

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Park Heerengoed

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 18 juni 2014, van de afdeling Ruimte, raadsvoorstel nummer 14/60;

Met inachtneming van de volgende overwegingen:

Voor het plangebied Reuselhof 1 t/m 37 te Moergestel is het nieuwe bestemmingsplan Park Heerengoed opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw woongebied gerealiseerd waarmee wordt aangesloten op de bestaande woningbehoefte en bestaande bebouwing in de omgeving. Om het gewenste architectuurbeeld, inzake eenheid/harmonie in het plangebied en hoogwaardige afwerking van de woningen, te waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

• Het ontwerpbestemmingsplan Park Heerengoed (NL.IMRO. 0824.BPParkHeerengoed-ON01) heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 25 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok.

Tijdens de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen, de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Park Heerengoed'. De zienswijzen zijn alle binnen de termijn van de terinzagelegging ingekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

Het wordt wenselijk geacht naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. De overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn eveneens weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Park Heerengoed'.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;

- II. In te stemmen met de bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Park Heerengoed';
- III. De zienswijzen van reclamanten onder 1 tot en met 11 in de genoemde nota ontvankelijk te verklaren;
- IV. In overeenstemming met de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Park Heerengoed':
 - o 1 zienswijze ongegrond te verklaren (nr. 10);
 - o 3 zienswijzen gegrond te verklaren (nrs. 4, 6, 9);
 - o 7 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren (nrs. 1, 2, 3, 5, 7, 8, 11);
- V. Het ontwerpbestemmingsplan Park Heerengoed en het bijbehorende beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

A. Wat betreft de **Toelichting** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:

- 1. In het Waterhuishoudkundigplan wordt informatie opgenomen over de aansluiting van de verhoogde maaiveld in het plangebied op de bestaande kering en over de toe te passen maatregelen ter voorkoming van wateroverlast vanuit het plangebied naar de lager gelegen gebieden.
- 2. In het Waterhuishoudkundigplan op pagina 6 wordt de landbouwkundige afvoer gewijzigd in 1,67 l/s/ha in plaats van 0,67.
- 3. Op pagina 36 opnemen dat het streefpeil van de Reusel is 8,90 +NAP is.
- 4. Op pagina 10, eerste alinea, is opgenomen dat woningen met een plat dak kunnen worden uitgevoerd. Dit wordt aangepast; in Park Heerengoed zijn uitsluitend woningen met een hellend dakvlak toegestaan.

B. Wat betreft de **Regels** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:

- 1. Voor het toestaan van aanbouwen bij de woningen welke met hun achterzijde grenzen aan de Reusel, wordt binnen de bestemming Tuin een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in de 'overige zone ecologische verbindingszone' en 'overige zone beekherstel' 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. Qua maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering die genoemd is in het Bor voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.
- 2. In artikel 10.3.3. sub c (omgevingsvergunningsstelsel ecologische verbindingszone en beekherstel) wordt toegevoegd dat verlagen van de gronden niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning.
- 3. De bestemming Water, waarbinnen tevens natuur is toegestaan wordt toegevoegd in het plan.
- 4. De bestemming Groen, waarbinnen tevens een onverhard pad is toegestaan wordt toegevoegd in het plan.

5. Aan de artikelen 5 en 6 wordt toegevoegd dat het gebruik conform de bestemming Wonen alleen is toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
6. In de artikelen 5 en 6 wordt een verwijzing opgenomen naar het beeldkwaliteitsplan.
7. In artikel 5.2.1 onder a wordt sub 3 verwijderd, omdat dit hetzelfde is als 5.2.1 onder sub 5. De overige leden worden hernummerd en de verwijzingen worden aangepast.
8. In artikel 5.2.1 onder f sub 4 wordt verwezen naar a7, maar deze bestaat niet; dit wordt aangepast.
9. In de artikelen 5.2.1 en 6.2.1 onder h, wordt sub 4 verwijderd: in het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een grotere oppervlakte dan 4000 m².
10. Artikel 6.2.1, aanhef en onder f, 1b, wordt zodanig aangepast dat blijkt dat het een vrijstaand hoofdgebouw betreft.
11. Artikel 10.1.5 (voorwaarden omgevingsvergunning waardevolle boom) wordt 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.
12. Voor de kavels nummer 38a/38b en 32a/32b wordt voor bijbehorende bouwwerken (aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) de maximumbouwhoogte verlaagd naar 4,5 meter.
13. Voor de percelen binnen Wonen – Woningen 2 met de aanduiding vrijstaand wordt een maximum goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken van 3 resp. 6 meter opgenomen.
14. Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de regels toegevoegd.

C. Wat betreft de **Verbeelding** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:

1. De aanduidingen 'overige zone ecologische verbindingzone' en 'overige zone beekherstel' worden gewijzigd van 20 naar 25 meter.
2. 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.
3. De bestemming Verkeer binnen de aanduidingen 'ecologische verbindingzone en beekherstel' in het westen/midden van het plangebied wordt gewijzigd in de bestemming Groen, waarbinnen naast groenvoorzieningen tevens een onverhard pad is toegestaan.
4. Voor de kavels nummer 38a/38b en 32a/32b wordt buiten het maatvoeringsvlak met een goot- en bouwhoogte van 4 resp. 9 meter, een maximum bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen voor hoofdgebouwen.

5. De bouwvlakken die over de aanduiding 'overige zone -afwatering leidingen' liggen worden gewijzigd, zodat ze niet meer gelijk met de aanduiding liggen.

D. Wat betreft het **Beeldkwaliteitplan** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:

1. 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.
2. Ten aanzien van de Vrije kavels worden de aspecten inzake Gevelaanzicht en Detaillering geschrapt. Door deze aanpassingen worden de beeldkwaliteiteisen voor de vrijstaande woningen versoepeld en ontstaan ruimere mogelijkheden op het gebied van architectuur.
3. Aan het beeldkwaliteitplan wordt het volgende toegevoegd:

"Algemeen

Het plan Park Heerengoed bestaat uit een planmatig deel en een deel met vrije kavels. In dit beeldkwaliteitplan 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.

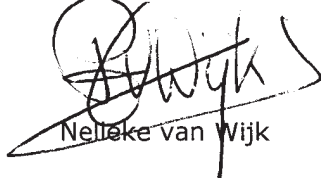
Vrije kavels

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."

VI. De 'imro-code' van het bestemmingplan NL.IMRO.0824.BPParkHeerengoed-ON01 te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPParkHeerengoed-VG01.

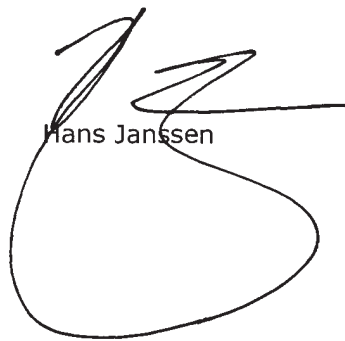
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 3 juli 2014

de griffier,



Nelleke van Wijk

de voorzitter,



Hans Janssen