

**BESTEMMINGSPLAN  
"KOM MOERGESTEL"**

"Wijzigingsplan Scheerman ongenummerd"  
(Perceel sectie B, nummer 2567)

Gemeente Oisterwijk  
Vastgesteld d.d.

## **INHOUD**

### **1. Toelichting**

- 1.1 Toetsing aan artikel 27: Bepalingen nieuwe woningen**
- 1.2 Conclusie**

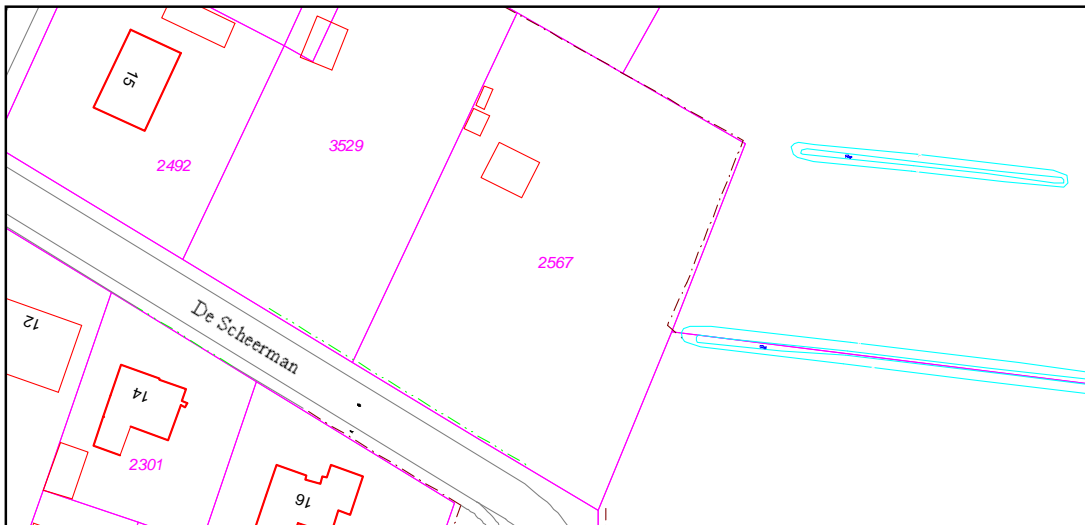
### **2. Voorschriften**

### **3. Plankaart**

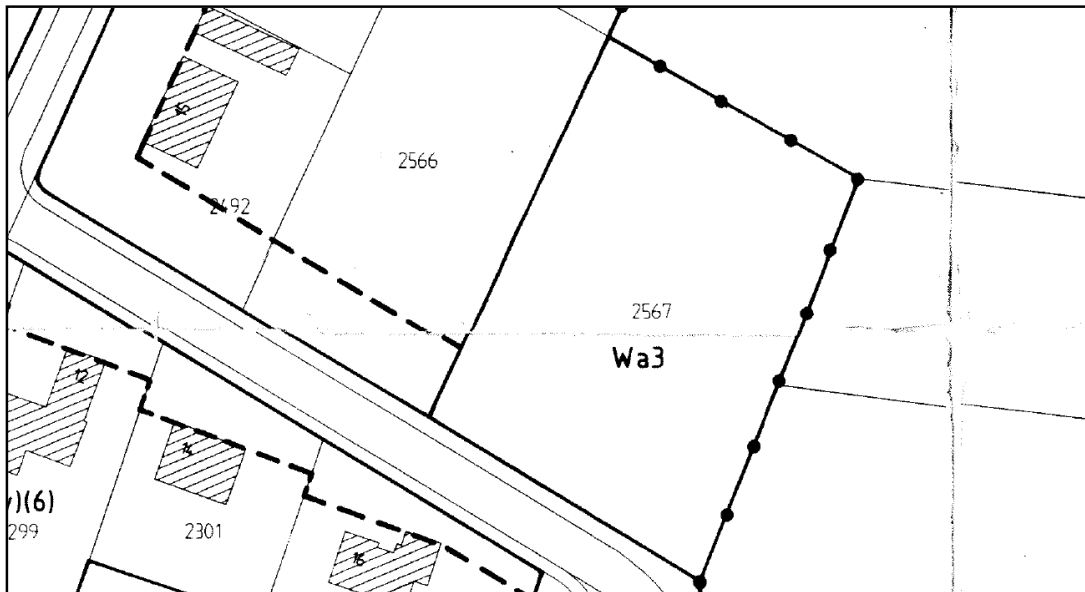
## 1. Toelichting.

Om twee woningen te kunnen realiseren bij de Pilotlocatie Hoek Scheerman is het nodig een wijzigingsplan vast te stellen. Het gaat hierbij om het perceel kadastraal bekend als: Moergestel, sectie B, nummer 2567. In figuur 1 is dit perceel weergegeven. Figuur 2 geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart weer.

