

Nota vooroverlegreacties

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Heuveldwarsstraat ong. Moergestel”**
Projectnummer: 21021
Datum: **16 augustus 2023**

In het kader van wettelijk vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant, het waterschap De Dommel en de veiligheidsregio Midden en West Brabant gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ‘Heuveldwarsstraat ong. Moergestel’.

In deze notitie zijn de opmerkingen weergegeven en wordt toegelicht hoe de reactie hierop is verwerkt in het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant	
Opmerking	Reactie
De IOV bevat regels voor wonen in het buitengebied. Het uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de IOV omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op een ‘ruimte-voor-ruimte’ kavel. Wij constateren dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de drie ‘ruimte-voor-ruimte’ woningen wordt onderbouwd. Dit kan middels een Ruimte- voor- Ruimte Bouwtittel. Vooralsnog is het plan strijdig met artikel 3.79 van de IOV. U dient het plan aan te vullen met de vereiste bewijsstukken.	Gemeente Oisterwijk heeft Ruimte-voor-Ruimtetitels beschikbaar en heeft voor de ontwikkeling een koopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor de aankoop van drie titels. De bewijsstukken worden bij het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd. Op deze manier wordt voldaan aan artikel 3.79 van de IOV.
Aan de Heuveldwarsstraat zijn mogelijkheden voor Ruimte voor ruimte woningen. De locatie van de woningen is planologisch aanvaardbaar en gelegen binnen de bebouwingconcentratie. In de uitwerking van deze bebouwingsconcentratie heeft de gemeente zichtlijnen aangegeven en plekken waar bebouwing mogelijk is. De nu voorliggende locatie ligt in het gearceerde gebied tussen twee zichtlijnen in. Hier zijn mogelijkheden voor een ontwikkeling.	Ter kennisname aangenomen.
Het valt ons op dat de drie woningen in een hofje worden geplaatst. Dat past niet bij de structuur van de Heuveldwarsstraat. In principe zijn de Heuveldwarsstraat en de Vinkenberg twee evenwijdige lintstructuren die samen met de verbinding ertussen	De gekozen erfopzet past binnen de historische context van de Heuveldwarsstraat. Langs de Heuveldwarsstraat is de bebouwing sinds oudsher geclusterd in erfopzet. Dit is in paragraaf 2.1 van de toelichting nader uitgewerkt en gevisualiseerd aan de hand van historisch kaartmateriaal.

de bebouwingsconcentratie vormen. Ook aan de arceringen te zien in de uitwerking van de bebouwingsconcentratie lijkt het dat de woningen zijn voorzien aan de weg en niet tweedelijs of op het achtererf. Het is dan ook enkel wenselijk om de drie woningen binnen de lintstructuur te plaatsen. De landschappelijke inpassing zal hierop aangepast moeten worden.	De gekozen erfopzet is in lijn met de bestaande bebouwingskarakteristieken van omliggende percelen. Er is hierbij onder andere rekening gehouden met de afwisseling tussen erf en open ruimte, de korrelgrootte, clustering van kavels, positionering van hoofd- en bijgebouwen, en de aanleg van houtwallen. Daarnaast worden in de visie welstandseisen beschreven waaraan de toekomstige woningen zullen voldoen. Tevens is de erfopzet één op één overgenomen uit de Visie Bebouwingsconcentraties. Op basis van deze visie is in 2016 het principebesluit genomen door de gemeente Oisterwijk. Gezien de historische context van de Heuveldwarsstraat, de voorgeschiedenis van het plan, de Visie Bebouwingsconcentraties en het genomen principebesluit op de huidige plannen, wordt de erfopzet niet aangepast. In de toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing voor de huidige opzet aangescherpt.
We hebben ook nog een opmerking over de borging van de landschappelijke inpassing. Deze kan momenteel op meerdere manieren worden geïnterpreteerd. We stellen voor om 'zolang als de instandhouding van de landschappelijke inpassing in alle redelijkheid kan worden geëist', te verwijderen uit het artikel en het artikel te wijzigen in: <i>Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Wonen', indien de landschappelijke inpassing conform 'Bijlage 2 - Erfbeplantingsplan' binnen twee jaar (24 maanden) na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet volledig is uitgevoerd dan wel niet volledig en duurzaam in stand wordt gehouden.</i>	De voorwaardelijke verplichting in de regels is aangepast conform het voorstel van de provincie.
Tot slot vragen wij u om de beoordeling van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in het vervolg te baseren op de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, welke sinds 15 april 2022 is geactualiseerd.	De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. Er is getoetst aan de actuele versie van de Interim Omgevingsverordening.
Waterschap De Dommel	
Opmerking	Reactie
Naast het WBP5 is ook de Keur van toepassing. In de waterparagraaf staat de Keur nog niet bij het waterschapsbeleid gemeld. Ik verzoek u dit toe te voegen.	De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld.
De beschrijving wat er gebeurt met het afvalwater van de nieuwbouwwoningen is nog niet beschreven in de waterparagraaf. In het VGRP staat vermeld dat afvalwater en	De beschrijving van het afvalwater is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

