

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED LAAG-HEUKELOM

Crijns Rentmeesters bv

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Versie: vastgesteld bestemmingsplan 'Landgoed Laag-Heukelom'

Nummer: NL.IMRO.0824.BPLandgoedLaagHeuk-VA01

Datum: 5 oktober 2017

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende bestemming	8
1.4	Leeswijzer	8
2.	GELDEND BELEIDSKADER	9
2.1	Europees- en Rijksbeleid	9
2.1.1	Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	9
2.1.2	Flora- en faunawet.....	9
2.1.3	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
2.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.5	Natuurschoonwet.....	11
2.1.6	Deltaplan voor het landschap	12
2.2	Provinciaal beleid.....	13
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	13
2.2.2	Verordening ruimte	14
2.2.3	Nationaal landschap Het Groene Woud	20
2.3	Gemeentelijk Beleid	21
2.3.1	Omgevingsvisie Oisterwijk.....	21
2.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied	21
3.	GEBIEDSPROFIEL	24
3.1	Uitgangspunten	24
3.2	De onderste laag	24
3.2.1	Geomorfologie	24
3.2.2	Landschapsstructuur	25
3.3	De middelste laag.....	25
3.3.1	Wegenstructuur	25
3.3.2	Waterhuishouding.....	26
3.3.3	Spoorwegen	26
3.4	De occupatielaag.....	26
4.	PROJECTPROFIEL LANDGOED	28
4.1	Locatietoets	28
4.1.1	Omvang plangebied	28
4.1.2	Ecologische hoofdstructuur	28
4.2	Inrichtingstoets en Beeldkwaliteit.....	29
4.2.1	Omvang landgoed	29
4.2.2	Landschappelijke kenmerken	29
4.2.3	Bebouwing.....	32

4.2.4	Openstelling en recreatieve structuur	32
4.2.5	Natuurdoeltypen	33
4.3	Duurzaamheidstoets	34
4.3.1	Instandhouding	34
4.3.2	Beheer	34
4.3.3	Duurzaamheidsbalans	35
5.	MILIEUPARAGRAAF	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Geurhinder	37
5.2.1	Inleiding	37
5.2.2	Onderzoek	37
5.2.3	Consequenties bestemmingsplan	39
5.3	Luchtkwaliteit	40
5.3.1	Inleiding	40
5.3.2	Onderzoek	40
5.3.3	Consequenties bestemmingsplan	40
5.4	Geluid	40
5.4.1	Inleiding	40
5.4.2	Onderzoek	41
5.4.3	Consequenties bestemmingsplan	41
5.5	Water	41
5.5.1	Inleiding	41
5.5.2	Onderzoek	43
5.5.3	Consequenties bestemmingsplan	48
5.6	Bodem	49
5.6.1	Inleiding	49
5.6.2	Onderzoek	49
5.6.3	Consequenties bestemmingsplan	52
5.7	Externe veiligheid	52
5.7.1	Inleiding	52
5.7.2	Onderzoek	52
5.7.3	Consequenties bestemmingsplan	53
5.8	Milieuzonering bedrijvigheid	53
5.8.1	Inleiding	53
5.8.2	Onderzoek	53
5.8.3	Consequenties bestemmingsplan	53
5.9	Archeologische en cultuurhistorische waarden	53
5.9.1	Archeologie	53
5.9.2	Cultuurhistorie	56
5.10	Natuurtoets	56
5.10.1	Inleiding	56
5.10.2	Onderzoek	56
5.10.3	Consequenties bestemmingsplan	57

6.	ECONOMISCHE VERANTWOORDING	58
7.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Toelichting op de bestemmingen.....	59
7.2.1	Inleiding	59
7.2.2	Algemene en technische bepalingen.....	59
7.2.3	Bestemmingsplanbepalingen.....	59
7.2.4	Algemene bepalingen.....	61
7.3	Handhaving.....	61
8.	MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING	62
8.1	Procedure	62
8.2	Voorinspraak, inspraak en vooroverleg	62
8.2.1	Voorinspraak	62
8.2.2	Inspraak en vooroverleg	62
8.3	Zienswijzen	62

BIJLAGEN

Bijlage 1	HNO-Tool
Bijlage 2	Akoestisch rapport, Tritium Advies, documentnummer 1702/054/RV-01, datum 21 maart 2017
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek, Ingenieursbureau Ingpijn-Blokpoel, rapportnummer 14P000441-adv-01 datum 31 oktober 2013
Bijlage 4	Verkennd natuuronderzoek, Maassen ecologisch advies en onderzoek
Bijlage 5	Certificaten sanering tanks
Bijlage 6	Vooroverlegreacties waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant
Bijlage 7	Zienswijze provincie Noord-Brabant

BIJLAGEN DIE OPGENOMEN ZIJN BIJ DE REGELS

(en als zodanig onderdeel uitmakend van dit bestemmingsplan)

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan, Bob Manders, versie 4, 11 april 2017
Bijlage 3	Inrichting en beheerplan, P15 (stads)landschappen, 2 december 2016

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit rapport betreft de bestemmingsplantoelichting voor het oprichten van een nieuw landgoed op een locatie gelegen aan Laag-Heukelom ten westen van de kern Oisterwijk. Initiatiefnemers zijn De Ponderosa Oudewater BV in samenwerking met Rejo Bekersberg BV. Gelet op de algemene landbouwonwikkelingen en de eigen bedrijfssituatie is de initiatiefnemer zich aan het oriënteren op de toekomst. De Ponderosa Oudewater BV is eigenaar van het varkensbedrijf aan de Laag Heukelomseweg 7 te Oisterwijk en de bijbehorende landbouwgrond. De landbouwgrond wordt gebruikt als grasland en voor het telen van landbouwgewassen. Rejo Bekersberg BV is eigenaar van de gronden in het beekdal welke in het verleden zijn gebruikt als vuilstortplaats. De Ponderosa Oudewater BV heeft met de heer C. Puijenbroek een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de heer Puijenbroek een tweetal percelen cultuurgrond inbrengt in de landgoedontwikkeling. De Ponderosa Oudewater BV treedt ten behoeven van deze landgoedontwikkeling op als vertegenwoordiger van C. Puijenbroek.

De belangstelling van initiatiefnemers gaat uit naar sanering van het intensieve veehouderijbedrijf in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en het ontwikkelen van een nieuw landgoed op de aangrenzende gronden. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed vindt daarbij plaats in het kader van de regeling voor landgoederen zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Voor de ontwikkeling van het landgoed zullen de initiatiefnemers 15 hectare grond inzetten, waarop minimaal 7,5 hectare nieuwe natuur wordt ontwikkeld en tevens 3 kavels voor landgoedwoningen worden gerealiseerd. De overige grond die behoort tot het landgoed blijft bestemd voor agrarisch gebruik. Deze grond komt middels geliberaliseerde pacht en grondruil in gebruik bij lokale agrariërs. In een schrijven d.d. 24 oktober 2008 heeft de gemeente Oisterwijk aangegeven dat zij in principe – onder nadere voorwaarden – medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling van het landgoed.

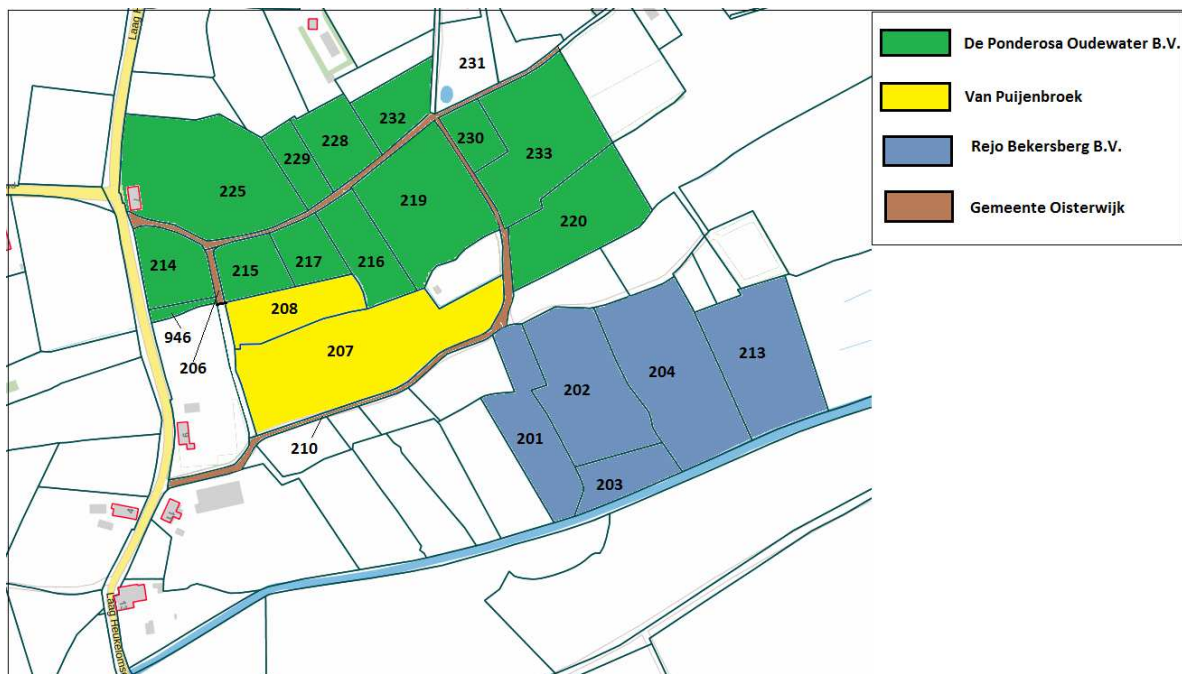
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op iets meer dan 1 kilometer ten westen van de kern Oisterwijk. Het landschap is te omschrijven als een halfopen landschap op een overgang van oude akkerlanden naar het beekdal van de Voorste Stroom. Het plangebied bestaat uit twee landschappelijke deelgebieden die op een hoekpunt aan elkaar grenzen. De bestaande onverharde wegen (in eigendom van de gemeente) zijn opgenomen in het landgoed. Het nieuwe landgoed bestaat uit oude landbouwgrond (met een intensief veehouderijbedrijf) en een aantal gronden in het beekdal van de Voorste Stroom. De gronden in het beekdal bestaan voor het grootste deel uit een afgedekte vuilstortplaats.

Het landgoed ligt in het gehucht Laag-Heukelom. Dit is een dochternederzetting van Hoog-Heukelom. Hoog Heukelom is inmiddels bijna volledig vergroeid met de stadsrand van Oisterwijk. Laag-Heukelom is los gelegen van de kern en op te vatten als een hoevenzwerm (kampontginning). Westelijk van Laag-Heukelom ligt een soortgelijke hoevenzwerm: "t Baaneind". De oorspronkelijke ontginningsas was oost-west gericht parallel aan de stroomrichting van de beken. Met de aanleg van een watermolen (14e eeuw) werd het water opgestuwd en verbeterde de wegenstructuur. Het

ontginningspatroon verschoof hierdoor langzaam naar de weg (en dus meer noord-zuid gericht). Op deze wijze is het beeld van een hoevenzwerm ontstaan, een ogenschijnlijk willekeurige plaatsing van hoeves in het gebied langs de beide ontginningsassen.

De individuele kampongtinningen bestaan uit kleine akkercomplexen (enkele hectaren) met daartussen gegraven waterlossingen om overtollig water af te voeren (ook om kwel af te vangen). De akkers op de hogere delen (dekzandkop en oeverwallen) kennen een kenmerkende bolle ligging. Op de lagere delen lagen de weidegronden. Pas later vanaf de 16^e eeuw is het moerassige beekdal van de Voorste Stroom (Leij) ontgonnen als weidegrond. Het beekdal is deels zo nat en venig gebleven dat daar tot in de 20^e eeuw moerassige heide aanwezig was. Het historische patroon is nog vrij gaaf af te lezen in het huidige landschap. De oorspronkelijke wegen en verkavelingen zijn behouden gebleven. Het gebied heeft daarmee een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Een nieuwe inrichting dient te refereren aan de historische structuur en deze weer meer zichtbaar en herkenbaar te maken.

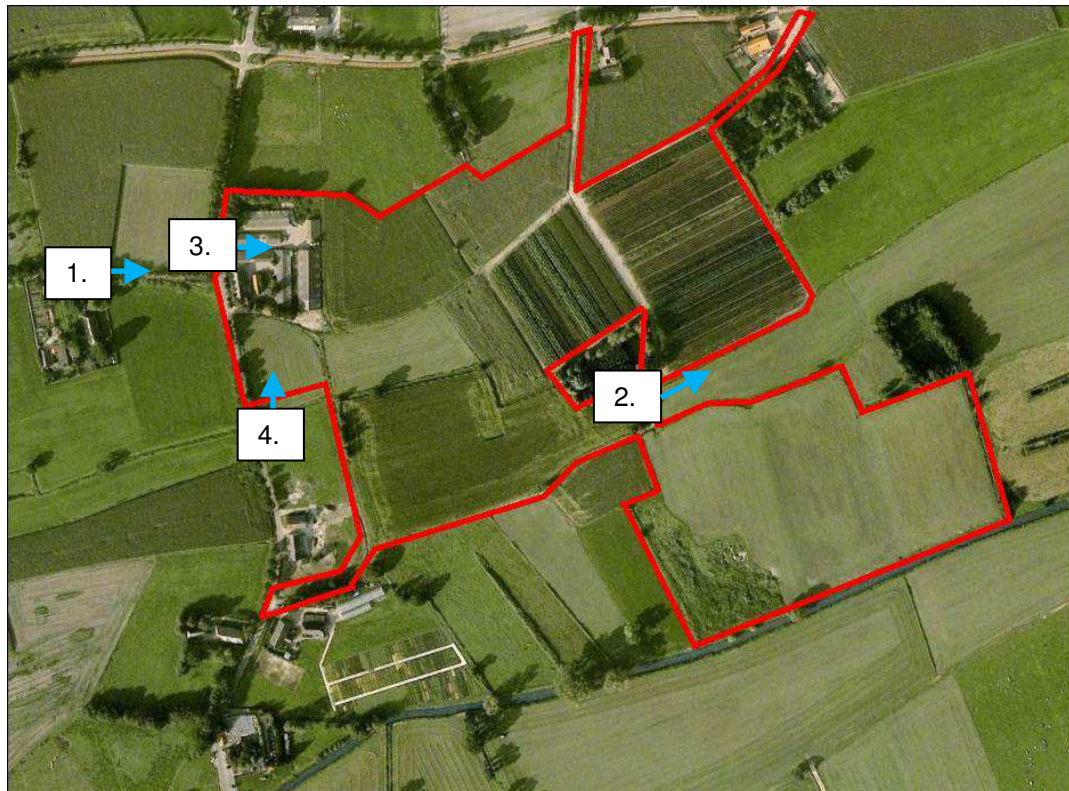


Figuur 1: Ligging plangebied in breder perspectief met percelen en eigendomsituaties

Hierna is een foto-impressie opgenomen van het plangebied.



Figuur 2: Foto-impressie van het plangebied en omgeving



Figuur 3: Weergave plaats waar foto's uit figuur 2 gemaakt zijn. Het nummer geeft de foto aan, de pijl de richting waarin de foto is gemaakt

1.3 Vigerende bestemming

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 29 juni 2011 het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door een uitspraak van de Raad van State op onderdelen vernietigd. Thans is een geconsolideerde versie van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van kracht. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied geconsolideerd’ de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie’, ‘Water’ en ‘Verkeer -cultuurhistorische waarden’ met diverse gebiedsaanduidingen. Het varkensbedrijf aan de Laag Heukelomseweg 7 heeft een agrarisch bouwvlak met de mogelijkheid voor uitbreiding van de intensieve veehouderij. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden om een landgoedontwikkeling mogelijk te maken. De landgoedontwikkeling wordt dan ook mogelijk gemaakt middels voorliggende bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend, maar is wel van belang vanuit het oogpunt van rechtszekerheid voor belanghebbenden. In de plantoelichting is het project gemotiveerd en is aangegeven waarom is gekozen voor het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het geldende beleidskader. In dit hoofdstuk wordt een overzicht van het vigerende beleid gegeven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het gebied aan de hand van de lagenbenadering uit het provinciale beleid. Hoofdstuk 4 behandelt het landgoed zelf. Hoofdstuk 5 betreft de milieu-planologische aspecten en de waterparagraaf. In hoofdstuk 6, 7 en 8 komen achtereenvolgens de economische juridische en maatschappelijke verantwoording aan bod.

2. GELDEND BELEIDSKADER

2.1 Europees- en Rijksbeleid

2.1.1 Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

2.1.1.1 Beschrijving

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de Europese Unie voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Voor alle gebieden worden beheersplannen opgesteld. Deze maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en rond de Natura 2000-gebieden.

De Vogel- en de Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten planten en dieren in hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit door de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

2.1.1.2 Relevantie plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Natura 2000-gebied "Kampina en Oisterwijkse vennen" en is gelegen op een afstand van 850 meter van de ontwikkeling van het Nieuwe landgoed. Een versterking van de ecologische structuur van het plangebied en de sanering van de intensieve veehouderij draagt bij aan de verbetering van de ecologische kwaliteiten van het Natura 2000-gebied. Gezien de schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten voor de instandhoudingsdoelstellingen van 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'.

