

|           |                                       |          |
|-----------|---------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                | <b>3</b> |
| 1.1.      | Motivering bestemmingsplan.....       | 3        |
| 1.2.      | Ligging plangebied .....              | 3        |
| 1.3.      | Vigerende bestemmingsplan.....        | 4        |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>         | <b>5</b> |
| 2.1.      | Juridische toelichting .....          | 5        |
| 2.2.      | Regels .....                          | 5        |
| <b>3.</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>6</b> |
| 3.1.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 6        |
| 3.2.      | Economische uitvoerbaarheid.....      | 6        |



## **1. INLEIDING**

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan “Moorland-oost, herziening 2009-01” van de gemeente Oirschot. Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Moorland-Oost” ten behoeve van het aanpassen van de aanbouw- en bijgebouwenregeling voor het gebied. Ook is in deze herziening een regeling opgenomen waarmee op bepaalde gronden erfafscheidingen worden toegestaan tot een bouwhoogte van 3,2 m. Het betreft woonpercelen waar patiowoningen zijn toegestaan.

De partiële herziening betreft slechts een herziening van de regels (voorheen: voorschriften).

### **1.1. Motivering bestemmingsplan**

De algemene bijgebouwenregeling, zoals die voor andere plannen van de gemeente Oirschot is opgenomen, is nog niet in het bestemmingsplan voor Moorland-Oost doorgevoerd. Via deze herziening vindt alsnog verankering plaats van deze regeling.

Het opnemen van de bijgebouwenregeling berust strikt genomen op een herstel van een omissie in het bestemmingsplan, waarin de bijgebouwenregeling voor andere bestemmingsplannen is geregeld.

Tevens is in deze partiële herziening een regeling opgenomen voor hogere erf- en perceelsafscheidingen op bepaalde percelen. In het bestemmingsplan Moorland-Oost staat dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m hoog mag zijn. Bij de bouwvergunning van de in het plan aanwezige patiowoningen zijn erfafscheidingen aangevraagd met een bouwhoogte van 1,6 tot 1,8 m. Nu worden er woningen aan de Eikenbussel gebouwd die met de achterzijde van het perceel grenzen aan de patiowoningen. De afstand tussen de erfafscheidingen van de patiowoningen en de achterzijde van de woningen aan de Eikenbussel bedraagt circa 9 tot 12 m. Door deze korte afstand ontstaat inkijk in de tuin en de begane grond van de patiowoningen.

Om tegemoet te komen aan de wens van de bewoners van de patiowoningen worden voor de in het plangebied aanwezige patiowoningen de bouwregels voor de erfafscheidingen aangepast. De maximale bouwhoogte bedraagt na aanpassing van de regels 3,2 m. Deze hoogte komt overeen met de hoogte van het slaapkamergedeelte dat direct aan het perceel van de woningen aan de Eikenbussel grenzen.

### **1.2. Ligging plangebied**

De partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost betreft alleen een aanpassing van de regels. De kaart wordt niet aangepast. De vigerende plankaart van het bestemmingsplan Moorland-Oost blijft van

toepassing. Moorland-Oost omvat het gebied tussen de Eindhovenseweg, het Wilhelminakanaal en de Kempenweg.

### **1.3. Vigerende bestemmingsplan**

De partiële herziening heeft betrekking op het bestemmingsplan Moorland-Oost. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juli 2001 (GS 18-01-2005; onherroepelijk 16-03-2005).

## **2. PLANBESCHRIJVING**

### **2.1. Juridische toelichting**

De partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost betreft zoals aangegeven alleen een aanpassing van de regels. De vigerende plankaart blijft van toepassing.

### **2.2. Regels**

Met deze partiële herziening worden uitsluitend de regels van het bestemmingsplan Moorland-Oost op twee punten aangepast. De kaart blijft ongewijzigd van toepassing.

Het betreft de volgende aanpassingen:

- I. In de regels voor de bestemming Woondoeleinden (artikel 3) is een nieuwe bebouwingsregeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports opgenomen, die aansluit bij de regeling zoals die in andere bestemmingsplannen van Oirschot is opgenomen. Op basis van de regeling geldt een maximale bebouwde oppervlakte voor genoemde bouwwerken, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel is, hoe meer bebouwing is toegestaan. Verder is specifiek een regeling voor carports opgenomen.
- II. In de regels voor de bestemming Woondoeleinden is tevens een regeling opgenomen voor hogere erfafscheidingen. Op basis van artikel 3.3.5. sub b van het bestemmingsplan Moorland-Oost mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de bouwzone hoofdgebouwen maximaal 2 m bedragen. In de herziening is geregeld dat in afwijking hiervan bij percelen met bouwzones hoofdgebouwen met de aanduiding “woningen als bedoeld in art. 3.3.3 onder f”, erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 3,2 m zijn toegestaan. De aanduiding “woningen als bedoeld in art. 3.3.3. onder f” betreft de patiowoningen.

### **3. UITVOERBAARHEID**

#### **3.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost heeft als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan “Moorland-West, partiële herziening Moorland-Oost” vanaf 11 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan diverse instanties.

Ten aanzien van het onderdeel dat de partiële herziening van bestemmingsplan Moorland-Oost betreft, zijn geen reacties binnen gekomen.

Aanvankelijk was de partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost (die uitsluitend een herziening van de regels op een beperkt aantal punten betreft) meegenomen bij het bestemmingsplan voor Moorland-west.

Omdat ervoor gekozen is om het bestemmingsplan voor het plangebied Moorland-west te laten voldoen aan de digitale vereisten ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, waaronder de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008), is dit bestemmingsplan losgekoppeld van de partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost. De partiële herziening van bestemmingsplan Moorland-Oost kan namelijk niet goed worden opgesteld conform SVBP2008. Dit betreft een herziening van regels, die niet zijn opgesteld conform SVBP2008. Bovendien kunnen de regels niet gekoppeld worden aan een kaart (verbeelding) die is opgesteld conform SVBP2008, nu het enkel gaat om een herziening van de regels.

Het bestemmingsplan Moorland-west (2010) voldoet nu aan SVBP2008. Het bestemmingsplan Moorland-oost, herziening 2009-01 is een herziening van voorschriften in oude vorm. Tot 1 januari 2010 is het toegestaan om een bestemmingsplan, dat nog niet voldoet aan de digitale vereisten ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, als ontwerp ter inzage te leggen.

#### **3.2. Economische uitvoerbaarheid**

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

Met dit bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is voor dit plan derhalve niet nodig dat een exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn voor de gemeente verder geen financiële risico's. Op grond van deze gegevens oordeelt de gemeente dat het plan uitvoerbaar is.