**Figuur 1** Perceel sectie B, nummer 2567



**Figuur 2** Uitsnede bestemmingsplan Kom Moergestel



Het perceel B, 2567 valt onder het bestemmingsplan "Kom Moergestel" en heeft hierin de bestemming 'Wa3', zie figuur 2. De subbestemming 'Wa3' staat voor Woondoeleinden, tevens agrarisch gebruik. In de voorschriften staat aangegeven dat de gronden met de subbestemming Wa bestemd zijn voor erven en tuinen behorende bij woningen, alsmede voor hobbymatig en ondergeschikt agrarisch gebruik, zoals een weiland voor paarden en/of koeien, een volkstuin of siertuin.

Het perceel is volgens de voorschriftenkaart 1 van het bestemmingsplan gelegen in een woongebied van Moergestel. Dit betekent dat er gebruik gemaakt kan worden van artikel 26, lid 4A van het bestemmingsplan. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn de subbestemming Wa te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" om zo woningbouw mogelijk te maken.

Door gebruik te maken van artikel 24 lid 3 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders meer woningen toestaan dan er volgens het bestemmingsplan gerealiseerd mogen worden. Bij De Scheerman ongenummerd kunnen er zo 2 woningen worden toegestaan.

Via dit wijzigingsplan zal de nieuwe bestemming van het perceel gewijzigd worden van Wa3 naar W4(v)(2). De 4 geeft de maximale goot- of boeiboordhoogte aan en sluit daarmee aan op de hoogte in de omgeving. De nadere aanduiding (v) betekent dat er alleen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden, de (2) staat voor het aantal toegestane woningen. Van de wijzigingsbevoegdheden mag volgens het bestemmingsplan alleen gebruik gemaakt worden als de voorwaarden uit artikel 27 in acht genomen worden.

### **Toetsing aan artikel 27: Bepalingen nieuwe woningen**

#### Sub a: Passend in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Sub a van artikel 27 schrijft voor dat de nieuwe woningen dienen te passen in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De gemeente Oisterwijk neemt deel aan de pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Binnen het kader van de pilot is op de locatie Scheerman bouw van maximaal 3 woningen mogelijk. Het ging daarbij echter om zowel het kavel waarvoor dit wijzigingsplan gemaakt is als het naastgelegen perceel Moergestel, sectie B, nummer 2566. Daarom is voor de bouw op het perceel 2567 een maximum van 2 woningen gesteld. Omdat de woningbouw past binnen de pilot wordt voldaan aan sub a van artikel 27.

#### Sub b: Niet van toepassing

Sub b gaat over de aanduiding 'groot bungalowpark' en is niet van toepassing. Ook sub d, e, f, , i, j, k en l zijn niet van toepassing.

#### Sub c: Passend in het bestaande bebouwingspatroon

Het wijzigingsplan voor de nieuwe woningen sluit aan op het bestaande bebouwingspatroon. De nieuw te bouwen woningen zijn georiënteerd in het verlengde van de woningen aan De Scheerman. Op het naastgelegen perceel 2566, ook georiënteerd aan De Scheerman, is een bouwgrens opgenomen. Deze bouwgrens wordt in dit plan doorgetrokken op het perceel 2567.

Bij de nieuwe bestemming staat de nadere aanwijzing (v). Dit betekent dat hier alleen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Dit is in overeenstemming met zowel de zijde van De Scheerman waar de woningen gerealiseerd zullen worden als de overzijde. Ook aan de

nabijgelegen Bosstraat vindt men alleen vrijstaande woningen. De hoogte sluit aan bij de bebouwing in de omgeving door de maximale goot- of boeiboordhoogte op 4 te stellen.

#### Lid g: De Geluidscontour

De geluidscontour zoals deze door gedeputeerde Staten is vastgesteld dient maatgevend te worden gesteld voor de minimale bebouwingsafstand uit de weg. Omdat De Scheerman in een 30 km. zone ligt voldoet deze locatie aan de vastgestelde geluidscontour.

#### Sub h: Afbreuk gebruiksmogelijkheden

Sub h stelt dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waarbij rekening gehouden dient te worden met milieubelangen van bedrijven.

In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven.

Aan de oostzijde wordt het perceel 2567 begrensd door agrarisch gebied. De gebruiksmogelijkheden hiervan worden niet beperkt door de bestemmingswijziging. Aan de westzijde ligt een perceel met daarop een woonbestemming. Er staat op het moment echter geen woning en er kan zonder een wijzigingsplan ook geen woning gebouwd worden omdat het maximale aantal woningen dat in het bestemmingsvlak, waar het perceel deel van uitmaakt, al bereikt is.