2.1.2 Flora- en faunawet

2.1.2.1 Beschrijving

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is

daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast.

2.1.2.2 Relevantie plangebied

Indien binnen het plangebied beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn wordt via de Flora- en faunawet geregeld hoe hiermee om te gaan. Een uitwerking hiervan is te vinden in paragraaf 5.10 van deze bestemmingsplantoelichting.

2.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.1.3.1 Beschrijving

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

2.1.3.2 Relevantie plangebied

De beoogde herontwikkeling heeft slechts beperkt betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Een decentrale aanpak past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden met het plan behouden en versterkt.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1.4.1 Beschrijving

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De regeling Ruimte voor Ruimte voorziet in een behoefte die niet in de kern kan worden gerealiseerd.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

2.1.4.2 Relevantie plangebied

Binnen het plangebied worden drie nieuwe gebouwen met daarin maximaal zes wooneenheden mogelijk gemaakt. Op basis van jurisprudentie worden gesteld dat enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

2.1.5 Natuurschoonwet

2.1.5.1 Beschrijving

De Natuurschoonwet (1928) is gericht op het behoud van landgoederen, zijnde 'terreinen, geheel of gedeeltelijk bezet met bossen en andere houtopstanden, waarvan het voortbestaan in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht'. Om gerangschikt te worden onder de Natuurschoonwet moet het landgoed:

- een oppervlakte bedragen van minimaal 5 aaneengesloten hectaren;
- tenminste voor 30% zijn bezet met houtopstanden;
- qua gebruik geen inbreuk maken op het natuurschoon.

De eigenaren van landgoederen kunnen in aanmerking komen voor fiscale tegemoetkomingen, als zij het landgoed 25 jaar aaneengesloten in stand houden en toereikend beheren. Openstelling voor het publiek is hierbij een vereiste.

2.1.5.2 Relevantie plangebied

Het landgoed Laag-Heukelom is thans nog niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Er wordt ook nog niet voldaan aan alle voorwaarden. Een dergelijke rangschikking wordt wel beoogd door initiatiefnemers.

2.1.6 Deltaplan voor het landschap

2.1.6.1 Beschrijving

Het Deltaplan voor het Landschap is ontwikkeld door de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap. Het Rijk heeft vier voorbeeldgebieden gekozen. Nationaal Landschap Het Groene Woud is één van die voorbeeldgebieden, waarbij Moerenburg–Heukelom het pilotgebied is. Het Deltaplan voor het Landschap heeft als doel het gebied Moerenburg–Heukelom landschappelijk nog aantrekkelijker te maken voor bewoners en bezoekers. Dit door aanleg en herstel van landschapselementen en het verbeteren van de ontsluiting met wandel- en fietspaden. Bovendien krijgen agrariërs meer kans om aanleg en onderhoud van het landschap op te nemen in hun duurzame bedrijfsvoering als een vanzelfsprekende taak dankzij een betere financiering. Het Deltaplan voor het Landschap betekent dus meer perspectief voor agrarische bedrijven en meer garantie voor een mooi afwisselend landschap. De financiering wordt ontwikkeld vanuit het Streekfonds van Streekrekening Het Groene Woud.

Het pilotgebied Moerenburg–Heukelom is gelegen aan de rand van het Nationaal Landschap Het Groene Woud en vormt als het ware de corridor vanuit de stad Tilburg dieper Het Groene Woud in. De ambitie is derhalve, om dit gebied zodanig aantrekkelijk te maken dat het bijdraagt aan de kernkwaliteiten van Het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Dat zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangende complex van beken, bolle akkers, kampen, bossen en heide. Aanleg van aantrekkelijke, recreatieve routestructuren vanuit de stad en de dorpskernen via Moerenburg en Heukelom verder Het Groene Woud in, kunnen bijdragen aan een grotere toegankelijkheid van het Nationaal Landschap. Uit eerste peilingen bij de bewoners blijkt er ook een grote behoefte aan ommetjes, zowel dichtbij de stads- en dorpsranden als bij horecabedrijven. Het pilotgebied is een stadsrandgebied met een sterk agrarische karakter. Behoud en versterking van het agrarisch cultuurlandschap vereist een samengaan van investeringen in het landschap, in recreatieve voorzieningen en in het behoud en versterking van het agrarische gebruik. Een van de hoofddoelstellingen is daarom ook het behoud van rendabele agrarische bedrijven. De Stuurgroep heeft een visie op het toekomstige landschap van het pilotgebied vastgesteld. Deze visie is opgesteld door vertegenwoordigers van de meest betrokken partijen in het gebied. Als uitgangspunten voor de inrichting is gekozen voor:

- a) Versterken van de landschapskarakteristieken (akkerdorpenlandschap, broekontginningen en jonge ontginningen);
- b) Realiseren van aaneengesloten netwerk van landschapselementen met streekeigen beplanting;
- c) Landschappelijke en recreatieve verbindingen (wandel-, fiets- en ruiterspaden) tussen stad en dorpskern enerzijds en het Nationaal Landschap anderzijds;
- d) Ommetjes bij de bewoningskernen en bij recreatieve centra (zoals horecaondernemingen, maneges);
- e) Naast een ruimtelijke versterking draagt de nieuwe structuur bij aan een ecologische dooradering, grotere recreatieve belevingswaarde, gezondheid en biodiversiteit.

Historische kaarten bieden een aanknopingspunt om de karakteristieke structuren van beplanting en paden weer terug zichtbaar te maken in het landschap. Onderstaand is een kaartuitsnede uit de visie van het pilotgebied opgenomen. Het ondersteunen van landgoedinitiatieven wordt als hoofddoelstelling benoemd. Met het landgoed wordt invulling gegeven aan alle bovenstaande doelstellingen voor het deltaplan.



Figuur 4: Visie op ruimtelijke inrichting van het pilotgebied

2.1.6.2 Relevantie plangebied

In het Deltaplan voor het landschap is aangegeven dat op de plaats van het plangebied, waar Landgoed Laag Heukelom wordt gerealiseerd een nieuw landgoed gewenst is. De geplande ontwikkeling past binnen de kaders van het Deltaplan voor het landschap.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

2.2.1.1 Beschrijving

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-

Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

2.2.1.2 Relevantie plangebied

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. De relevantie voor het plangebied wordt per onderwerp uit de Verordening ruimte besproken.

2.2.2 Verordening ruimte

2.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie van deze verordening van kracht.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;

- water;
- natuur en landschap.
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

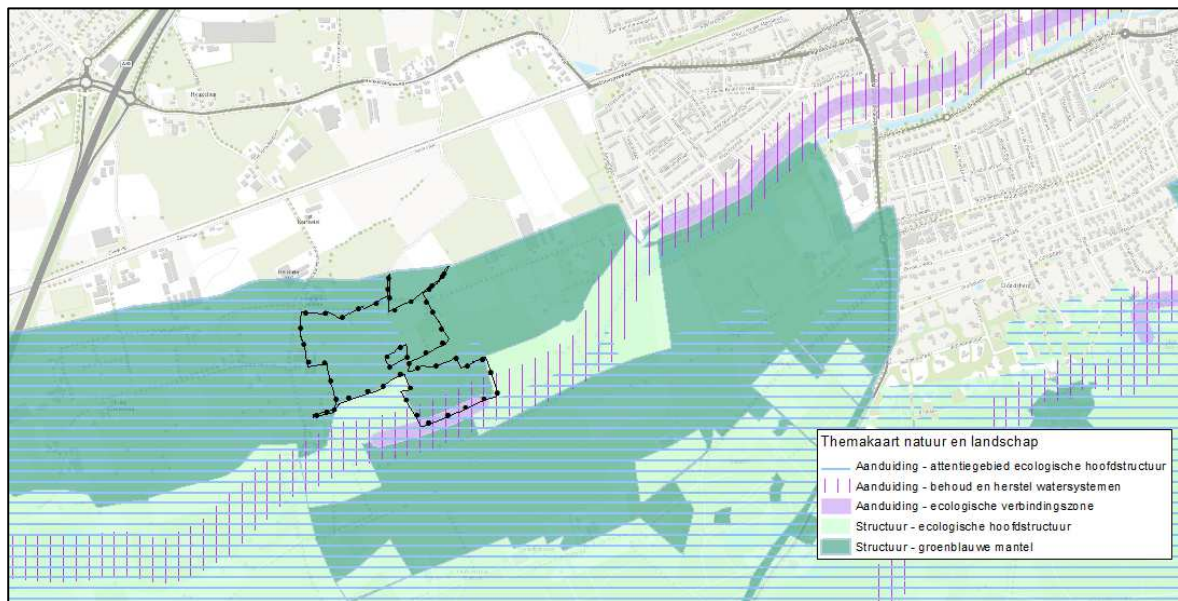
2.2.2.2 Aanduiding van plangebied in Verordening ruimte

Inleiding

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte. Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen van belang, 'natuur en landschap', 'water', 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' en 'cultuurhistorie'. Deze onderwerpen zijn hierna nader uitgewerkt, waarbij tevens de consequenties voor de ontwikkelingen van het plangebied zijn beschreven.

Natuur en landschap

In de Verordening ruimte is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. Het beekdal van de Voorste Stroom en de bosgebieden bij de Oisterwijkse vennen zijn aangeduid als gelegen in de EHS en gedeeltelijk als Ecologische verbingszone. Het plangebied (inclusief vuilstortplaats) is aangeduid als Groenblauwe mantel en tevens als Attentiegebied EHS. Een klein deel van het plangebied is aangeduid als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de themakaart 'natuur en landschap' voor het plangebied.



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap'

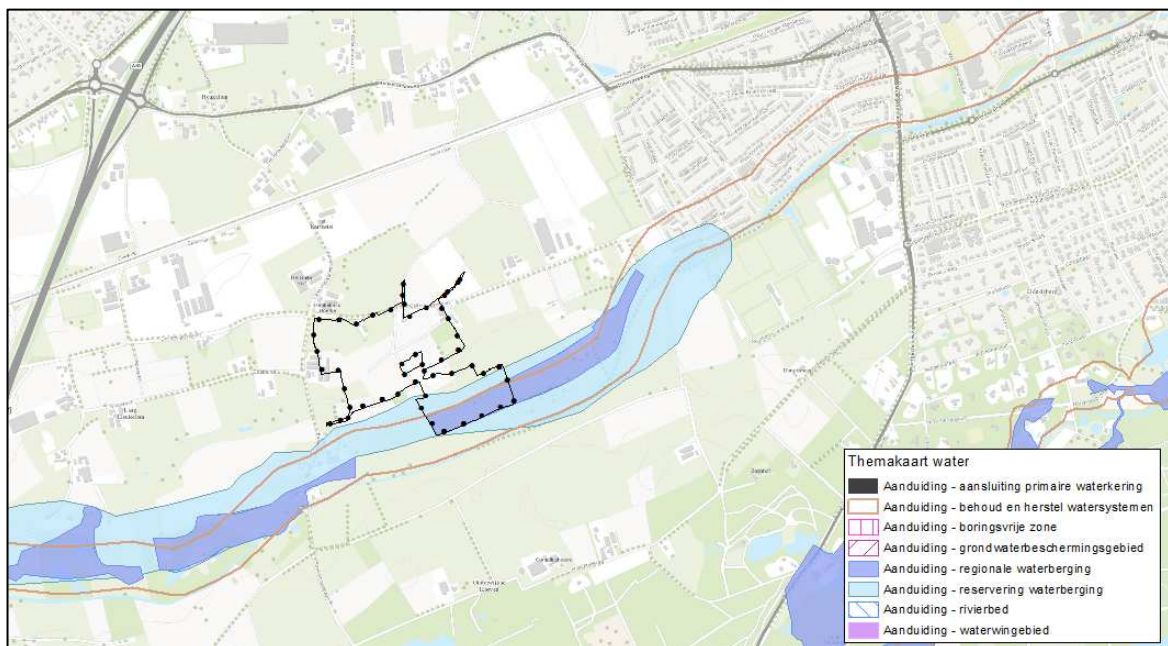
Consequenties voor het plangebied

De geplande ontwikkeling binnen het plangebied voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij. Tevens worden op de gronden binnen het plangebied een verscheidenheid van functies voorzien met de nadruk op een extensivering van het gebruik en een ecologisch beheer van een groot deel van deze gronden. Dit heeft zondermeer positieve effecten op de onderscheidde natuur en landschapswaarden. In het plangebied zal tevens het karakter van het landschap in oude staat teruggebracht en versterkt worden.

De Verordening ruimte stelt in artikel 6.9 regels ten aanzien van landgoederen in de Groenblauwe mantel. In artikel 6.9 lid 2.g van de Verordening ruimte wordt gesteld dat feitelijk en juridisch verzekerd moet worden dat de nodige voorzieningen voor extensieve recreatie openbaar toegankelijk zijn. Het landgoed wordt volledig ontsloten met een fijnmazige bestaande historische (zand)padenstructuur. Alle zandpaden zijn thans al openbaar toegankelijk en blijven dit ook nadat het landgoed is gerealiseerd. De zandpaden worden opgeknapt en in de oude staat teruggebracht. In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oisterwijk en de initiatiefnemer is zeker gesteld dat alle paden openbaar toegankelijk blijven.

Water

Het plangebied is in het zuiden langs de Voorste Stroom voor een deel aangeduid als 'Reservering waterberging' en 'Regionale waterberging'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'water' voor het plangebied.



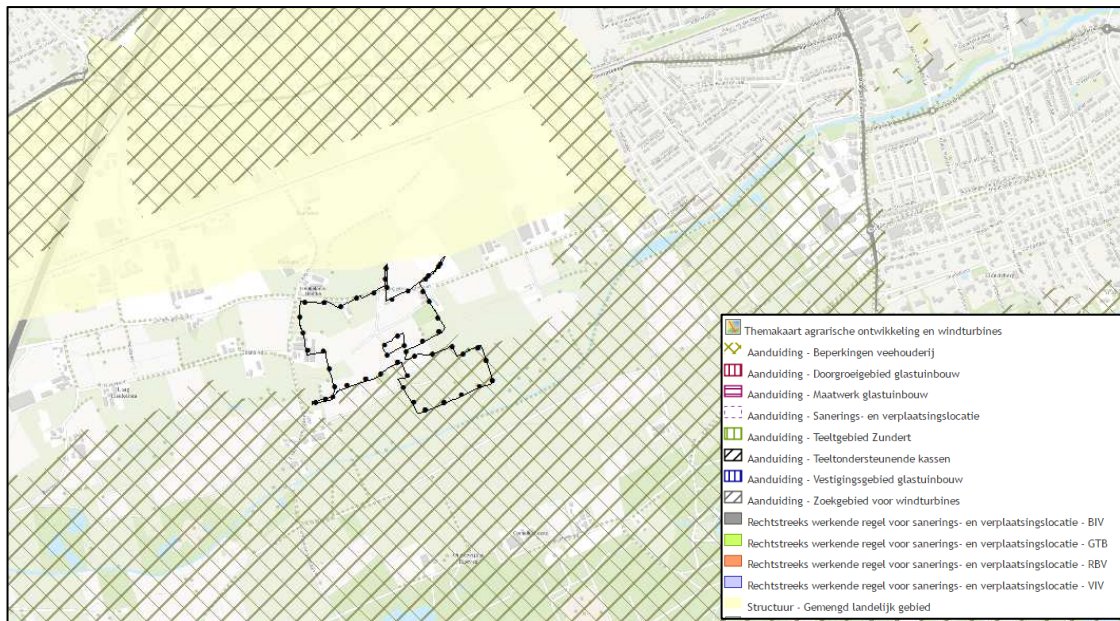
Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'water' als voor een deel gelegen in een reserveringsgebied waterberging en een Regionaal waterbergingsgebied

Consequenties voor het plangebied

Ter plaatse van de vuilstortplaats wordt de grond afgedekt met een extra grondlaag. De vuilstort ligt thans reeds aanzienlijk hoger dan de omliggende gronden. Van waterberging is in de huidige situatie al geen sprake.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is voor een deel gelegen in een gebied 'Beperkingen veehouderij'. De bebouwing aan de Laag-Heukelomseweg 7 en de achtergelegen hogere gronden zijn niet als zodanig aangegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte voor het plangebied.



