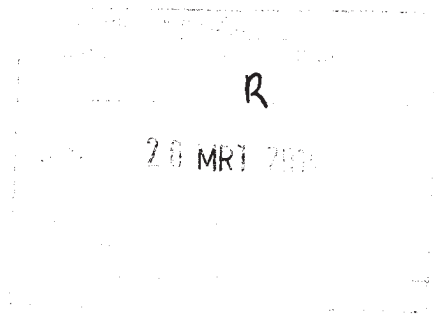




Het college van burgemeester
en wethouders van Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 19 MAART 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuw Landgoed Laag-Heukelom'

Datum

13 maart 2014

Ons kenmerk

C2140238/3546068

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J. Eliazer

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 24 35

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

aeliazer@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw Landgoed Laag-Heukelom'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

1. Planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een landgoed gelegen aan de Laag Heukelomseweg ten westen van de kern Oisterwijk. Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte gelegen in de groenblauwe mantel en in een Cultuurhistorisch vlak.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte (Verordening). Zowel voor de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als voor de Verordening ruimte is een herziening in procedure. Beide documenten zullen naar verwachting in maart 2014 in werking treden. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten. Ten aanzien van onderhavig voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.



Datum

13 maart 2014

Ons kenmerk

C2140238/3546068

Landgoederen in de Groen blauwemantel

Artikel 6.9 van de Verordening (Vr) stelt regels ten aanzien van landgoederen gelegen in de Groen blauwemantel.

Artikel 6.9 lid 1 van de Vr maakt het aanwijzen van een landgoed ter plaatse mogelijk. In onderhavig bestemmingsplan wordt de doorvertaling van het landgoed als een ruimtelijk- functionele samenhang evenwel gemist. Waardoor onvoldoende invulling wordt gegeven aan artikel 6.9 lid 2.h van de Vr.

Artikel 6.9 lid 2 sub b van de Vr

Onderhavig plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het splitsen van een landgoedwoning. In de wijzigingsvoorwaarden als opgenomen in artikel 7.5 van het bestemmingsplan wordt de voorwaarde gemist dat wijziging slechts mogelijk is bij een inhoudsmaat per woongebouw van 1500m³ en minimale inhoudsmaat per wooneenheid van 750 m³. Wij verzoeken u het bestemmingsplan conform artikel 6.9 lid2 sub b II en 6.9 lid 3 van de Vr aan te passen.

Artikel 6.9 lid 2 sub f en artikel 3.1 van de Vr

Onderhavig plan staat paardenbakken buiten bestemmingsvlak wonen toe, waarbij de voorziening niet direct aan de woonbestemming maar aan een verkeersbestemming is gelegen. Wij verzoeken u in onderhavig plan de voorzieningen te concentreren binnen de woonbestemming zodat invulling wordt gegeven aan de artikelen 6.9 lid 2 sub f en 3.1 van de Vr.

Artikel 6.9 lid 2.g van de Vr

Vooralsnog ontbreken de bewijstukken ter zekerstelling van de openbare toegankelijkheid en ter zekerstelling voor de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed waardoor strijdigheid met artikel 6.9 lid 2.g en lid 2. h van de Vr ontstaat.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt geheel in het cultuurhistorisch vlak als opgenomen in de Vr. Dit betekent dat, gelet op de ligging in het cultuurhistorisch vlak, conform artikel 22 van de Vr de bescherming van de cultuurhistorische vlakken op een adequate manier geregeld moet zijn.

Dit betekent :

- a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden*

Wij constateren dat de bescherming van de het cultuurhistorisch vlak in het onderhavig plangebied niet adequaat is geregeld aangezien de dubbel bestemming cultuurhistorisch waardevol gebied ontbreekt. Voorts constateren wij dat in de AW-1 bestemming tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan. Tevens laat de dubbel bestemming Waarde-Archeologie -3 en – 4 staat het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een opp. van tenminste 1.000m² resp. 2.500m² toe buiten bouwvlakken hetgeen eveneens



strijdig is met artikel 3.1 lid 2 (zorgvuldig ruimte gebruik). Wij verzoeken u het plan zodanig aan te passen dat mogelijke strijd met artikel 3.1 en artikel 22 van de Vr kan worden voorkomen.

