerend bestemmingsplan "Kom Moergestel" is voor bijbehorende bouwwerken (aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bij woningen een goot- en bouwhoogte opgenomen van 3 resp. 6 meter. Hierbij aansluitend wordt voor de percelen binnen Wonen – Woningen 2 met de aanduiding vrijstaand een maximum goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken van 3 resp. 6 meter opgenomen. De bouwhoogte wordt conform het vigerend bestemmingsplan "Kom Moergestel".
- De betreffende regeling blijft ongewijzigd, zie ook de beantwoording onder 5.3.



wordt het woongenot van belanghebbende te nadrukkelijk beperkt. Hetzelfde geldt ten aanzien van het mogelijk toestaan van het bouwen van de vrijstaande woningen verder dan 4 meter achter de gevellijn (voor zover het de percelen betreft grenzend aan het perceel Oostelvoortjes 17.

- 11.7 T.a.v. de aanduiding 'overige zone – afwatering leidingen': ingevolge artikel 10 van de bestemmingsplan is het niet toegestaan om in dit gebied te bouwen. Het gebied is echter op de plankaart wel opgenomen als bouwvlak. Verzocht wordt om het gebied dat is aangeduid als 'overige zone – afwatering en leidingen' niet tevens aan te duiden als bouwvlak.
- 11.8 In het waterhuishoudkundigplan is opgenomen dat de afvoer van hemelwater naar belendende percelen niet is toegestaan. Hoe wordt dit gerealiseerd – gelet op het aanzienlijke verschil in perceelshoogte met het perceel Oostelvoortjes 17? Hoe wordt -in dit verband- voorkomen dat afwatering vanuit de draszone naar het perceel Oostelvoortjes 17 plaatsvindt?
- 11.9 Blijft het overstortstelsel bestaan?
- 11.10 Aangegeven is dat perceelsafscheidingen in natuurlijke materialen (haagbeuken) worden uitgevoerd. Geldt deze regeling ook voor de afscheidingen met de percelen Oostelvoortjes 17? Dit gelet op het hart van de sloot die de perceelsgrens zal bepalen. Hoe ziet het onderhoud er in dat geval uit (wanneer haagbeuken worden gebruikt als perceelsgrens)
- De bouwvlakken die over de aanduiding 'overige zone –afwatering leidingen' liggen worden gewijzigd, zodat ze niet meer gelijk met de aanduiding liggen.
- De aanwezige greppel/sloot tussen Oostelvoortjes 17 en het plangebied wordt hersteld, waardoor er geen afwatering naar Oostelvoortjes 17 plaatsvindt. Zie verder de beantwoording onder 2.
- Dit systeem blijft bestaan. Dit stelsel heeft als functie het overpompen van (mogelijk voorkomend) overtollig water in de sloot langs de Reusel naar het rioolsysteem in de Oostelvoortjes. Het overpompen komt alleen in uitzonderlijke gevallen voor. De gemeente Oosterwijk is voornemens om het systeem op termijn te saneren.
- De uitvoering van de perceelsafscheidingen tussen Oostelvoortjes 17 en het plangebied is niet in het bestemmingsplan voorgeschreven. De eigenaren van de gronden (de kopers en u) kunnen derhalve zelf een erfafscheiding realiseren en onderhouden.

wordt uitgevoerd?

**De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### 3.1 Inleiding

Naast de wijzigingen als gevolg van de beantwoording van de zienswijzen zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en nog kleine omissies recht te zetten.

#### 3.2 Wijzigingen

##### Toelichting

Op pagina 10 van de toelichting wordt vermeld dat de hoofdmassa met een plat dak kan worden uitgevoerd. Dit wordt aangepast, in Park Heerengood zijn uitsluitend woningen met een hellend dakvlak toegestaan.

##### Bijlage(n) bij Toelichting

- Ten aanzien van de Vrije kavels wordt opgenomen dat platte daken voor bijgebouwen zijn toegestaan tot maximale de goothoogte 3 meter. Op deze manier is het overeenkomstig de planregels.
- Ten aanzien van de Vrije kavels worden de aspecten inzake Gevelaanzicht en Detailering geschrapt. Door deze aanpassingen worden de beeldkwaliteiteisen voor de vrijstaande woningen versoepeld en ontstaan ruimere mogelijkheden op het gebied van architectuur.
- Aan het beeldkwaliteitsplan wordt het volgende toegevoegd:

##### “Algemeen

Het plan Park Heerengood bestaat uit een planmatig deel en een deel met vrije kavels. In dit beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het plan dient aan te sluiten op het bestaand dorps karakter van Moergestel en bebouwing in directe omgeving. Ook staan kwaliteit -middels een hoogwaardige afwerking van de woningen- en harmonie -door eenheid in materiaal en kleuren-, centraal in dit plan. De eenheid in het plangebied zal ook worden bereikt door een uniforme uitstraling van de openbare ruimte. Onderstaand wordt voor het planmatige deel en de vrije kavels ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.

##### Planmatig gedeelte

*(inclusief de twee-onder-een-kapwoningen in het gedeelte van de vrij kavels)*

In het planmatig deel worden rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor dit deel is gekozen voor een traditionele en

eenvoudige architectuur met hoogwaardige afwerking van de woningen en harmonie in materiaal, kleuren en bouwmassa.

### Vrije kavels

In het deelgebied met vrije kavels worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd, met variërende mogelijkheden op het gebied van architectuur. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en eenheid/samenhang in uitstraling. Dit heeft zowel betrekking op de inrichting van de openbare ruimte als de invulling van de privé-kavels. Zo dient het ensemble van de vijf woningen aan te sluiten bij elkaar en bij de omgeving. Door bijvoorbeeld ook te kiezen voor een uniforme erfafscheiding ontstaat een samenhangend beeld, waarbinnen afwijkende architectuurstijlen goed kunnen samengaan.”

### Regels

- In de regels voor de bestemmingen W1 en W2 een verwijzing opnemen naar het beeldkwaliteitsplan.
- Artikel 5.2.1 en 6.2.1 onder h sub 4: in het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een grotere oppervlakte dan 4000 m<sup>2</sup>, daarom wordt deze regel verwijderd.
- Artikel 5.2.1 onder f sub 4 wordt verwezen naar a7, maar deze bestaat niet. Artikel 5.2.1 onder a sub 3 wordt verwijderd, omdat dit hetzelfde is als 5.2.1 onder sub 5. De overige leden worden hernummerd en de verwijzingen worden aangepast.
- Binnen de bestemming Tuin wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor aanbouwen bij de woningen in de ecologische verbindingzone op maximaal 2,5 meter uit het bouwvlak. Als voorwaarden wordt opgenomen dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de bovengenoemde waarden en dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap en het bevoegd gezag. Qua maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering die genoemd is in het Bor voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.
- Artikel 10.1.5 (voorwaarden omgevingsvergunning waardevolle boom): de werken en werkzaamheden als bedoeld in 10.1.3 zijn slechts toelaatbaar indien: 1) de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of; 2) bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of; 3) zwaarwegende maatschappelijke belangen, zoals herinrichting van de directe omgeving van de boom ten behoeve van de ecologische waarden, dit vergen.

### Bijlage(n) bij regels

- Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de regels toegevoegd.