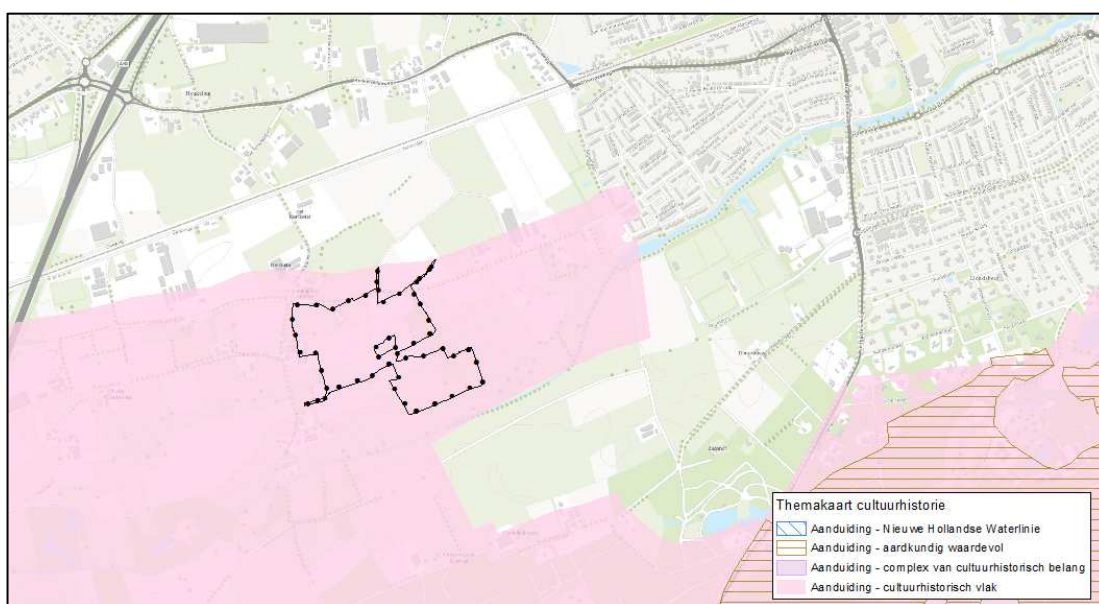
Figuur 7: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Consequenties voor het plangebied

Binnen het plangebied worden zowel woonfuncties, natuurfuncties, als (extensieve) agrarische functies met elkaar verweven met als inzet de sanering van een intensief veehouderijbedrijf. Het intensieve karakter van de functies binnen het plangebied maken plaats voor extensievere functies.

Cultuurhistorie

Wat betreft cultuurhistorie heeft het gebied een nadere aanduiding op grond van de Verordening ruimte. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als gelegen in een Cultuurhistorisch vlak vanwege de ligging in het dal van de Voorste Stroom. Deze aanduiding is een erkenning van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart cultuurhistorie uit de Verordening ruimte voor het plangebied.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'cultuurhistorie' als gelegen in een cultuurhistorisch vlak

Consequenties voor het plangebied

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor het behoud en een versterking van de cultuurhistorische kenmerken van het plangebied. De historische wegen-/padenstructuur blijft gehandhaafd en wordt door de aanplant van bomen en struweel herkenbaar gemaakt. De kleinschalige verkaveling wordt versterkt en herkenbaar gemaakt door de aanleg van grensbeplanting. Tevens wordt het beekdal van de Voorste Stroom heringericht met de historische beplanting (circa 1900; zie hiervoor de historische kaart, opgenomen in paragraaf 3.4 van deze toelichting) als referentie. In het bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toegekend.

2.2.2.3 Landgoederen

De provincie Noord-Brabant heeft haar beleid inzake nieuwe landgoederen verwoord in de Verordening ruimte. Hierna worden de regels van Verordening (artikel 6.9) puntsgewijs behandeld.

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;

Het landgoed Laag Heukelom heeft een omvang van 15 hectare. Het bestaande bedrijf Laag Heukelom 7 maakt onderdeel uit van het plan. Er zijn geen gronden binnen de ecologische hoofdstructuur bij de planontwikkeling betrokken.

- b. in afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.

In totaal worden drie woongebouwen gerealiseerd met een karakteristieke verschijningsvorm. In het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Laag-Heukelom is dit verder uitgewerkt. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd. Per woongebouw van maximaal 1.500 m³ worden 2 woningen van elk circa 750 m³ toegestaan.

- c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1.500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;

Het landgoed heeft een totale omvang van 15 hectare waarvan 8,32 hectare wordt bestemd en ingericht als nieuwe natuur.

- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;

Binnen het landgoed zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen.

- e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;

Binnen het landgoed zal geen teeltbedrijf of veehouderij worden gevestigd. De bestaande intensieve veehouderij binnen het plangebied worden gesaneerd.

- f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;

De nieuwe landgoedwoningen worden geclusterd in de nabijheid van de bestaande woning Laag Heukelomseweg 7.

- g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;

De bestaande zandwegen in het gebied worden opgeknapt en toegankelijk gemaakt voor wandelaars. In een anterieure overeenkomst is de openbare toegankelijkheid gegarandeerd.

- h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.

In een anterieure overeenkomst is de aanleg en de duurzame instandhouding van het landgoed en de voorzieningen verzekerd.

- 3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

In deze toelichting (in hoofdstuk 4) en het in de bijlagen opgenomen beplantingsplan en beheerplan wordt de duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken beschreven.

- 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing,

anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de genoemde voorwaarden verankerd. Hiermee is uitgesloten dat er binnen het plangebied een bedrijf behorende tot de milieucategorie 3 ontstaat, dat er twee of meer zelfstandige bedrijven bij één woonbestemming ontstaan, dat er sprake is van een al dan niet zelfstandige kantoorfunctie met een baliefunctie bij een bedrijf of dat er sprake is van een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

- 5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24 van de Verordening ruimte, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang in het kader van de Verordening ruimte.

- 6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

2.2.3 Nationaal landschap Het Groene Woud

2.2.3.1 Beschrijving

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het nationaal landschap Het Groene Woud. De provincie ziet in dit landschap een belangrijke rol voor de landbouw, recreatie en toerisme in de gebiedsgerichte en integrale aanpak in het buitengebied. In het bijzonder geldt dat in de aanpak en uitvoering van het beleid voor de nationale en provinciale landschappen. Voor deze gebieden geldt dat de landbouw, met name verbrede landbouw, recreatie en toerisme belangrijke economische motoren zijn. Het accent ligt daarom minder op de primaire agrarische productie maar meer op groen ondernemerschap. In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daarbij in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

2.2.3.2 Relevantie plangebied

Binnen het plangebied vindt een landgoedontwikkeling plaats waarbinnen menging van de bestemmingen/functies 'Wonen', 'Agrarisch met Waarden', 'Natuur' en 'Water' is voorzien. Tevens ligt de nadruk op extensief gebruik en beheer van de gronden binnen het landgoed.

2.3 Gemeentelijk Beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie voor Oisterwijk vastgesteld op 22 december 2016. Een omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor Rijk, provincies en gemeenten. Met de nieuwe omgevingsvisie wordt beoogd een beleidskader op te stellen, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert.

In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Uitnodigingsplanologie wordt beoogd met de nieuwe visie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan. De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument).

In de Omgevingsvisie is de beoogde ontwikkeling aangeduid op de kaart als initiatief in ontwikkeling.

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangeduid als gelegen binnen het beekdal van de Voorste Stroom. In de visie is dit gebied als volgt getypeerd:

“Dit gebied ligt ten westen van de kern Oisterwijk en vormt de overgang naar het Tilburgse gebied Moerenburg. Het gebied ligt tussen het agrarisch gebied rondom Heukelom en de Oisterwijkse bossen en vennen. Het gebruik is grotendeels agrarisch, deels komen kleine natuurgebieden voor. Recent is hier een padenstructuur aangelegd, zoals het Heukelommetje. De Voorste stroom is slechts gedeeltelijk waarneembaar.”

De beoogde ontwikkeling verbetert natuurwaarden en de omgeving. Dit bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van een kwalitatief hoogwaardig gebied in het beekdal van de Voorste Stroom.

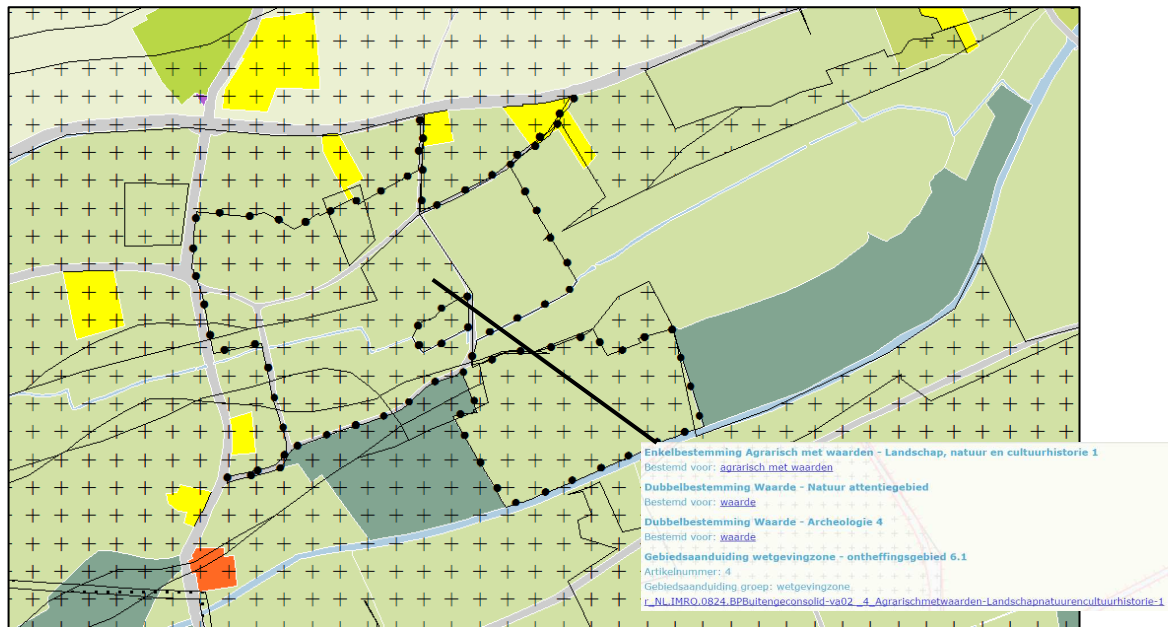
2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

2.3.2.1 Beschrijving

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 29 juni 2011 het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ vastgesteld. Naast dit bestemmingsplan is tevens de ‘Correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied’ van toepassing op het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 25 juli 2015 in werking getreden. In het plan zijn de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan buitengebied uit 2011 en de reactieve aanwijzing van de Provincie verwerkt. Het

plan uit 2011 is aangepast aan de nieuwe Verordening Ruimte 2014. Ook zijn fouten hersteld en er zijn enkele ontwikkelingen opgenomen.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2010” de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie - 1’, ‘Verkeer - Cultuurhistorische en ‘Water’ met diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 9: Ligging plangebied (omzoomd met een zwarte bolletjeslijn) binnen bestemmingsplan

De voor “Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie – 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps-, natuur en cultuurhistorische waarden;

en tevens voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als neventak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen': permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - beekherstel': het herstel van natuur- en landschapswaarden en de natuurlijke waterloop van de beek;
- ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': voor de bescherming en het veilig stellen van het waterbergend vermogen van de inundatiegebieden;
- de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen;
- aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De voor “Verkeer – Cultuurhistorische waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen alsmede voet- en fietspaden;
- behoud van de cultuurhistorische waarde zoals deze tot uiting komt in het overwegend onverharde karakter van wegen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersgeleiding, informatievoorziening, reclame-uitingen en water.

Voorts loopt langs het plangebied – van west naar oost – de Voorste Stroom met de bestemming “Water” en een gebiedsaanduiding “Ecologische verbindingszone”. Het bestemmingsplan is slechts voor een deel in werking getreden. Voor onderdelen geldt een reactieve aanwijzing van de Provincie Noord-Brabant. Belangrijke onderdelen van het bestemmingsplan zijn in beroep door de Raad van State vernietigd waaronder de toekenning van het bouwvlak voor de intensieve veehouderij. De gemeente Oisterwijk heeft een correctieve herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

2.3.2.2 Relevantie plangebied

De vigerende bestemmingsplannen bieden niet de mogelijkheid tot het wijzigen van de vigerende bestemming opdat landgoedontwikkeling mogelijk is. Een eventuele medewerking zal dan ook buitenplannen moeten plaatsvinden middels een zogenaamde projectbesluit of een partiële herziening van het bestemmingsplan. In het dit geval kan medewerking worden verleend middels een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse, een zogeheten ‘postzegelplan’.

3. GEBIEDSPROFIEL

3.1 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de opbouw en samenhang van het plangebied en omgeving. Hierbij is gekozen voor een integrale benadering van de ruimtelijke kwaliteit, in overeenstemming met de drie verschillende lagen van de lagenbenadering.

De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur met de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Deze laag is de occupatielaag. Deze derde laag moet meer dan voorheen worden afgestemd op de onderste twee lagen. In dit hoofdstuk wordt de lagenbenadering toegepast op het onderhavige landgoedininitiatief.

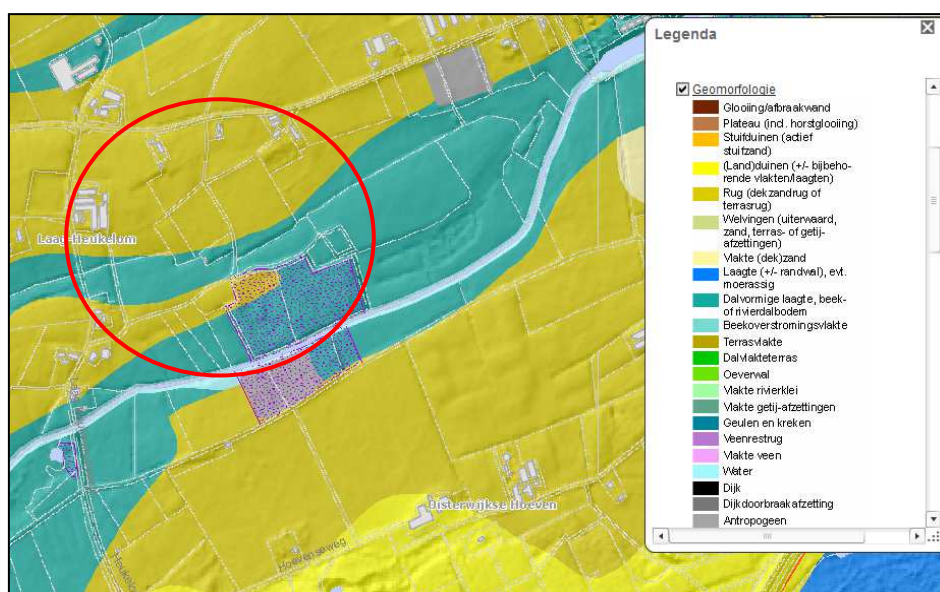
3.2 De onderste laag

3.2.1 Geomorfologie

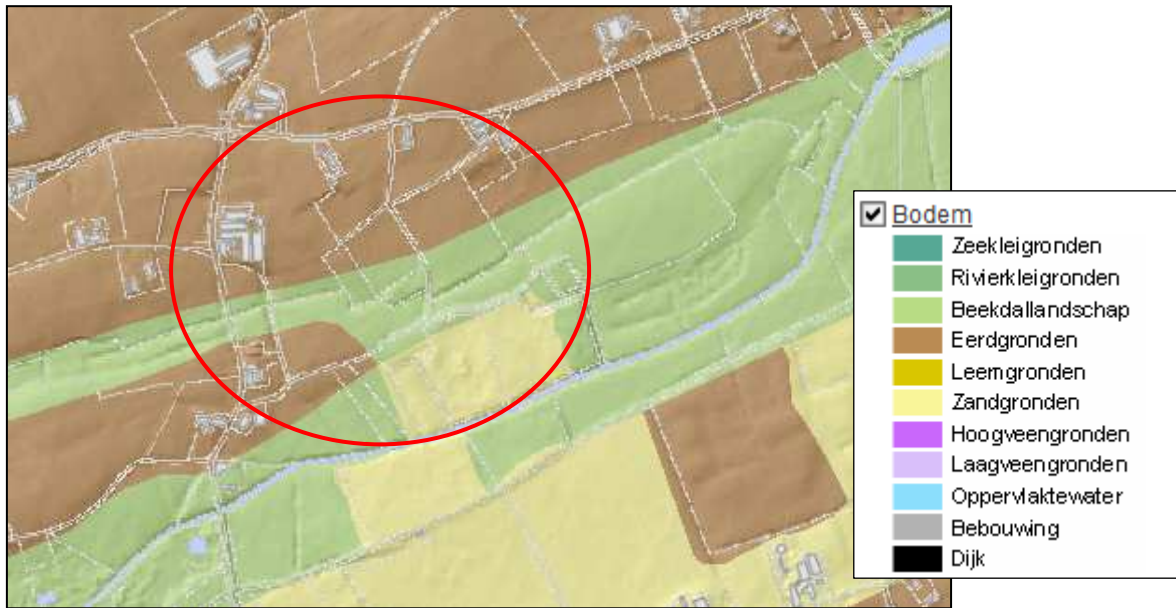
Het huidige landschapsbeeld is een resultante van de geomorfologische en daaraan gerelateerde bodemkundige opbouw van het gebied. In het gebied zijn de volgende geomorfologische deelgebieden te onderscheiden:

1. Dekzandrug of terrasrug met het gehucht Laag-Heukelom en de landbouwkavels.
2. Dalvormige laagte van de Voorste Stroom en de zijloop met weilanden.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de geomorfologische kaart en de bodemkaart voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 10: Geomorfologie (bron: RLG-atlas, provincie Noord-Brabant)



Figuur 11: Bodem (bron: RLG-atlas, provincie Noord-Brabant)

Op de bodemkaart zijn de geomorfologische profielen herkenbaar. In het gebied komen beekdalgronden en eerdgronden voor. De hogere delen (onder andere de vuilstortplaats) zijn als zandgronden te onderscheiden.

