

Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

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

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Laag-Heukelom'

Datum

28 juni 2017

Ons kenmerk

C2209037/4197289

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. (Gaby) Toenbreker

Telefoon

(073) 680 82 29

Email

gtoenbreker@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Laag-Heukelom' ligt tot en met 29 juni 2017 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed gelegen aan Laag Heukelom ten westen van de kern Oisterwijk.

De omvang van het landgoed bedraagt 15 ha, waarbij 8,32 ha nieuwe natuur wordt ingericht en 3 landhuizen worden gerealiseerd. De varkenshouderij aan de Laag Heukelomseweg 7 wordt gesaneerd, waarbij de bestemming wordt omgezet in een reguliere woonbestemming.

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel en heeft tevens de aanduiding cultuurhistorisch vlak.

Vooroverleg

Bij brief van 13 maart 2014, kenmerk C2140238/3546068, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze, inclusief Veegronde 2016, luidt per 18 november 2016 (hierna aangehaald als Verordening of Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

28 juni 2017

Ons kenmerk

C2209037/4197289

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan niet in overeenstemming is met de Verordening.

Landgoederen in de groenblauwe mantel

In artikel 6.9 van de Verordening is een regeling opgenomen voor de aanwijzing van een landgoed in de groenblauwe mantel.

In deze regeling zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan een landgoed dient te voldoen.

- In artikel 6.9 lid 2 sub e van de Verordening is opgenomen dat een landgoed kan voorzien in de vestiging van een (volle)grondsteeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder.

In artikel 3.1 onder a. onder de doeleindenomschrijving van het plan is aangegeven dat de gronden met 'agrarisch met natuurwaarden' binnen dit landgoed behalve bestemd zijn voor de uitoefening van een (volle)grondsteeltbedrijf tevens bestemd zijn voor paardenhouderijen en buiten bouwvlakken voor een veehouderij.

Wij gaan ervan uit dat deze bepalingen in de doeleindenomschrijving erop gericht zijn het agrarisch gebruik van deze gronden te regelen.

Het plan voorziet namelijk niet direct in een vestigingsmogelijkheid voor een paardenhouderij. Aan de voorziene bouwpercelen in het plangebied is uitsluitend een woonbestemming toegekend.

Het plan (de doeleindenomschrijving) sluit echter omschakeling van de functie wonen naar een paardenhouderij niet expliciet uit.

Vestiging van een paardenhouderij binnen een landgoed is uitgesloten, ook als ondergeschikte functie aan de 'woonfunctie', omdat een paardenhouderij behoort tot milieucategorie 3.

Gelet op het bovenstaande is de doeleindenomschrijving in artikel 3.1 onder a. in strijd met artikel 6.9 lid 2 sub e en lid 4 sub a van de Verordening. Wij dringen erop aan de doeleindenomschrijving aan te passen.

- In artikel 6.9 lid 2 sub g van de Verordening is opgenomen dat de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.
In de Plantoelichting is op blz. 16 aangegeven dat tussen de gemeente en initiatiefnemer hiervoor een anterieure overeenkomst is afgesloten. Wij achten het noodzakelijk dat dit tevens planologisch in de regels geborgd is en constateren dat dit nog ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 6.9 lid 2 sub g van de Verordening.
- Artikel 9 'Waarde Archeologie 3' en artikel 10 'Waarde Archeologie 4' staat het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² respectievelijk 2.500 m² toe buiten bouwvlakken hetgeen in strijd is met artikel 6.9 lid 2 sub f respectievelijk artikel 3.1 lid 2 van de Verordening, waarin is bepaald dat bebouwing zo veel mogelijk geconcentreerd dient te worden respectievelijk gerealiseerd dient te worden binnen het bestaande bouwperceel.

Datum

28 juni 2017

Ons kenmerk

C2209037/4197289

Attentiegebied NNB

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de aanduiding attentiegebied NNB. In artikel 13 van het bestemmingsplan is de bescherming van deze waarde geregeld. Onder 13.3.3. zijn regels opgenomen waaronder omgevingsvergunning verleend kan worden voor bepaalde werkzaamheden. Hierin is opgenomen dat de werkzaamheden de waterhuishouding niet onevenredig mag aantasten. Wij wijzen erop dat artikel 12.1 lid 1 van de Verordening verder gaat en aangeeft dat er geen negatief effect mag optreden op de waterhuishouding. Dit artikel dient daarom te worden aangepast.

Overige opmerking.

In artikel 8.4 sub I onder 3 wordt verwezen naar 7.4.2, dat moet 8.5.2 zijn.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

28 juni 2017

Ons kenmerk

C2209037/4197289