Op aangrenzende percelen liggen geen woningen. In de directe omgeving, aan de west- en zuidzijde van perceel 2567 staan wel een aantal woningen. De woning aan de zuidzijde ligt echter aan de andere kant van De Scheerman. De woningen aan de westzijde liggen op minimaal 40 meter afstand. Van een onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden is dan ook geen sprake.

#### **Conclusie**

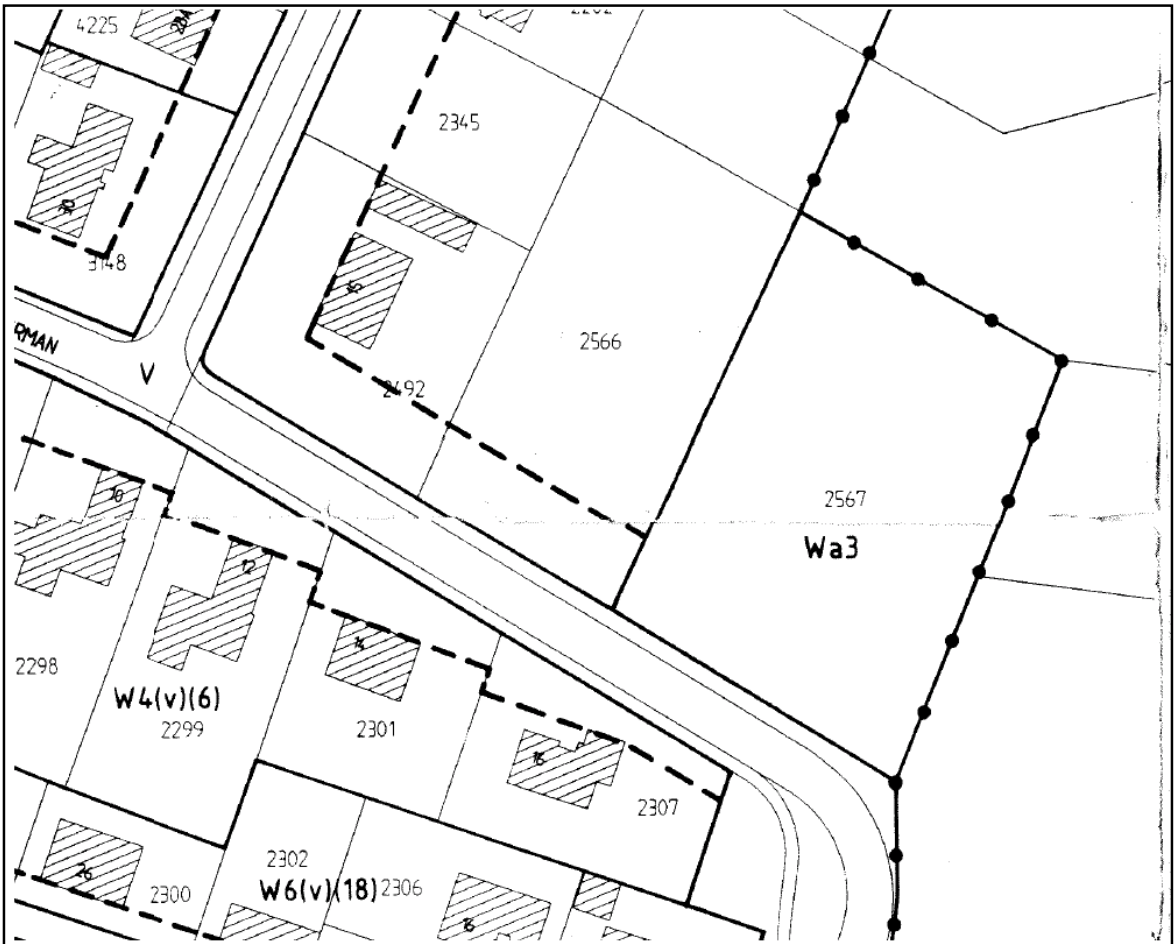
Het wijzigingsplan voor het perceel, kadastraal bekend als: Moergestel, sectie B, nummer 2567, voldoet aan de voorwaarden die vastgelegd zijn in artikel 27 van het bestemmingsplan "Kom Moergestel". Er kan daarom gebruik gemaakt worden van artikel 26, lid 4a en artikel 24 lid 3 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt wijziging van de subbestemming en het aantal toegestane woningen mogelijk gemaakt. De nieuwe bestemming zal W4(v)(2) worden waardoor de bouw van 2 woningen planologisch gezien mogelijk is.

## **2. Voorschriften.**

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' blijven onveranderd van toepassing.

### 3. Plankaart

#### A. Huidige situatie



**B. Nieuwe situatie**