3.2.2 Landschapsstructuur

De geomorfologische en bodemkundige opbouw heeft zich na eeuwenlange occupatie van het gebied 'vertaald' in de volgende landschappelijke eenheden:

1. Oude zandontginningen: kleinschalig en besloten akkers op de hogere delen met zandwegen.
2. Bebouwing op de zandruggen op enige afstand van de beek langs de ontginningsassen.
3. Voorste Stroom met beekdal en verspreide bosjes doorsneden door de Laag Heukelomseweg.
4. Laanbeplantingen langs doorgaande wegen.

In grote lijnen betekent dit een meer kleinschalig en besloten landschap tussen de Oisterwijkse baan en Voorste Stroom en een meer open landschap ten noorden van het plangebied.

3.3 De middelste laag

3.3.1 Wegenstructuur

3.3.1.1 Wegen

Het feitelijke plangebied heeft geen verharde wegen; er is sprake van landbouwkavels die vanaf omringende wegen, Laag Heukelomseweg en Oisterwijkse baan, worden ontsloten. Voor het oostelijk deel van het plangebied vormt de Oisterwijkse baan de belangrijkste ontsluitingsmogelijkheid. Dit is een verharde weg en heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor landbouwkundig en recreatief verkeer. De in het plangebied aanwezige zandpaden zijn geschikt voor wandelaars en nauwelijks geschikt voor intensief landbouwverkeer. De Laag Heukelomseweg sluit aan op de Heukelomseweg. De Heukelomseweg is de verbindingsweg tussen Oisterwijk en Berkel-Enschot. Deze weg sluit westelijk aan op de stedelijke verbindingssas A65/N65 tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch.

3.3.1.2 Recreatieve routes en elementen

De Laag Heukelomseweg maakt onderdeel uit van het systeem van wandel- en fietsknooppunten. De zandwegen binnen het plangebied maken daarvan geen onderdeel uit. De zandwegen kunnen, nadat ze zijn opgeknapt en landschappelijk zijn versterkt, onderdeel uitmaken van een padenstructuur en een aantrekkelijke recreatieve uitvalsroute vanuit de kern Oisterwijk (ommetje) vormen. Er liggen enkele recreatieve en/of toeristische elementen in het plangebied; op enige (loop)afstand ligt ten noorden een recreatieobject (Heukeloms Hoefke) en ten zuiden een Horecabedrijf (Mie Pieters).

3.3.2 Waterhuishouding

3.3.2.1 Inleiding

Het waterhuishoudkundige systeem in het gebied is in belangrijke mate geënt op de geomorfologische en bodemkundige situatie en de hoogteligging van het maaiveld.

3.3.2.2 Grondwater

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelwatersysteem van de Voorste stroom en is gelegen in een zogenaamd intermediair gebied, terwijl de bosgebieden in het zuiden behoren tot de infiltratiegebieden. Aangezien het plangebied en haar omgeving deels opgehoogd is, variëren de grondwaterstanden in de omgeving. Het plangebied heeft overwegend een grondwaterstand V. Waarschijnlijk komen nog enkele (schijn)grondwaterstanden voor ten gevolge van stagnerende leemlagen in de bodem.

3.3.2.3 Oppervlaktewater

Het neerslagoverschot wordt door sloten via de Voorste stroom, stroomafwaarts Essche Stroom genaamd, in noordoostelijke richting afgevoerd naar de Dommel. Centraal door het plangebied is een loop gegraven om de laagte in het gebied te ontwateren. Deze loop bevat over een groot deel van het jaar stromend water. Dit wijst op lokale kwel en een hoge grondwaterstand.

3.3.3 Spoorwegen

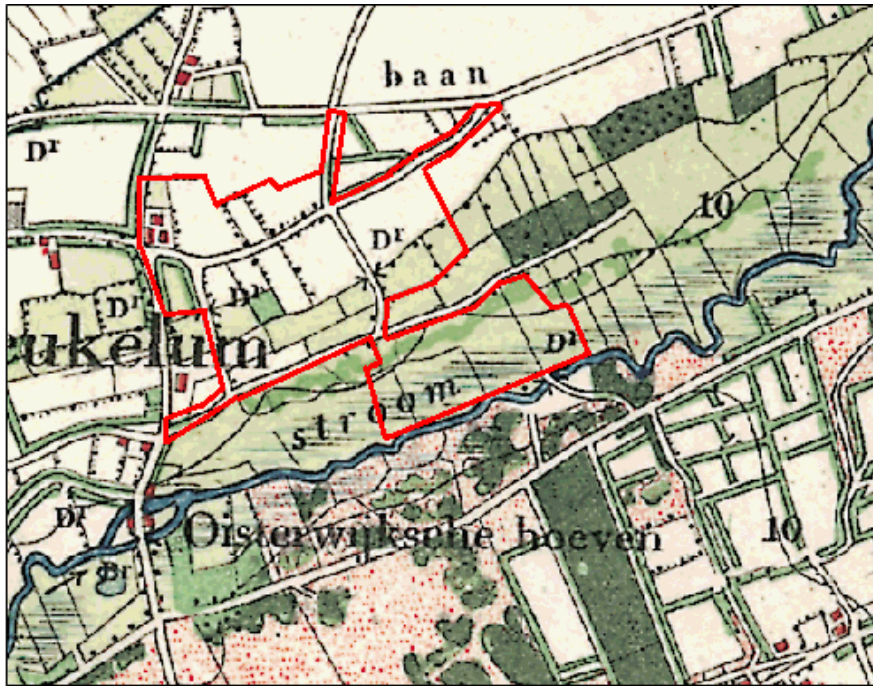
De kern Oisterwijk is aangesloten op een spoorwegverbinding (Tilburg-Eindhoven). Deze spoorverbinding is op een afstand van circa 500 meter ten noorden van het plangebied gelegen.

3.4 De occupatielaag

Op de kaart van 1900 is duidelijk een onderscheid te zien tussen het noordelijke en zuidelijk deel van het plangebied en omgeving:

- Boerderijen met landbouwpercelen met afscheidende beplanting in het noorden;
- Beekdal met moerassige laagten ;
- Een uitgestrekt gebied met heide aan de zuidzijde van de beek.

Opvallend is voorts de zwerm van hoeven aan de noordzijde van de beek langs de Laag Heukelomseweg en parallel aan de beek (twee ontginningsassen). Op de locatie waar de Laag Heukelomseweg het beekdal doorsnijdt lag in het verleden een watermolen. Aan de zuidzijde grensde de "Oisterwijksche heide" tot aan de beek.



Figuur 12: Historische kaart circa 1900.

Door de komst van kunstmest werd heide overbodig voor het zogenaamde potstalsysteem dat in de landbouw werd toegepast en werden de heidegebieden omgevormd tot bos en agrarische gronden. Hierdoor is het landschap drastisch veranderd. De historische wegenstructuur en verkaveling is thans nagenoeg nog geheel aanwezig.

4. PROJECTPROFIEL LANDGOED

4.1 Locatietoets

4.1.1 Omvang plangebied

Het totaaloppervlakte aan gronden die de initiatiefnemers willen inbrengen voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed bedraagt 151.276 m² en is weergegeven in de navolgende tabel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)
Oisterwijk	H	214	4330
Oisterwijk	H	215	3050
Oisterwijk	H	216	4480
Oisterwijk	H	217	2900
Oisterwijk	H	219	11170
Oisterwijk	H	220	9089
Oisterwijk	H	225	14940
Oisterwijk	H	228	4030
Oisterwijk	H	229	2880
Oisterwijk	H	230	2320
Oisterwijk	H	232	3690
Oisterwijk	H	233	11290
Oisterwijk	H	207	5160
Oisterwijk	H	208	17600
Oisterwijk	H	201	7490
Oisterwijk	H	202	11130
Oisterwijk	H	203	3420
Oisterwijk	H	204	13630
Oisterwijk	H	213	10927
Oisterwijk	H	206 ged.	250
Oisterwijk	H	210	2950
Oisterwijk	H	231 ged.	4000
Oisterwijk	H	946	550
Totaal			151276

Figuur 13: Kadastrale percelen en bijbehorende oppervlakten in het plangebied in m²

4.1.2 Ecologische hoofdstructuur

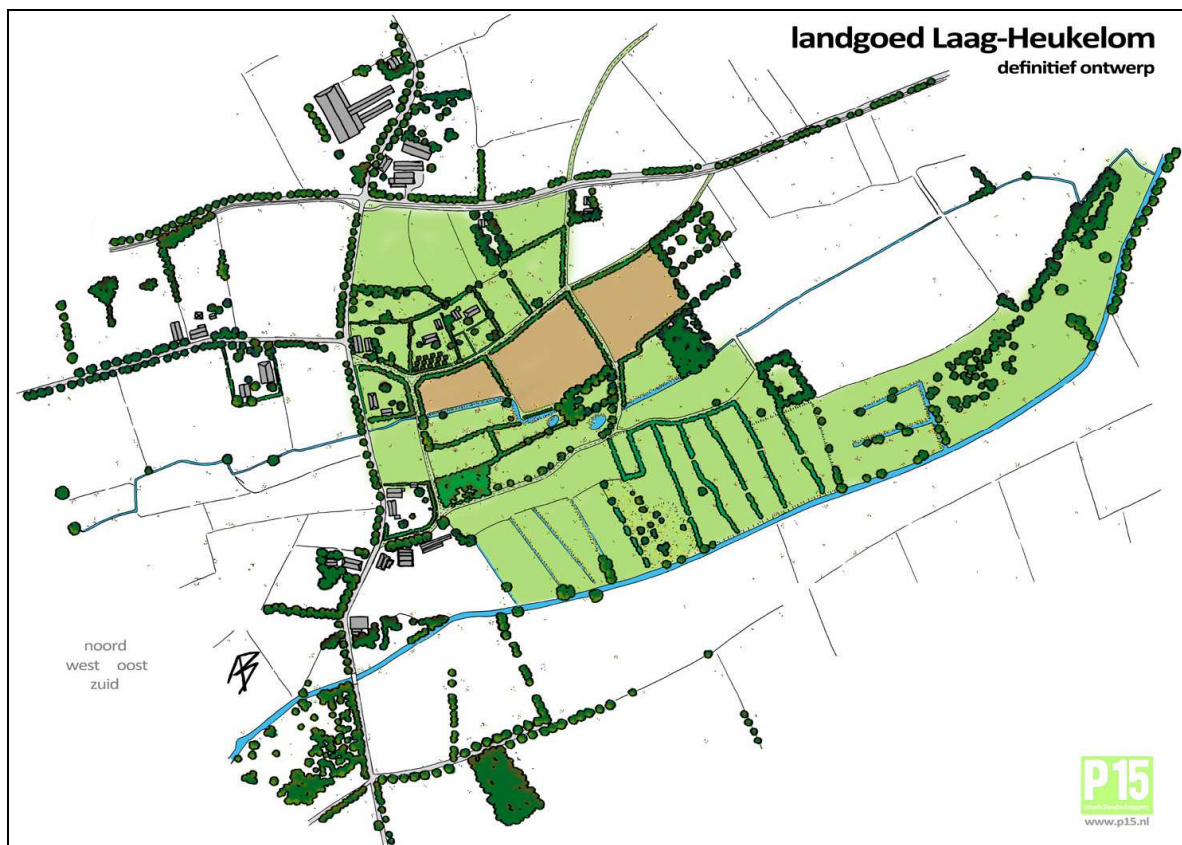
De term Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS is opgenomen in de Verordening ruimte. In paragraaf 2.2 van dit bestemmingsplan is de EHS in de nabijheid van het plangebied aangegeven. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen EHS is gelegen. De herontwikkeling van het plangebied naar een

landgoed zal echter wel een grote meerwaarde voor de natuur in de directe omgeving met zich mee brengen.

4.2 Inrichtingstoets en Beeldkwaliteit

4.2.1 Omvang landgoed

Het gebied waarvoor het plan voor het nieuwe landgoed is opgesteld, is circa 15,1 hectare groot. In het plan zijn drie landhuizen (woongebouwen) van elk 1.500 m³ opgenomen. Een omvang van 15 hectare landgoed, waarbij sprake moet zijn van minimaal 7,5 hectare nieuwe natuur, genereert op grond van de Verordening ruimte maximaal drie woongebouwen. De te ontwikkelen oppervlakte natuur, aan te leggen bos- en landschapselementen, versterking van de waternatuur en het extensieve agrarische beheer van landbouwgronden zijn van een zodanige omvang dat bij realisering van drie landhuizen ruimschoots aan de vereiste natuurontwikkeling wordt voldaan. P15 (stads)landschappen heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld om een goede landschappelijke en ecologische inpassing van het landgoed in de omgeving te waarborgen. Hiertoe is onderzoek gedaan naar de specifieke gebiedskenmerken en zijn opnames gemaakt in het veld. In navolgende figuur is de inrichtingsschets voor het nieuwe landgoed opgenomen.



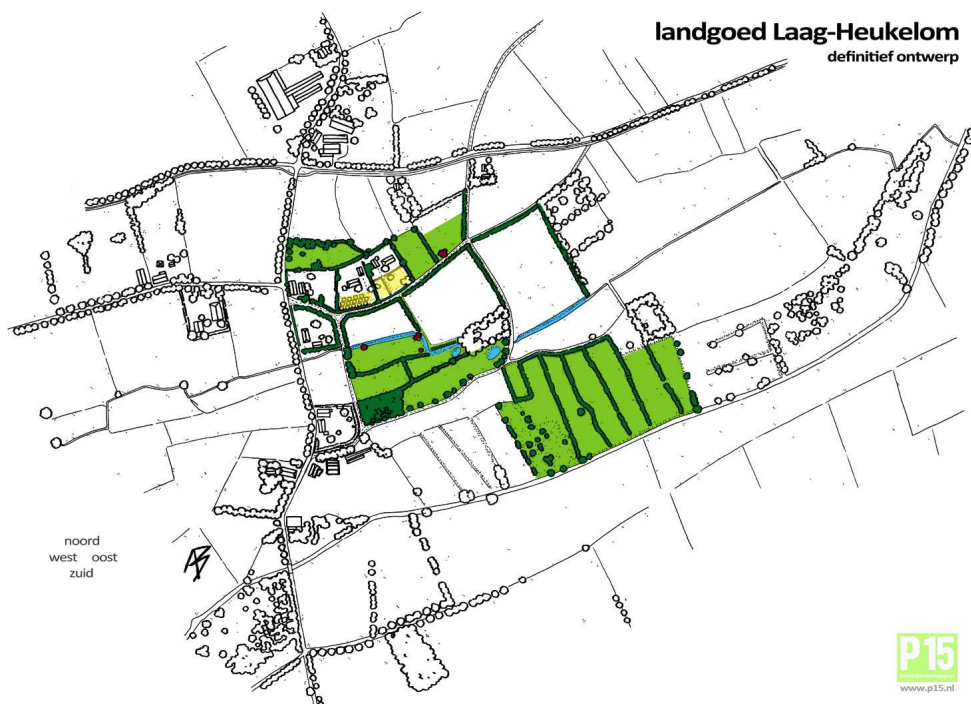
Figuur 14: Inrichtingsplan landgoedwoningen in ruime verkaveling

4.2.2 Landschappelijke kenmerken

In het gebied liggen uitstekende kansen om – in aansluiting op bestaande landschapsstructuren – de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten te ontwikkelen. Het landschapsplan van P15(stads)landschappen wordt hierna omschreven.

"De in het gebied aanwezige Landschappelijke tweedeling (ontginningscomplex versus beekdal) en geomorfologische karakteristiek (hogere en lagere delen met waterlossingen) vormen de basis voor het inrichtingsvoorstel. Dit betekent ook dat er geen nieuw landgoed in de "klassieke zin" wordt gerealiseerd. Een nieuw klassiek landgoed zou immers geweld doen aan de waardevolle cultuurhistorische patronen en de landschappelijke onderlegger. In dit ontwerp komen dan ook geen oprijlaan en geen statige buitenhuizen voor. In plaats daarvan wordt aangesloten op de karakteristiek van een hoevenzwerm. De bestaande historische structuur van zandwegen wordt versterkt middels begeleidende beplanting in de vorm van groenstruwelen. Het halfopen landschap wordt daarbij behouden en versterkt.

Op de perceelsranden en in de slootranden is plaats voor struweel, eventueel met overstaanders. Op de voormalige de stortplaats zal worden gewerkt met doornstruweel in lange lijnen haaks op de richting van het beekdal. Daarmee wordt gerefereerd aan het historische patroon. In de nabijheid van de woningen worden struwelen met overstaanders als erfafscheiding aan de achterzijde en naar het omliggende landschap aangelegd. Aan de voorzijde is de beplanting meer gecultiveerd door de toepassing van geschoren hagen. De twee teruggelegen woningen kennen aan de voorzijde aan landschappelijke strook die zal worden uitgewerkt als boomgaard met fruitbomen, als notengaard met (een mengsel van) walnoot, hazelnoot en/of tamme kastanje, of als dierenweide met enkele landschapsbomen. Door het uitrasteren van een brede strook langs een struweelsingel wordt een spontane ontwikkeling van kruidenruigten gestimuleerd.