hemelwater bij nieuwbouw gescheiden wordt ingezameld. Graag verder uitwerken.	
In tabel 8 is een overzicht van de toename van verharding opgenomen. Het is waarschijnlijk dat er meer verhard wordt dan nu in de tabel is opgenomen. Ik verzoek u deze verder te specificeren en kritisch te kijken naar de toename. Dit heeft ook gevolgen voor de waterbergingsopgave.	De toename van verharding is nader gespecificeerd in de toelichting. Hierbij is de te verwachte toename hoger uitgevallen (was 1.400 m ² , is nu 2.000 m ²). Deze toename zorgt voor een grotere waterbergingsopgave. Dit is als zodanig beschreven in de waterparagraaf.
Als oplossing voor de waterbergingsopgave worden in de plantoelichting nog te realiseren infiltratiesloten aan de noord- en westzijde vermeld. Indien gekozen wordt voor het verbreden van bestaande sloten dan adviseer ik het volgende: 1. De huidige en de toekomstige dimensionering van de sloten dient nader te worden onderbouwd. Daaruit volgt de bijbehorende toename in opvangcapaciteit. De huidige bergingscapaciteit van de bestaande sloten telt niet mee in de waterbergingsopgave. 2. Er dient op locatie nader onderzocht te worden of de bestaande infiltratiesloten in directe verbinding staan met andere watergangen die op de Leggerkaart staan. Het doel is zoveel mogelijk water vasthouden en infiltreren. Een noodoverloop is toegestaan om wateroverlast te voorkomen, een directe verbinding waarbij water meteen wordt afgevoerd niet. Ik verzoek u dit onderdeel verder uit te werken. - De zuidoostelijk gelegen nieuwbouwwoning heeft geen mogelijkheid tot een directe aansluiting met de infiltratiesloten aan de noord- en westzijde. Ik verzoek u verder uit te werken hoe wordt omgegaan met het hemelwater van deze woning. Een oplossingsrichting zou kunnen zijn een infiltratiesloot aan de oostkant van het plangebied met een eventuele overloop naar de noordelijke infiltratiesloot.	De benodigde waterberging zal niet meer worden gerealiseerd door de aanleg van infiltratiesloten. Deze opmerking is daarmee niet meer van toepassing. In plaats van de aanleg van infiltratiesloten is gekozen voor infiltratiekragen onder het gezamenlijke erf. In de toelichting aangetoond dat ter plaatse voldoende ruimte is om de benodigde waterbergingsopgave te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de GHG ter plaatse.
Ik adviseer voldoende rekening te houden met de GHG bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwbouwwoningen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand tot ca. 60cm-mv volgens onze gegevens, is relatief hoog.	Ter kennisname aangenomen.
Veiligheidsregio Midden en West Brabant	
Opmerking	Reactie
Voor het bestemmingsplan 'Heuveldwarsstraat ong. Moergestel', kan voor het aspect externe veiligheid gebruik worden gemaakt van het standaardadvies.	Standaardadvies is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.