Wij vragen tevens aandacht voor het inrichtingsplan dat niet geheel overeenkomt met de kavelstructuur zoals opgenomen op de historische kaart.

Datum

13 maart 2014

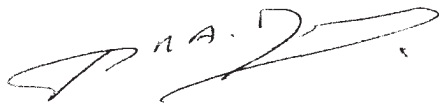
Ons kenmerk

C2140238/3546068

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen en daarbij rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

Gemeente Oisterwijk
T.a.v. de heer M. Stabel
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 24 februari 2014	behandeld door	: Marion Rensink
ons kenmerk	: Z24530/U25766	doorkiesnummer	: (0411) 661 078
uw kenmerk	: e-mail 16 januari 2014	e-mailadres	: mrensink@dommel.nl
onderwerp	: Reactie Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Landgoed Laag-Heukelom (Laag Heukelomseweg 7) te Oisterwijk	bijlagen	: -
		verzonden	:

Geachte heer Stabel,

Op 16 januari 2014 ontving ik van u in het kader van het vooroverleg het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuw Landgoed Laag-Heukelom'. Hierbij geef ik u mijn reactie op het bestemmingsplan.

Toelichting

- Paragraaf 3.3.2 Waterhuishouding, oppervlaktewater (blz. 25): Ik adviseer u een tekening toe te voegen, waarin het watersysteem inzichtelijk wordt gemaakt.
- Paragraaf 5.3.2 Waterbeheerplan II (blz. 41): Ik vraag u in deze paragraaf een korte beschrijving van het vigerende waterbeheerplan 'Krachtig Water 2010-2015' op te nemen. Dit waterbeheerplan is terug te vinden op de website www.dommel.nl. De tekstpassage van het Waterbeheerplan II kunt u uit bestemmingsplan verwijderen.
- Paragraaf 5.3 Waterparagraaf, bodemsamenstelling en geohydrologische situatie (blz. 41): De beschrijving van de grondwaterhuishouding is te summier en op enkele onderdelen niet correct. Allereerst merk ik op dat de maaiveldhoogte van circa 16 m +NAP niet juist is. Daarnaast constateer ik in de GIS-informatie van het waterschap, dat de bepaalde GHG in het plangebied niet correct is. Ik adviseer u middels een situatieschets de grondwaterstanden (GHG/GLG) en maaiveldhoogten in het plangebied nader in beeld te brengen. Wellicht kunt u het onderzoek voor nadere bepaling van de grondwaterstanden ook combineren met een infiltratieonderzoek?
- Paragraaf 5.3.3 Waterparagraaf, verhard oppervlak (blz. 41): In de toekomstige situatie bedraagt het nieuwe verharde oppervlak binnen het plangebied circa 1.800 m². Ik vraag u de bergingsopgave middels de HNO-tool te berekenen en de



resultaten hiervan in de waterparagraaf op te nemen.

Daarnaast vraag ik u te beschrijven voor welke oplossingsrichting (zaksloot?) wordt gekozen om het hemelwater te infiltreren en te bergen. De gekozen voorziening moet een neerslagreeks van $T=10+10\%$ kunnen bergen en in een $T=100+10\%$ situatie mag geen wateroverlast ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Tenslotte dient u de oplossingsrichting op hoofdlijnen uit te werken middels een situatieschets en/of dwarsdoorsnede. Daaruit moet blijken waar de voorziening gesitueerd wordt, waar de overloopvoorziening komt, welk ruimtebeslag benodigd is en op welke wijze berging boven de GHG plaatsvindt.