Figuur 15: Het groene raamwerk van het nieuwe landgoed bestaat uit opgaand groen -groensingels bomen en hakhout (in donkergroen), accentbomen (in rood), grasland (in lichtgroen) en landschapsstroken (in lichtgeel)

I

In het halfopen landschap overheerst door de diverse struwelen die groene lijnen in het landschap trekken, komt verspreid een aantal opgaande (inheemse) bomen. Daarnaast is voorzien in een hakhoutbosje en een bomenrij parallel aan de centrale waterloop. Op enkele plekken zijn nu reeds solitaire bomen aanwezig. De opgaande bomen zijn voornamelijk inheems, er worden op de oude bouwlanden aansluitend op de nieuwe woningen enkele accentbomen ingeplant zoals een rode

beuk, treurbeuk of een treurwilg. Ter plaatse van de voormalige stortplaats worden enkele groepen inheemse bomen toegepast zoals zwarte populier, gewone es, zomereik en abeel. De bomenrij zal bestaan uit knotbomen (schietwilg). Het kleine (hakhout)bosje refereert terug aan de oorspronkelijke bosbegroeiing voor de ontginning tot akker en zal bestaan uit een mengsel van winterlinde, gewone es en hazelaar, aangevuld met zomereik in de randen. Het is de bedoeling alle opgaande beplanting aan te planten.

Waar mogelijk wordt het water beter zichtbaar gemaakt door vertragen van de afvoer en aanleg natuurvriendelijke oevers langs de centraal door het landgoed lopende waterlossing. In het landgoed worden op natuurlijke laagten tevens twee grote poelen aangelegd.

Naast de aanleg van nieuwe natuur zal ook centraal van oost naar west op de hogere dekzandkop handhaving van akkerland plaats vinden. Het betreft immers oud bouwland met een cultuurhistorische waarde. Het meest westelijke bouwland zal daarbij als graanakker gebruikt worden. Snijsma is hier, in de nabijheid van de woningen en voor de beleving van het landschap niet gewenst. De bestaande bedrijfswoning, ontginningsboerderij, zal omgezet worden naar een gewone woonfunctie en onderdeel uitmaken van de hoevenzwerm samen met de drie andere nieuw te bouwen boerderij woningen."

Samengevat ziet de inrichting er als volgt uit:

- ontwikkeling van een natte ecologische structuur langs waterloop (in samenspraak met waterschap de Dommel);
- ontwikkeling van bos- en houtsingelstructuren en versterking wegenstructuur in relatie tot landschappelijke opbouw van beekdal, dekzandvlakte en zandwelvingen;
- behoud openheid en versterking van het beekdal middels natuurontwikkeling in de vorm van onbemeste bloemrijke graslanden en accentueren van de hoogteverschillen;
- ontwikkeling van extra natuurwaarden door aanleg van poelen (minimaal 0,2 hectare groot en met onderlinge afstand van 300-400 m¹);
- wandel- en fietsroutes over bestaande en te herstellen paden;
- maximaal drie landgoedwoningen in een nieuwe, landschappelijke ensemble centraal in het gebied en ontsloten door een nieuwe laan.

P15 (stads)landschappen heeft een beplantingsplan en een beheerplan opgesteld voor het landgoed. Beide plannen maken als bijlage onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

De drie nieuwe landgoedgebouwen zijn gesitueerd aan de westzijde van het landgoed, nabij de bestaande woning Laag Heukelomseweg 7. De nieuwe woongebouwen maken daarmee onderdeel uit van de hoevenzwerm nabij de Laag Heukelomseweg. De woongebouwen kunnen worden in twee woningen (woonfuncties). De woningen worden ontsloten door de bestaande landwegen die voor een beperkt deel worden voorzien van een halfverharding. De woningen zijn geclusterd in het landgoed gelegen, op voldoende afstand van de kwetsbare te ontwikkelen natuur. Houtsingels en hagen om de kavels zorgen voor privacy op de particuliere kavels. De landschappelijke structuur rondom de woningen kent daardoor een meer 'gesloten' karakter. De percelen zijn bijna 5.000 m² groot en worden omzoomd door houtsingels en/of houtsingels met overstaanders. Samen beslaan deze houtsingels en hagen 15.000 m² en daarmee 10% van het nieuw te ontwikkelen landgoed.

4.2.3 Bebouwing

4.2.3.1 Maatvoering

De maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen én bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. De woongebouwen worden uitgevoerd in maximaal één tot anderhalve bouwlaag met kap met een nokhoogte van maximaal 10 m¹ en een inhoud van 1.500 m³ per woongebouw. Per woongebouw zijn twee woningen van elk 750 m³ mogelijk.

De bestaande boerderijen, die in de nabijheid van het landgoed gelegen zijn, hebben een uitgesproken architectuur en traditionele verschijningsvorm. De boerderijen hebben een traditionele langgevelvorm en komen in belangrijke mate overeen qua indeling grootte, afstand en oriëntatie naar de openbare weg, kavelaankleding, et cetera. Er zijn daarmee duidelijk samenhangende en overeenkomstige kenmerken tussen de verschillende boerderijen binnen de hoevenzwerm te onderkennen. Deze constatering leidt ertoe dat de bestaande woningen het uitgangspunt en richtlijn vormen qua vormgeving en architectuur voor de nieuwe landgoedwoningen.

Naast de te handhaven bedrijfswoning worden drie nieuwe landgoedgebouwen gerealiseerd. Deze nieuwe gebouwen worden behandeld als uitbreiding van de bestaande hoevenzwerm. De bestaande boerderijen aan Laag Heukelomseweg nummers 5, 7 en 9 worden op de eerste kadasterkaart, uit 1832, al op ongeveer de huidige plaats vermeld. Op deze kaart staat ook een boerderij aan de oude route oostelijk van eerder genoemde weg naar de watermolen. In de stedenbouwkundige en landschappelijke afweging met betrekking tot de spreiding van de nieuwe woningen is vooral gekeken naar historische referenties. Een variant waarbij alle nieuwe woningen op of aansluitend op het bestaande bouwblok worden gerealiseerd is daarom afgewezen gezien de atypische, sterke verdichting die dit oplevert.

4.2.3.2 Bebouwingskenmerken

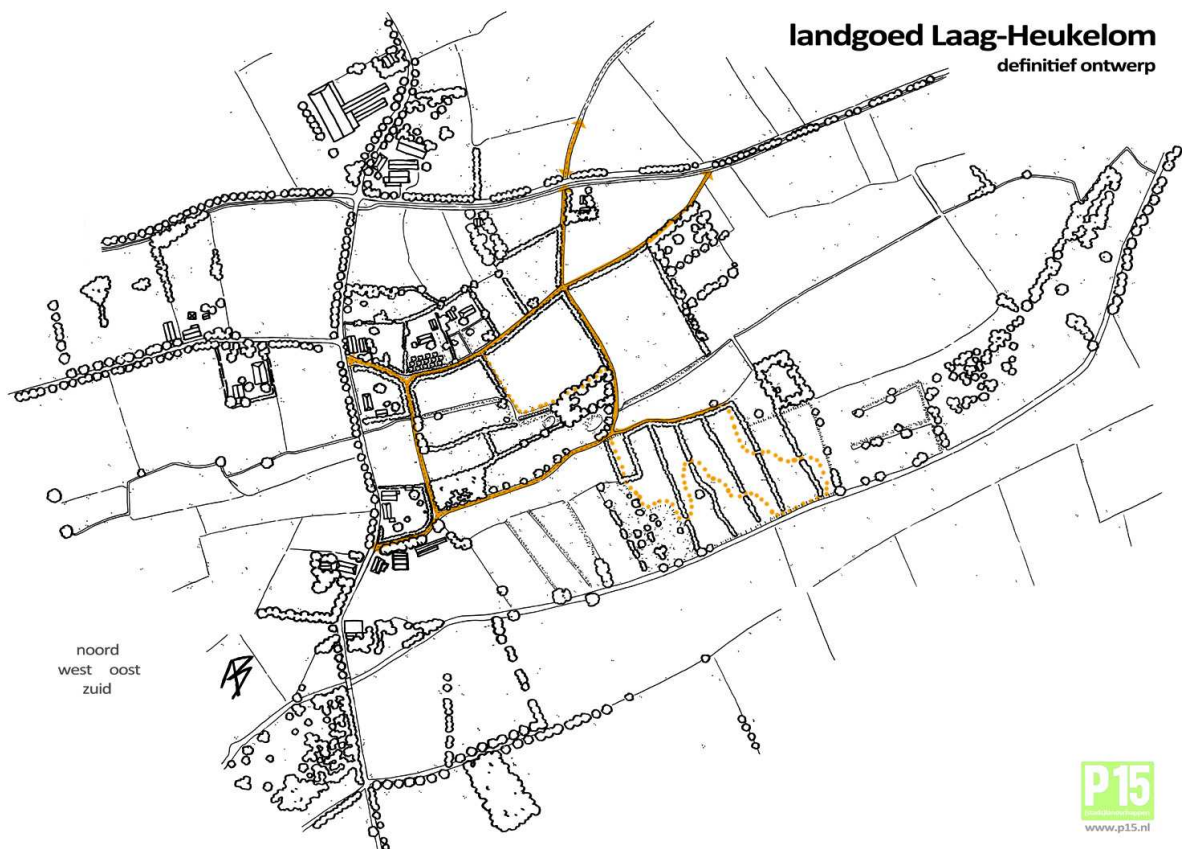
Bestaande bebouwing is te kenmerken als "langgevelboerderij" (dit is een type hallehuis). Van oudsher waren alle agrarische activiteiten onder één dak gevat. Later werd vaak haaks op de hoofdbouw een schuur gebouwd. Deze schuren hebben vaak kenmerkende grote deuren op de kop en een lage tot zeer lage goothoogte in combinatie met een steile kap. Veel historische bebouwing op en rondom de locatie kent rietgedekte kappen die matig steil tot steil zijn, met altijd een lage goothoogte. Op enkele plekken aan Laag Heukelom is niet kenmerkende moderne nieuwbouw verzezen van een generiek landelijk type dat gekenmerkt wordt door een samensmelting van het doorzontype met vernacular architecture (gebaseerd op cottages) en landsmanhuizen. De nieuwe woningen dienen hier niet bij aan te sluiten maar dienen zondermeer te refereren aan het historische type. Daarbij kan gekozen worden voor het boerderijtype (met een langskap) of een schuurtype (met een dwarskap). Door Bob Manders Architecture is een Beeldkwaliteitsplan Landgoed Laag Heukelom opgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels gevoegd.

4.2.4 Openstelling en recreatieve structuur

Het landgoed zal conform het beleid uit de beleidsregeling 'Rood voor groen' opengesteld worden. Deze openstelling draagt bij aan de openbaarheid van het gebied en maakt het mogelijk voor recreanten om te wandelen in een nieuw natuurgebied. Met de landgoedontwikkeling is getracht aan te sluiten op bestaande routestructuren. Het plan beantwoordt aan de in de definitie gestelde

voorwaarden voor de toegankelijkheid. Het gebied waar het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd, wordt reeds doorsneden door halfverharde landbouwpaden. Er is ook reeds een wandelpad van het nationaal landschap "Het Groene Woud" aanwezig. De bestaande ontsluiting wordt uitgebreid met een extra pad langs akker en langs de waterlossing. De recreatieve ontsluiting is meegenomen in het ontwerp van P15(stads)(landschappen).

"De bestaande landwegen zijn nu voornamelijk zandpaden of halfverharde wielsporen met gras. In het ontwerp voor het landgoed wordt deze bestaande wegenstructuur gehandhaafd. Plaatselijk zijn de paden echter nat en zitten er diepe kuilen in de weg. Op deze plaatsen zal een dikkere cunetlaag bestaande uit zand en grof puin aangebracht worden. Verder worden in het kader van de realisering van het nieuwe landgoed twee delen van de oude padenstructuur hersteld. Dit maakt de ontsluiting voor recreanten maximaal. De recreatieve paden/landwegen worden ruimtelijk en visueel ondersteund door begeleidende beplanting in de vorm van een groene singel met gemengde bloeiende soorten." Navolgende figuur geeft een overzicht van de (nieuwe) routestructuren in het plangebied.



Figuur 16: Recreatieve routestructuur binnen plangebied met karrensporen en struinpaden (stippellijn)

4.2.5 Natuurdoeltypen

4.2.5.1 Beschrijving

In het landschapsplan wordt voorgesteld om van het totale plangebied van 15,1 hectare de gronden als volgt om te vormen. Het gaat hierbij om de volgende oppervlakten nieuwe functies, waaronder natuur:

Totaaloppervlakte	15,1 ha
Nieuwe natuur	8,32 ha
Paden	0,72 ha
Cultuurgrond akkerland	4,43 ha
Woonkavels	1,63 ha

In het beheerplan van P15(stads)landschappen is de nieuw te realiseren natuur op het nieuwe landgoed nader uitgewerkt. De nieuwe natuur bestaat deels uit opgaand groen (struweel, losse bomen en bosjes), deels uit watergerelateerde natuur (plas-dras en open water) en voor de rest uit bloemrijk grasland. De ondergrond bestaat ter plaatse voornamelijk uit oud esdek (dikke humeuze bovenlaag). Deze zal vanuit cultuurhistorisch belang niet worden afgegraven. Dit betekent dan ook dat er voornamelijk wordt ingezet op plantensoorten van voedselrijke milieus en algemene soorten. De houtsingels, struwelen en ruigtes zullen plaats bieden aan struweelvogels (Geelgors, Roodborsttapuit en dergelijke) en zullen belangrijke waarden krijgen als leefgebied voor insecten. Een aantal vlindersoorten zoals Gehakelde Aurelia en Kleine Vos zullen deze stroken weten te vinden.

In het gebied komt lokaal kwel voor. De bestaande waterlossing zal aangepast worden, middels het plaatsen van een stuwte zal het water langer in het gebied worden vastgehouden. Eenzijdig langs de waterlossing zullen natuurvriendelijke oevers aangelegd worden gericht op amfibieën. Tevens komen er twee poelen ter plaatse van natuurlijke laagte in terrein op de overgang van de oude akker naar het aangrenzende beekdal. Door het kwelwater langer vast te houden en de oevers af te vlakken kunnen waardevolle plantengemeenschappen op de oevers ontstaan. De aan te leggen natte elementen (poelen en natuursloten) zullen tevens van belang zijn voor een aantal amfibieën en libellen soorten.

4.2.5.2 Beoogd beheer

In de bijlage is een beheerplan voor het nieuwe landgoed opgenomen. Hierin is het beheer van het landgoed uitgewerkt per beheertype.

4.3 Duurzaamheidstoets

4.3.1 Instandhouding

De instandhouding van het landgoed zal in de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sfeer geregeld worden. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De aanleg en instandhouding van het landgoed is hierdoor verzekerd. Tevens is onderhavig bestemmingsplan met een ontwikkelingsvisie voor het plangebied opgesteld om de eenheid, de kwaliteiten en het eindresultaat in het plangebied veilig te stellen.

4.3.2 Beheer

Het totale gebied van circa 15 hectare zal voor een oppervlakte van circa 8,32 hectare omgezet worden in nieuwe natuur. De rest van het gebied wordt ingericht voor de landbouw (extensief akkerland). De eigendommen van de landhuizen met directe omgeving (erfperceel) gaat over op de toekomstige kopers van de landhuizen. De eigendommen van de daaromheen gelegen natuurgebieden zullen in overleg met de initiatiefnemer verder worden bepaald. De eigenaren

hebben in een anterieure overeenkomst voor het beheer en de toegankelijkheid afspraken gemaakt met de gemeente.

4.3.3 Duurzaamheidsbalans

Om de landgoedontwikkeling te kunnen beoordelen vanuit een breder perspectief is een duurzaamheidsbalans opgesteld volgens het model van de Telos. De drie kapitalen, “ecologisch”, “economisch” en “sociaal cultureel”, worden op zo veel mogelijk aspecten beoordeeld waarna er een waarde (plus of min) aan wordt toegekend. De optelling van de plussen en de minnen geeft de balans weer van het initiatief. Door de balans in een breder perspectief te plaatsen, wordt een meerwaarde nog beter leesbaar. De factor tijd en plaats zijn hiervoor van belang. Een plan moet niet alleen nu duurzaam zijn, maar ook in de toekomst. De factor omgeving is belangrijk om te voorkomen dat het plan te veel op zich zelf staat. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de vormen van samenwerking met overheden, non-gouvernementele organisaties en vooral ook de belanghebbenden in de omgeving.

1 BALANS VAN DE DRIE KAPITALEN

Ecologisch kapitaal:

- + Verbinding van bestaande natuur in de nabijheid van het plangebied.
- + Er wordt nieuwe natuur ontwikkeld met een omvang van 8,32 hectare.
- + De realisatie van een ecologische verbindingszone wordt ter plaatse mogelijk gemaakt.
- + Sanering varkensbedrijf in de nabijheid van gevoelige natuur.
- Door de ontwikkeling zal de recreatieve druk op het plangebied enigszins toe kunnen nemen.

Economisch kapitaal:

- + Het gebied wordt aantrekkelijker gemaakt voor recreanten. Door de inrichting met natuur, de versterking van de recreatieve structuur en het realiseren van architectonisch hoogwaardige woningen neemt de belevingswaarde en de toegankelijkheid van het gebied sterk toe.
De locatie is voor de landbouw vanwege de kleinschaligheid economisch niet meer erg interessant.
- + Met het realiseren van nieuwe landgoederen wordt een nieuwe economische drager voor het buitengebied geïntroduceerd.
- Het gebied is in mindere mate voor de landbouw beschikbaar. Wel worden een groot deel van de gronden beheerd als bloemrijk grasland. Lokale veehouders worden ingeschakeld voor het beheer.

Sociaal-cultureel kapitaal

- + Door de ontwikkeling van nieuwe natuur aansluitend aan bestaande natuurgebieden neemt de recreatieve- en belevingswaarde van het gebied toe. Belangrijke cultuurhistorische waarden worden versterkt.
Met een beeldkwaliteitsplan is gegarandeerd dat kwalitatief hoogwaardige landgoedwoningen met een uitstraling die past binnen de schaal en kwaliteit van de omgeving gerealiseerd worden. Naar verwachting blijft de vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen bestaan.

De versterking van de recreatiemogelijkheden in het buitengebied. Verbinding stad-land.

2 TIJD

De natuur die gerealiseerd wordt op het landgoed zal duurzaam in stand gehouden worden. Een duurzame instandhouding van het landgoed wordt gewaarborgd in een anterieure overeenkomst. De instandhouding van de nieuwe natuur zal plaats vinden door lokale veehouders en de initiatiefnemers.

3 PLAATS

Bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed wordt nieuwe natuur met een oppervlakte van 8,32 hectare ontwikkeld. De natuur sluit aan op de natuur in de directe omgeving en een geplande ecologische verbindingszone heeft daarmee een positief effect op het functioneren van de totale ecologische hoofdstructuur. Het plan maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol vlak. Deze waarden worden versterkt waardoor ook de omgeving beter leesbaar wordt.

4 SAMENWERKING

De planvorming is tot stand gekomen in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente Oisterwijk, Waterschap de Dommel en het Brabants Landschap. Meerdere grondeigenaren werken samen om één integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Tevens zijn afspraken gemaakt met een lokale landbouwer die voor een belangrijk deel voor het beheer zorg zal gaan dragen. Het plan is toegelicht aan de omwonenden.

5 INNOVATIE

De regeling voor landgoederen in de Verordening ruimte maakt particuliere ontwikkeling van nieuwe natuur in Noord-Brabant mogelijk. Rood en groen worden op een innovatieve manier aan elkaar gekoppeld waardoor versterking van het ecologische, economische en sociaal-culturele kapitaal plaatsvindt.

5. MILIEUPARAGRAAF

5.1 Inleiding

In de milieuparagraaf komen de aspecten geurhinder, luchtkwaliteit, geluid, water, bodem, externe veiligheid, milieuzonering bedrijvigheid, archeologische en cultuurhistorische waarden en een natuurtoets aan bod. Aan de hand van deze onderwerpen wordt toegelicht wat de gevolgen van het plan zijn voor de milieuaspecten ter plaatse.

5.2 Geurhinder

5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve zijn de wettelijke normen uit de Wgv van toepassing.

De herontwikkeling van het plangebied mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied gewaarborgd kunnen worden.

5.2.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied (300 meter) zijn drie veehouderijbedrijven gelegen met een geuremissie. Het betreft de bedrijven gelegen aan:

- Lage Heukelomseweg 9
- Baaneind 1
- Oisterwijkse Baan 5b

Hierna zijn de vergunningen van de bedrijven weergegeven.

5059 AN, Laag Heukelomseweg 9, HEUKELOM NB

Beschikingsdatum: 01-01-1993
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	30	264	0	36	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	18	70	0	5	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	1,50	10	15	10	1	356	0
Totalen						58	349	10	42	356	5

Figuur 17: Vergunning Laag Heukelomseweg 9

5059 AS, Baaneind 1, HEUKELOM NB

Beschikingsdatum: 01-01-1994
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	70	49	23	4	546	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.4		bedrijf	0,3860	6	2	0	0	2,10	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	1	9	0	1	0	0
Totalen						77	60	23	5	548,10	0

Figuur 18: Vergunning Baaneind 1

5059 AR, Oisterwijksebaan 5B, HEUKELOM NB

Beschikingsdatum: 14-08-2003
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A1.1		bedrijf	3	2	6	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	3	12	0	1	0	0
Totalen						5	18	0	2	0	0

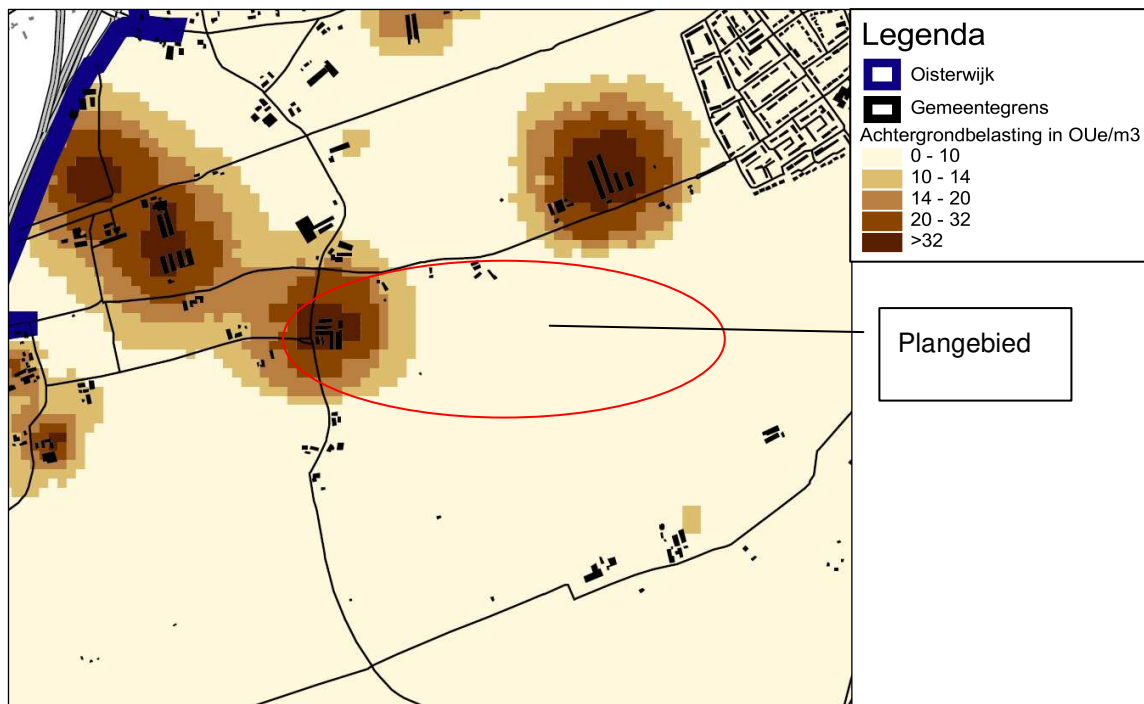
Figuur 19: Vergunning Oisterwijkseweg 5b

Het bedrijf aan Oisterwijksebaan 5b heeft een zeer beperkt aantal stuks rundvee. Deze dieren kennen geen geuremissiefactor. De maatgevende afstand is dan ook een vaste afstand van 50 meter. Het bedrijf is gelegen op ruim 100 meter van de dichtstbijgelegen geplande woning. Ten aanzien van dit bedrijf wordt daarmee voldaan aan de geurnormen.

De beide andere bedrijven Lage Heukelomseweg 9 en Baaneind 1 zijn gelegen op ruime afstand van de nieuwe woningen, respectievelijk op 130 meter en 160 meter. Het betreft bedrijven met een zeer gering aantal dieren en daarmee ook een geringe geuremissie. Een dergelijke geuremissie op ruime afstand zal het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen niet negatief beïnvloeden.

5.2.2.1 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In navolgende figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 20: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving (2008)

Uit dit figuur blijkt dat de achtergrondbelasting in 2008 ter plaatse van het plangebied te hoog is. Dit is te wijten aan het bedrijf Laag Heukelomseweg 7. De vergunning Wet milieubeheer voor dit bedrijf wordt in samenhang met het plan ingetrokken. Uit de figuur blijkt tevens dat na intrekking van de vergunning op het bedrijf een achtergrondbelasting van 0-10 oue/m³ resteert. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 0-10 oue/m³ sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een ontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg. Sinds 2008 zijn er geen wijzigingen geweest ten aanzien van veehouderijen die leiden tot een andere conclusie.

5.2.2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De ontwikkeling van de woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende bedrijven liggen allen op een zodanige afstand van het plangebied dat belemmering van deze bedrijven niet aan de orde kan zijn. Tevens liggen er reeds andere geurgevoelige objecten tussen de nieuwe ontwikkeling en de veehouderijbedrijven. De toevoeging van de beoogde extra woningen zal derhalve geen (negatieve) gevolgen hebben voor omliggende bedrijven.

5.2.3 Consequenties bestemmingsplan

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren. Met de beoogde herontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd, wat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven zou kunnen belemmeren. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven worden echter niet belemmerd door de beoogde herontwikkeling omdat de nieuwe geurgevoelige functies zich op ruime afstand van de veehouderijbedrijven bevinden en omdat er reeds andere geurgevoelige objecten gelegen zijn tussen. Vanuit het aspect geurhinder is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen

5.3.2 Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De beoogde herontwikkeling voorziet in het toevoegen van een recreatieve nevenfunctie in een toe te voegen cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen de vigerende woonbestemming. In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3.3 Consequenties bestemmingsplan

Door de toevoeging van drie landgoedgebouwen neemt de fijnstofproductie in het gebied niet noemenswaardig toe. Door de sanering van de varkenshouderij zal de fijnstofproductie per saldo zelfs afnemen. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de Wet luchtkwaliteit geen bezwaar.

5.4 Geluid

5.4.1 Inleiding

Wanneer ten behoeve van een nieuw bouwplan het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden, is vaak een akoestisch onderzoek vereist. Dit kan wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai, luchtvaartlawaaai, industrielawaaai of een combinatie hiervan betreffen. Het bepalen van de geluidbelastingen gebeurt conform de "Standaard Rekenmethode II" zoals deze is beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

5.4.2 Onderzoek

In opdracht van De Ponderosa bv is door Tritium advies het “Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Herontwikkeling Laag Heukelomseweg 7 Heukelom, gemeente Oisterwijk” d.d. 21 maart 2017 uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De samenvatting uit deze rapportage is hierna opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Laag Heukelomseweg, Baaneind en Oisterwijksebaan. Voor railverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Boxtel - Tilburg. Voor de spoorlijn Boxtel - Tilburg geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB nergens wordt overschreden. Voor alle beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de te realiseren woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van zowel weg- als railverkeerslawaaï niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst. De conclusie is dat kan worden ingestemd met het akoestisch onderzoek.

5.4.3 Consequenties bestemmingsplan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen vanuit de aspecten weg- en railverkeerslawaaï voor deze planontwikkeling te verwachten zijn. Vanuit het aspect geluid is het plan uitvoerbaar.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

5.5.1.1 Relevant beleid

Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen

initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het werkgebied van waterschap De Dommel.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. Het doel van de Waterwet is het “voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen”. In de Waterwet is een achttal wetten met betrekking tot het waterbeheer, geheel of soms gedeeltelijk geïntegreerd, waarmee deze wetten komen te vervallen, hetgeen resulteert in een vermindering van regels, een vereenvoudiging van het vergunningstelsel en minder administratieve en bestuurlijke lasten.

Waterbeheerplan 2016-2021 ‘Waardevol Water’

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 ‘Waardevol Water’ vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de ‘Keur Waterschap De Dommel 2015’ van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de ‘Keur Waterschap De Dommel 2015’ aangewezen als gelegen in een attentiegebied, binnen 500 meter van een natte natuurplek. In de attentiegebieden mogen geen ingrepen plaats vinden die een negatief effect op de waterhuishouding van deze gebieden hebben.

Beleidsnotitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

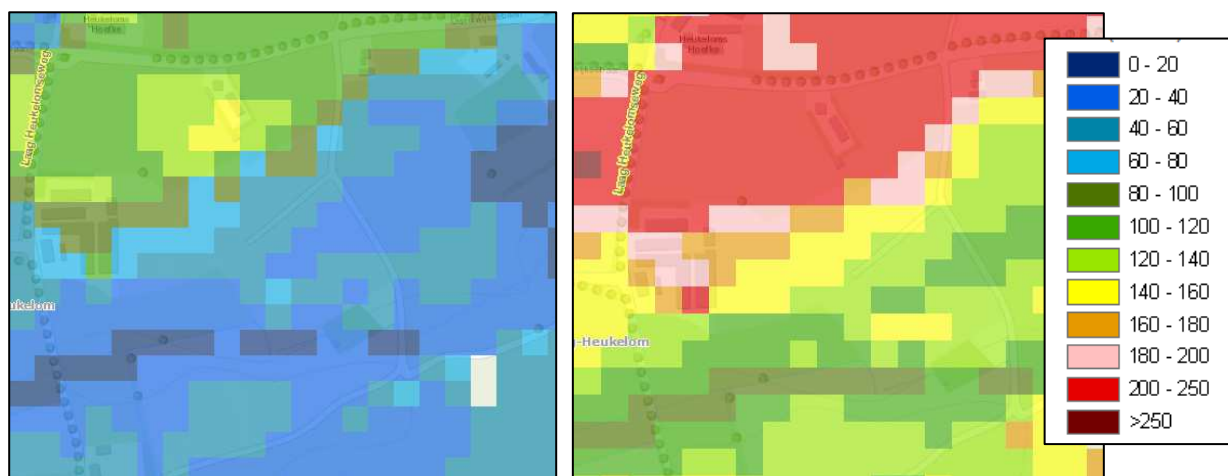
In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015 (V-GRP) heeft de gemeente Oisterwijk aangegeven hoe omgegaan moet worden met de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In de V-GRP is de volgende doelstelling geformuleerd: "De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen."

5.5.2 Onderzoek

5.5.2.1 Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

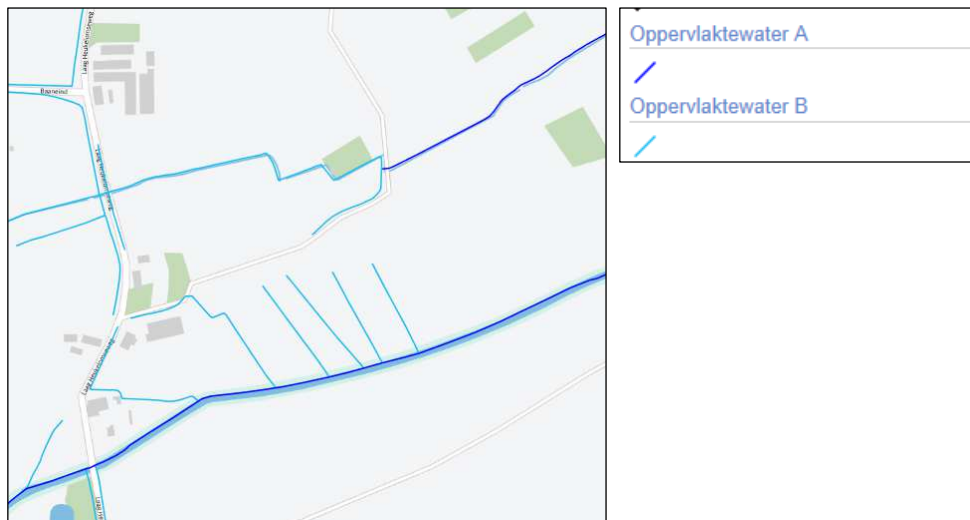
De maaiveldhoogte ter plaatse van de nieuwe op te richten woningen binnen het plangebied bedraagt tussen de NAP +10,60 m en NAP +11,60 m. De bodem aldaar betreft een zwarte beekeerdgrond, bestaande uit lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv. De GLG bedraagt 140-160 cm-mv. Navolgende figuur geeft een beeld van de GHG en GLG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 21: GHG en GLG ter plaatse van plangebied

Oppervlaktewater

Het dichtstbijzijnde primaire oppervlaktewater betreft de hoofdwaterloop Voorste Stroom, gelegen aangrenzend aan het plangebied. Van west naar oost door het plangebied bevindt zich een afvoersloot. Deze sloot wordt voor een deel gevoed door kwel vanuit de hoger gelegen gronden. De sloot zorgt ook voor de ontwatering van een dalvormige laagte ten westen van het plangebied. Deze sloot gaat vanwege de forse ontwaterende functie in het oostelijke deel van het plangebied dan ook over in een B waterloop. Navolgende figuur geeft de ligging van de sloten en greppels binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 22: Sloten en greppels binnen plangebied. (de licht blauwe sloten zijn B-watergangen)

Regenwater en overige neerslag

Binnen het huidige bouwvlak voor het varkensbedrijf is in de huidige situatie thans verharding aanwezig in de vorm van daken en erfverharding. Alle neerslag infiltreert in de huidige situatie binnen het plangebied rechtstreeks in de erfverharding en de gronden welke grenzen aan de bestaande verharding.