- Bijlage: Kunt u het verkennend bodemonderzoek (rapportage 14P000441-adv-01) als bijlage bij dit bestemmingsplan opnemen?

Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels: Ik vraag u het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen. Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd:
"Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc".
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels: Ik vraag u om de bestemmingsomschrijving 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen aan artikel 7 Wonen -1. Dit ten behoeve van het mogelijk maken van hemelwaterberging en –infiltratie en te voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.
- Artikel 7 Wonen – 1: Ik vraag u in dit artikel de volgende voorwaarde op te nemen:
"Het gebruik conform de bestemming Wonen -1 is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden".

Inrichtingsplan

In tegenstelling tot wat in de tekst staat is het waterschap, zover bij mij bekend, nog niet betrokken geweest bij het inrichtingsplan. Wij vinden het positief dat er ruimte komt voor de natte ecologische structuur langs de Voorste Stroom. Wij vragen ons wel af wat dit qua inrichting en beheer inhoudt en hoe dit geborgd wordt. Ook is onduidelijk of dit over het hele inrichtingsplan gaat of alleen over dit bestemmingsplan en wat nu precies de bedoeling is met de stortlocatie.

Er wordt gesproken over een stuwte in de watergang. Dit stuwte mag geen negatief effect hebben op bovenstrooms gelegen gronden. Daarnaast zijn flauwe oevers voorzien, onduidelijk is hoe deze worden uitgevoerd. Omdat dit gebied een attentiegebied is op grond van de Keur moet voorkomen worden dat er extra water uit het gebied wordt afgevoerd.

Het lijkt ons goed om een keer overleg te hebben over het inrichtingsplan zodat de onduidelijkheden hierover kunnen worden weggenomen.

Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met mij via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rensink', with a stylized flourish at the end.

Marion Rensink
Planvormer Landelijk Gebied

Bianca Goertz

Van: Frans Kapteijns <F.Kapteijns@Natuurmonumenten.nl>
Verzonden: donderdag 30 januari 2014 15:24
Aan: Stabel, Martijn
Onderwerp: FW: vooroverlegreactie Nieuw Landgoed Laag-Heukelom (Laag Heukelomseweg 7)
Bijlagen: Verbeelding_Nieuw_Landgoed_Laag_Heukelom_A3_05-2012.pdf;
Ontwerp_Regels_Nieuw_Landgoed_Laag_Heukelom.pdf;
Ontwerp_Toelichting_Nieuw_Landgoed_Laag_Heukelom.pdf

Beste Martijn,

Bij dezen het advies van het B-team Oisterwijk:

Het B-team Oisterwijk kan instemmen met de plannen Nieuw Landgoed Laag Heukelom. Het plan ziet er goed uit; nieuw groen, bloemrijke graslanden en poelen in plaats van overbemeste akkers en vroegere vuilnisbelten. Tevens wordt het gebied door zandpaden toegankelijk gemaakt voor wandelaars. Het B-team Oisterwijk ziet graag dat zandpaden behouden blijven, dan wel ontstaan, dit omdat zandpaden hele specifieke leefgebieden zijn en veel van dit soort paden zijn al verdwenen.

Tot slot wil het B-team Oisterwijk een waarschuwende vinger opsteken! Laat het alsjeblieft niet verlopen zoals reeds een paar van dit soort landgoederen is vergaan, en dan doel ik op de ontsluiting. Maak goede afspraken rond de ontsluiting van de natuur in dit gebied, zodat iedere burger kan genieten van dat wat er in het plan staat. Toezicht en handhaving hierop is onontbeerlijk, maar probeer het ook ergens vast te leggen. Een soort eeuwige garantie.

Tot zover ons advies.

Met vriendelijke groet,
Frans Kapteijns
Contactpersoon B-team Oisterwijk

M (06) 54 29 53 30
Twitter: @BoswachterFrans
Email: bteam@inoisterwijk.nl
Kijk ook eens op onze website: <http://bteam.inoisterwijk.nl/>