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel. Op de locatie zijn thans, conform de regels van het vigerende bestemmingsplan, een intensieve veehouderij en een bedrijfswoning aanwezig.

Verdroging

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone rondom de natuurparels. Natte natuurparels betreffen waterafhankelijke delen van de Ecologische Hoofdstructuur die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het beleid er op gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Voor de natte natuurparels geldt een strikt beschermingsbeleid. Dit beleid houdt in dat ingrepen in de waterhuishouding die niet zijn gericht op behoud of versterking van de natuurwaarden niet zijn toegestaan binnen deze gebieden én in een zone daaromheen van gemiddeld 500 meter in het zandgebied. De ruimtelijke consequenties van dit beschermingsbeleid zijn opgenomen in de Verordening ruimte, waarin deze gebieden zijn aangeduid als 'attentiegebied ehs'.

De sanering van het intensieve veehouderijbedrijf, de sanering van de bijbehorende ammoniakemissie, de sloop van de stallen en de voorgenomen realisatie van het landgoed met een groene inrichting dragen bij aan de versterking van de ecologische waarden ter plaatse. De herontwikkeling heeft geen nadelige effecten op natuurwaarden als gevolg van een structureel lagere grond- en/of oppervlaktewaterstand dan gewenst. De toename van infiltratie van afgekoppeld hemelwater zal een positieve bijdrage leveren aan de grondwatervulling ter plaatse.

Ecosystemen

Binnen het plangebied liggen geen bijzondere droge of natte ecosystemen. Voor zover bekend zijn geen "natuurmonumenten" zoals bijzondere bomen of boomgroepen in de omgeving aanwezig. Binnen het plangebied is geen sprake van een Ecologische Verbindings Zone (EVZ).

5.5.2.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en ook niet naar het riool. De locatie Laag Heukelomseweg 7 is thans voor een groot deel bebouwd en verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van ruim 3.100 m² (3.000 m² varkenstallen en 100 m² overige bedrijfsgebouwen) en circa 2.000 m² van het erf is verhard.

In tegenstelling tot het waterschap vereist de gemeente Oisterwijk naast afkoppeling van de nieuwe oppervlakte verharding ook afkoppeling van bestaande oppervlakteverharding. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Thans vloeit het regenwater dat valt op daken via afvoeren rechtstreeks op de erfverharding. Vanaf de erfverharding vloeit het water af naar de omliggende eigen gronden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie nieuwe woongebouwen en het hergebruik van de bestaande bedrijfswoning. Het gebruik van de bedrijfswoning (wonen) wordt niet gewijzigd.

5.5.2.3 Verhard oppervlak en benodigde bergingscapaciteit

In navolgende tabel zijn de diverse verharde oppervlakten in de huidige en de toekomstige situatie aangegeven. tevens is de te slopen oppervlakte (stallen en erfverharding) weergegeven.

Totale oppervlakten	m ²	Totaal m ²
<i>Bestaande bebouwing en verharding</i>		5.450
Bedrijfswoning	300	
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	100	
Gebouwen voor intensieve veehouderij	3.050	
Klinkerverharding	2.000	
<i>Bestaande bebouwing en verharding welke gesloopt wordt</i>		4.900
Gebouwen voor intensieve veehouderij	3.050	
	1.850	
<i>Nieuwe en te handhaven bebouwing en verharding</i>		3.050
Landgoedwoningen	1.800	

Bedrijfswoning met bijgebouwen en verharding	550	
Klinkerverharding	700	
Totaal afname verhard oppervlakte in gebied		2.400

Figuur 23: Verharde oppervlakten binnen plangebied

Uit het figuur blijkt dat door de landgoedontwikkeling in samenhang met de sloop van de stallen de oppervlakte aan bebouwing en verharding afneemt met 2.400 m². Ondanks dat er sprake is van een afname van de bebouwing dient de nieuwe bebouwing hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1,33 l/s/ha. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor het bebouwde gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de totale toekomstige verharde oppervlakte van m² binnen het plangebied in een T=10+10% scenario 129 m³ bedraagt. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 47 m³.

Uitgaande van een GHG van 60 cm-mv en een waking van 20 cm dienen binnen het plangebied bergingsvoorzieningen met een totale oppervlakte van minimaal 640 m² te worden gerealiseerd. Navolgende figuur geeft het resultaat van de HNO-tool weer.

Kenmerken projectgebied		
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	3050	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	10.40	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	11.00	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	11.00	m +NAP
Kenmerken infiltratievoorziening		
Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	129	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	47	m ³
Talud	1.4	1:x
Lengte	300	m
Hoogte	0.40	m
Breedte	1	m

Figuur 24: Resultaat HNO-tool

5.5.2.4 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Infiltratiecapaciteit grond

De infiltratiecapaciteit van de grond hangt nauw samen met het soort ondergrond. Ter plaatse van het plangebied zijn reeds een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is

gebleken ter plaatse van het plangebied een deklaag aanwezig is die bestaat uit matig fijn zand. Navolgend is de infiltratiecapaciteit van verschillende grondsoorten weergegeven.

Grondsoort	Infiltratiecapaciteit
Grof zand	500 mm/h
Fijn zand	20 mm/h
Leemachtig fijn zand	11 mm/h
Lichte zavel	10 mm/h
Löss	6 mm/h
Veen	2,2 mm/h
Leem	2,1 mm/h
Lichte klei	1,5 mm/h
Matig zware klei	0,5 mm/h
Kleiige leem	0,4 mm/h

Figuur 25: Infiltratiecapaciteit diverse grondsoorten

De infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van het plangebied zal circa 20 mm/h bedragen. De ondergrond is daarmee geschikt voor infiltratie van hemelwater.

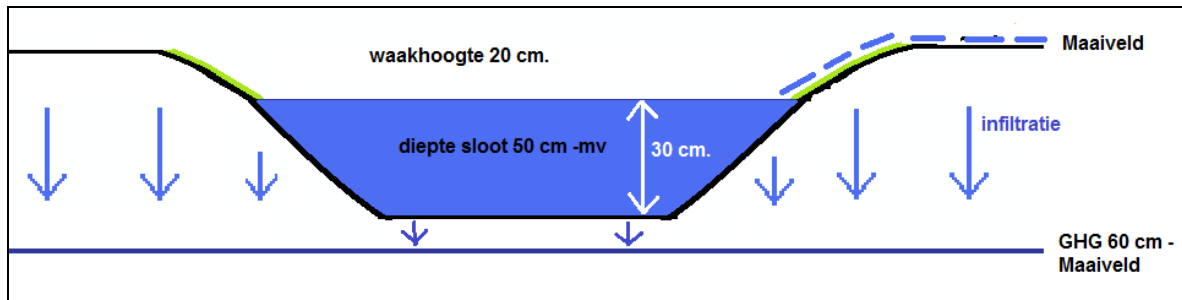
Nieuwe bebouwing

Inleiding

Het hemelwater dat valt op de nieuwe bebouwing zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van bergingssloten en klinkerverharding met een bol profiel. Navolgend worden beide voorzieningen nader toegelicht.

Bergingssloot

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van hemelwater dat valt op de verharde oppervlakten van en bij de bestaande en nieuwe woningen (totale oppervlakte van 600 m² per woning) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar afvoergoten. De afvoergoten voeren het water af naar een per woning (bestaand en nieuw) nieuw aan te leggen bergingssloot. Voor deze oppervlakte is in een T=10+10% scenario een berging van 26 m³ per woning noodzakelijk. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 9 m³. De sloot krijgt een diepte van 50 cm-mv en blijft daarmee 10 cm boven de GHG. De aan te leggen sloot zal een lengte hebben van 150 meter per woning en zal worden gesitueerd op de perceelsgrenzen van de kavels en worden geïntegreerd in de erfbeplanting. De sloot krijgt een breedte van 150 cm, en heeft een talud van 1:1 en een waakhogte van 20 cm. Voor het onderhoud (infiltratiesloten op de perceelsgrenzen en in een beplantingszone) zullen jaarlijkse maaibeurten plaatsvinden en wordt plantopshot en dergelijke verwijderd, ten behoeve van behoud van de werking ook in de toekomst.



Figuur 26: Doorsnede aan te leggen sloot ten behoeve van infiltratie hemelwater voor de woningen

Klinkerverharding

De nieuw aan te leggen klinkerwegen hebben een oppervlakte van 700 m². De benodigde berging voor een oppervlakte van 700 m² in een T=10+10% scenario bedraagt 30 m³. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 10 m³.

De nieuw aan te leggen klinkerweg zal worden uitgevoerd met een bol profiel. Het water kan hierdoor afvloeien naar de bermen en aldaar, binnen het plangebied, infiltreren. Ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater dat valt op de klinkerweg zal langs de aan te leggen klinkerweg een laagte worden aangebracht. Deze laagte wordt aan twee zijden van de klinkerweg gerealiseerd. De laagte zal een totale lengte hebben van 200 meter, een diepte van 20 cm en een breedte van 120 cm.

5.5.2.5 Kwaliteit van te infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel tijdelijk opgeslagen in een retentie en gedoseerd afgevoerd naar oppervlaktewater. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.5.2.6 Te lozen afvalwater

In het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is een drukrioleringssysteem aanwezig. In de nabijheid van het plangebied is de drukriolering langs de Laag Heukelomseweg gelegen. In de nieuwe situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op deze bestaande drukriolering. In overleg met de gemeente Oisterwijk zal hiervoor een passende aansluiting en inrichting worden aangelegd. Desnoods zal er een voorbuffering binnen het plangebied worden gerealiseerd om een gefaseerde lozing mogelijk te maken.

5.5.3 Consequenties bestemmingsplan

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen ten opzichte van de geplande ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels het opstellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Laag Heukelom'. Het plan is om die reden uitvoerbaar in het kader van het aspect water. Er zal rekening

gehouden worden met/aangesloten worden bij de eisen die gesteld worden door het waterschap en door de gemeente Oisterwijk.

5.6 Bodem

5.6.1 Inleiding

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht worden. Het aspect bodem is voor twee zaken van belang. Ten eerste omdat het landgoed wordt gerealiseerd op een voormalige stortplaats en ten tweede voor de bouw van een drietal nieuwe woningen. Beide zaken zijn hierna beschreven.

5.6.2 Onderzoek

5.6.2.1 Sanering voormalige stortplaats

Voormalige stortplaats binnen het plangebied

Het landgoed wordt voor een deel gerealiseerd op een voormalige stortplaats. De Stortplaats is gelegen binnen de kadastrale percelen gemeente Oisterwijk, sectie H, nummers 201, 202, 203, 204 en 213. De stortplaats is thans niet meer als stortplaats in gebruik. Op de stortplaats is een gronddek aangebracht waarop thans landbouw plaats vindt.

Aangaande de mogelijkheden voor het inpassen van de stortplaats in een landgoedontwikkeling is overleg gevoerd met de Provincie Noord-Brabant, Directie Ecologie. Tijdens dit overleg zijn de volgende zaken besproken.

1. het betreft aldus de provincie een grote stort (4,5 hectare, 10 m diep) met zeker ook chemisch afval. Er is tevens sprake van een geregistreerd verleden van illegale stortingen. Uit de onderzoeken is gebleken dat het grondwater sterk verontreinigd is. De deklaag is plaatselijk te dun waardoor het hemelwater te gemakkelijk doorspoelt naar onderliggende stort.
2. Het is in ieder geval goed als de deklaag wordt verbeterd;
3. Monitoring van grondwater is gewenst;
4. Sanerings- of beheersmaatregelen (anders dan verbeteren deklaag) naar aanleiding van grondwaterverontreiniging zijn niet nodig;
5. Inrichting van de bovengrond ten behoeve van natuur en landschap is na verbetering van de deklaag mogelijk.

Onderzoek voormalige stortplaatsen

Inleiding

De provincie Noord-Brabant heeft een reeks van onderzoeken uitgevoerd bij circa 600 voormalige stortplaatsen in de provincie. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van een landelijk onderzoeksprogramma naar de risico's van voormalige stortplaatsen voor de volksgezondheid en

het milieu. Dit landelijke onderzoeksprogramma genaamd NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen) is onderverdeeld in onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater en de kwaliteit en dikte van de deklaag op de voormalige stortplaatsen. Indien van toepassing heeft ook nog onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van het oppervlaktewater rond de voormalige stortplaats. In de eindrapportage van het NAVOS-onderzoek zijn alle gegevens van de onderhavige stortlocatie samengevat en is een risicobepaling en -evaluatie uitgevoerd, die dient als basis voor eventueel vervolgonderzoek. Hierna zijn de conclusies die voortkomen uit het NAVOS-onderzoek voor de stortplaats weergegeven.

Humane risico's:

Op het zuidelijke deel zijn matige verontreinigingen met PAK aangetroffen. Verder zijn er over de gehele locatie lichte verontreinigingen met cadmium, koper, minerale olie en zink aangetroffen. Tevens is de parameter EOX licht verhoogd aangetoond. De stortcontour is aangepast, waardoor de nieuwe gemiddelde deklaagdikte 0,55 m is. Op het noordelijke deel is de minimale deklaagdikte 0,15 m. Bij drie boringen is in de eerste 1,50 m geen stortmateriaal aangetroffen. Op het zuidelijke deel is de minimale dikte 0,3 m. Hier is bij 9 boringen tot 1,5 m geen stortmateriaal aangetroffen.

De LAC-waarden worden niet overschreden daarom zijn er geen risico's bij het gebruik van de locatie ten behoeve van agrarische doeleinden. Gelet op de aard en ouderdom van de stort is er geen stortgasontwikkeling te verwachten.

Ecologische risico's:

Het aangrenzende oppervlaktewater (sloot) is onderzocht op twee plaatsen. In dit oppervlaktewater zijn de MTR-waarden voor koper, stikstof kjeldahl en zink overschreden. Gezien deze MTR-waarden overschrijdingen is er een risico voor de ecologie in dat oppervlaktewater.

Verspreidingsrisico's:

De stortlocatie is op te splitsen in twee deellocaties (noordelijke en zuidelijke deellocatie). De grondwaterstromingsrichting op het noordelijk deel van de stortlocatie is west-zuidwestelijk gericht. Dit komt voor het ondiepe grondwater overeen met de regionale grondwaterstromingsrichting. Op de zuidelijke deellocatie is de grondwaterstroming noordoostelijk gericht. Voor het diepe grondwater is het lastig een grondwaterstroming in te tekenen. Hier lijkt daarentegen wel een duidelijke invloed van de Voortse stroom zichtbaar. Op de locatie is lokaal sprake van kwel.

Op de noordelijke deellocatie is een sterke verontreiniging met benzeen aangetroffen in peilbuis B-11 en B-21. Op het zuidelijke deel is deze verontreiniging aangetroffen in peilbuis B-101. Op het zuidelijk deel is de verontreiniging in NAVOS ronde 3 niet meer aangetroffen. Verder zijn in de peilbuizen lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, xylenen en naftaleen en diverse VOCL. Tevens is de fenol-index verhoogd. Ook zijn cadmium, xylenen en naftaleen verhoogd. Gezien de stromingsrichting en de aard van de verontreiniging is er mogelijk een relatie tussen de grondwaterkwaliteit en het noordelijk deel van de stort.

Op het zuidelijke deel zijn in de A-peilbuizen (A-01 en A-101) lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, koper, nikkel, zink en xylenen aangetoond. Daarnaast is de fenol-index verhoogd. Gezien de situering van de peilbuizen is er mogelijk een relatie tussen de verontreiniging en de stort. Omdat het volume sterk verontreinigd grondwater groter is dan 100 m³, is er sprake van een ernstig geval. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er sprake is van een verspreidingsrisico, de toename van de verspreiding is 1.516 m³ per jaar.

Op basis van de toetsing aan de circulaire bodemsanering 2006 blijkt dat een spoedige uitvoering van de sanering niet noodzakelijk is. In de omgeving zijn geen bedreigde objecten geconstateerd. Daarnaast is er geen sprake van een onbeheersbare situatie en overschrijdt het volume geschatte toename van sterk verontreinigd grondwater niet het criterium van 6.000 m³ en is de jaarlijkse toename < 5.000 m³/ jaar.

Samengevat kan gesteld worden dat een sanering van de stortplaats door afgraven thans niet nodig is. Een dergelijke sanering van een relatief grote stortplaats kan ook nooit gefinancierd worden uit een landgoedontwikkeling. Het extra aanbrengen van een afdeklaag is zondermeer gewenst en draagt bij aan de beperking van de verontreinigingsrisico's voor de omgeving. Monitoring van het grondwater is eveneens gewenst. Een inrichting als natuur met de aanleg van brede houtsingels (struweelbeplanting) en bloemrijk grasland is na het aanbrengen van een dikkere deklaag (50 cm. Voor bloemrijk grasland en struweel aldus de Provincie Noord Brabant) mogelijk. De afspraken over de inrichting van de stortplaats zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Periodieke monitoring van het grondwater op grond van de NAVOS vindt plaats door de provincie Noord-Brabant.

5.6.2.2 Bodemonderzoek drie nieuwe woningen

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Betreffende het voorgaande is door Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. De rapportage (14P000441-adv-01) d.d. 31 oktober 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de rapportage zijn voor wat betreft de bodemkwaliteit op de locaties voor de landgoedwoningen de volgende conclusies opgenomen;

- *“Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling van een drietal landgoedwoningen.*
- *De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.”*

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst. Uit deze beoordeling blijkt dat ingestemd kan worden met de conclusies van het onderzoek. Het advies is om na te gaan of er

KIWA-certificaten zijn voor sanering van de tanks binnen het plangebied. Deze KIWA certificaten zijn aanwezig en zijn als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

5.6.3 Consequenties bestemmingsplan

Vanuit het aspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan en realisatie van het bouwplan en de inrichting van het terrein.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

De overheid wil gegevens over risico's inzichtelijker en beter toegankelijk maken voor zowel inwoners van een gebied als medewerkers van de betrokken overheden. Hiervoor heeft het Rijk in samenwerking met provincies en gemeenten een landelijk model samengesteld voor de risicokaart. De provincies maken en beheren de risicokaart. De risicokaart geeft inwoners inzicht in risico's in hun woon- en leefomgeving. De overheid is verplicht op grond van de wet rampen en zware ongevallen haar burgers over mogelijke rampen en zware ongevallen (risico's) te informeren. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld omwonenden beter geïnformeerd meepraten met het bestuur of de overheid aanspreken. Daarnaast is de risicokaart bedoeld voor professionele gebruikers. Dat zijn bijvoorbeeld bestuurders en medewerkers van gemeenten, provincies, waterschappen, brandweer en de politie.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Bij externe veiligheid gaat het om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen komen voor bij risicovolle bedrijven, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen inclusief de bijbehorende regeling van toepassing is en bij vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Dit zijn de begrippen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht, waarbij de oriëntatiewaarden moet worden gezien als ijkpunt.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt onderscheid gemaakt in 'categoriale inrichtingen', waarbij het risico bepaald wordt door één bepaalde stof (categorie) en 'niet-categoriale' inrichtingen, waar sprake is van een complexere situatie. Bij de 'categoriale' inrichtingen dienen vaste afstanden, genoemd in de REVI te worden aangehouden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Bij de 'niet categoriale' inrichtingen moet altijd een specifiek risicoanalyse (QRA) worden uitgevoerd.

5.7.2 Onderzoek

Ten aanzien van het plan kan worden gesteld dat er géén risicovolle inrichtingen in het plangebied dan wel in de directe omgeving zijn gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen op een afstand van circa 350 en 500 meter van het plangebied. Deze afstanden zijn dermate groot dat de buisleidingen geen risico opleveren voor de veiligheid ter plaatse. Daarnaast is op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied de autoweg A65

gelegen, ook deze afstand is voldoende groot om te kunnen stellen dat de veiligheid in het plangebied niet in het geding komt.

5.7.3 Consequenties bestemmingsplan

Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de aspecten rondom externe veiligheid geen bezwaar. Het plan is in het kader van de externe veiligheid uitvoerbaar.

5.8 Milieuzonering bedrijvigheid

5.8.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

5.8.2 Onderzoek

In de direct omgeving van de plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. De te hanteren afstanden van het plangebied ten opzichte van deze veehouderijlocaties betreft minimaal de te hanteren afstandsnorm. Dit is nader toegelicht in de paragraaf betreffende geurhinder (paragraaf 5.2). Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen waarbij getoetst dient te worden aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.8.3 Consequenties bestemmingsplan

Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de aspecten rondom milieuzonering voor bedrijven geen bezwaar. Het plan is in het kader van de milieuzonering uitvoerbaar.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Archeologie

5.9.1.1 Inleiding

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

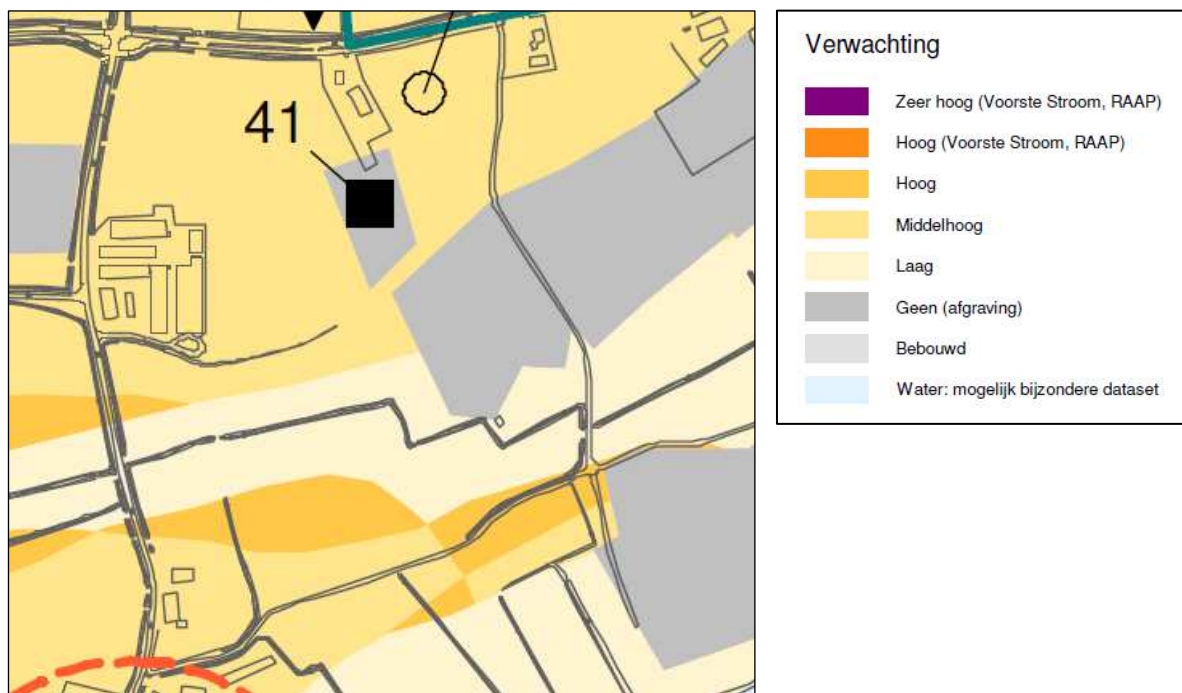
Archeologiebeleid gemeente Oisterwijk

Om te voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg, maar ook om vast te leggen hoe de gemeente Oisterwijk in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische

bodemschatten, heeft de gemeente Oisterwijk archeologiebeleid opgesteld. Om een goede afweging te kunnen maken van het archeologisch belang is ten eerste een verwachtingskaart voor het hele gebied Oisterwijk opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in de het archeologisch erfgoed van de gemeente. Op de verwachtingskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn als laag, middelhoog, hoog verwachtingsvol gebied. De verwachtingskaart kan worden gezien als een archeologisch bureauonderzoek voor het grondgebied van de gemeente Oisterwijk.

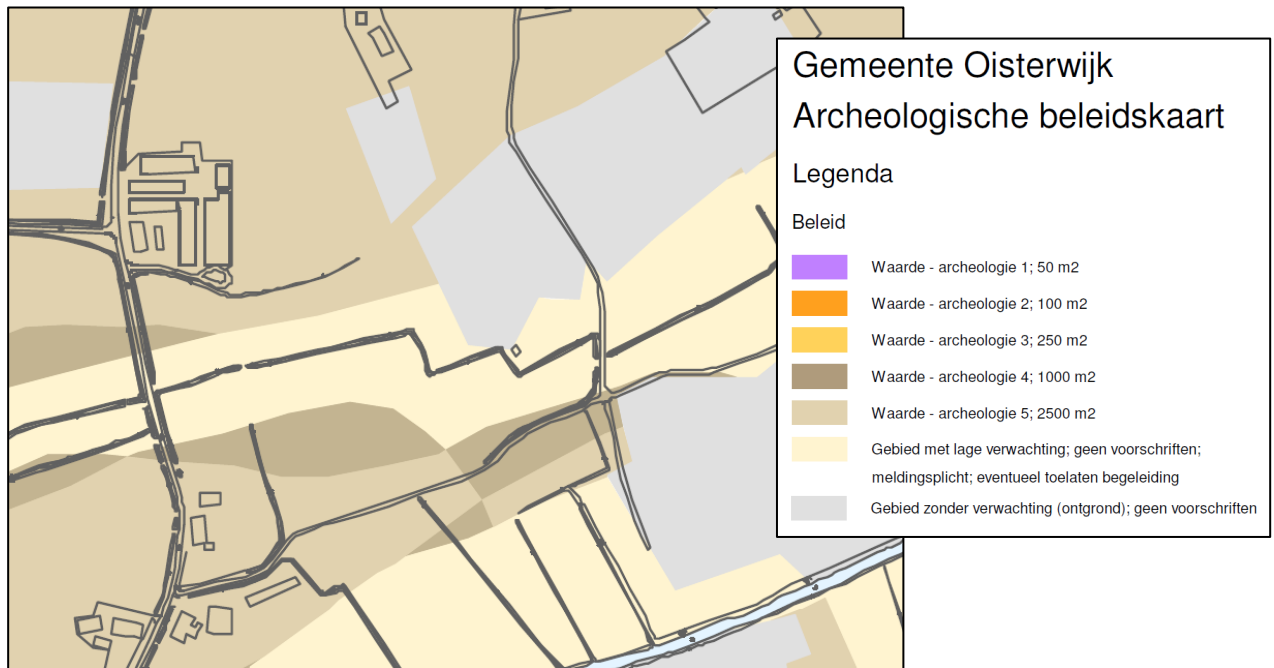
5.9.1.2 Onderzoek

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verwachtingskaart.



Figuur 27: Uitsnede verwachtingskaart gemeente Oisterwijk voor de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachting. De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart. Op de beleidskaart is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsvolle gebieden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart.



Figuur 28: Uitsnede beleidskaart gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied waar de woningen gerealiseerd worden is sprake van 'Waarde - archeologie 5; 2.500 m²' en voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4; 1.000 m²'. Aan de gebieden die op de beleidskaart van de gemeente Oisterwijk zijn aangeduid met 'Waarde - Archeologie 4; 1.000 m²' en 'Waarde - Archeologie 5; 2.500 m²' zijn in dit bestemmingplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Deze dubbelbestemmingen komen inhoudelijk overeen met de drempelwaarden uit de beleidskaart van de gemeente Oisterwijk.

In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemmingen de volgende activiteiten of bouwwerken mogen plaatsvinden of worden uitgevoerd:

- vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m², respectievelijk 2.500 m²;
- een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat indien deze voorwaarden worden overschreden, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

5.9.1.3 Consequenties bestemmingsplan

Middels toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aan het plangebied sluit onderhavig bestemmingsplan aan op het archeologiebeleid van de gemeente Oisterwijk.

5.9.2 Cultuurhistorie

5.9.2.1 Inleiding

De Provincie Noord-Brabant heeft het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch vlak (Verordening ruimte) 'Voorste Stroom en Oisterwijkse Hoeve'.

5.9.2.2 Onderzoek

Het plangebied is nooit betrokken geweest bij een grootschalige ruilverkaveling of landinrichting. Het landschap is daarmee vanuit cultuurhistorisch perspectief nog redelijk gaaf te noemen. Het plangebied bestaat uit het beekdal van de Voorste Stroom en de hoger gelegen beekdalflank met oude bouwlanden. De hoogteverschillen zijn vrij groot waardoor plaatselijk steilrandjes en insnijdingen voorkomen. De bouwlanden zijn ontstaan op de hogere delen door kampontginningen in de late middeleeuwen. De bouwlanden kennen dan ook een karakteristieke bolle ligging en een esdek van 60–100 cm. De historische verkaveling is nog steeds herkenbaar aan het padenpatroon en de randbeplantingen. De laatste jaren is de boomteelt binnen het gebied in opmars waardoor een vervlakking van het landschap dreigt. Het historische patroon is als uitgangspunt genomen voor de ontwerpopgave. De bestaande en historische zandpaden worden hersteld en beter zichtbaar gemaakt. Randbeplantingen maken de verkaveling beter leesbaar. De oude akkers worden behouden en voor een deel weer als graanakker gebruikt. In het beekdal wordt de karakteristieke beemdenstructuur hersteld door een aanplant van houtsingels. De stortplaats in het beekdal neemt een bijzondere positie in. De verhoging in het landschap is a-typisch. Het beekdal zou juist lager moeten liggen maar is door stortactiviteiten hoger gelegen. Door een beplanting aan te brengen wordt de "stortberg" minder zichtbaar gemaakt en is het karakter van de beemden in de beplanting af te lezen.

5.9.2.3 Consequenties bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vindt plaats in een gebied met de aanduiding 'cultuurhistorisch landschap'. Met de herontwikkeling middels onderhavig bestemmingsplan blijft het cultuurhistorisch karakter van het gebied onaangetast en wordt versterkt. De cultuurhistorische waarden worden duurzaam beschermd, ontwikkeld en in stand gehouden.

5.10 Natuurtoets

5.10.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.10.2 Onderzoek

Door Maassen Ecologisch Advies is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt verslag gedaan van de flora en fauna zoals die momenteel in het plangebied aanwezig zijn,

aanwezige en potentiële natuurwaarden en mogelijke knelpunten met betrekking van de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek d.d. 6 maart 2017 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie ten behoeve natuurontwikkeling uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

“Natuurontwikkeling

- *Op basis van het veldbezoek kan de huidige natuurwaarde van het plangebied als laag beoordeeld worden. Er werden geen aanwijzingen gevonden dat het terrein momenteel bijzondere natuurwaarde bevat.*
- *Gelet op bodemsamenstelling en bodemvochtigheid biedt het grote oppervlak van het plangebied de potentie tot ontwikkeling van kruidenrijk en faunairijk grasland van een gemiddelde botanische waarde. Nalevering van meststoffen door de voormalige landbouwgrond zal nog lang een rol blijven spelen op de vegetatieontwikkeling. Hogere botanische zijn alleen haalbaar door de bouwvoor af te graven of door terrein dusdanig diep af te graven dat kwelwater van meer permanente invloed is. De plannen zijn om langs de centrale watergang moerassige oevers aan te leggen voldoen hieraan. Deze uitgediepte oevergebieden bieden de potentie tot ontwikkeling van botanisch waardevol Dotterbloemgrasland of andere hoogwaardige kwelgebonden vegetaties.*
- *De plannen voorzien in de aanplant van en gevarieerde houtbegroeiingen in de vorm van inheemse soorten. Door deze aanplant ontstaat een grote ruimtelijk variatie die aansluit op het oorspronkelijke kleinschalige agrarisch landschap met houtwallen als perceelafscheiding. Deze voorgenomen inrichting betekent een sterke verbetering van het leefgebied van vleermuizen en veel vogelsoorten, waaronder Steenuil en soorten die in struikgewas en struweel broeden.*
- *Anderzijds dient het aanbeveling om het open karakter van het huidige landschap binnen het plangebied te benutten voor soorten die een binding hebben met akkers en akkerranden. Door het ontwikkelen van kruidrijke akkerranden en het kweken van andere gewassen dan mais wordt het gebied aantrekkelijk voor grondbroeders als Patrijs, Leeuwerik en Geelgors. Een categorie van vogels die erg onder druk staat ten gevolge van de intensivering van de landbouw. Een dergelijke inrichting als akkerland zal tevens de stand van prooidieren voor roofvogels als Steenuil en Torenvalk doen toenemen. De combinatie van beschuttende houtwallen en extensief akkerland biedt bovendien goede voorwaarden voor de Das.*
- *Voor de toekomst valt zeker niet uit te sluiten dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van de Das en Kamsalamander”*

Samenvatting onderzoek:

Momenteel is het gebied van een lage natuurwaarde ten gevolge van inrichting en het recente gebruik. Er zijn goede mogelijkheden wat betreft landschap en ligging voor ontwikkeling van agrarische natuurwaarden, vooral voor de groepen vogels, vleermuizen en andere zoogdieren. De ontwikkeling van hogere botanisch kwaliteiten zijn beperkt vanwege de bodem en waterhuishouding.”

5.10.3 Consequenties bestemmingsplan

Vanuit flora en faunawetgeving zijn er dan ook geen belemmeringen voor de bestemming en realisatie van het plan. Wel zal er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden dienen te worden met de gedurende het broedseizoen aanwezige broedvogels. Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is dan ook niet vereist.

6. ECONOMISCHE VERANTWOORDING

Het plangebied is in particulier eigendom. De eigenaren dragen zorg voor de realisatie van het nieuwe landgoed. Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente, provincie en de eigenaar, waarin voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de realisatie en het beheer van het nieuwe landgoed. Er zijn gesprekken gevoerd met het Waterschap en de particuliere natuurbeschermingsorganisaties over het beheer van het landgoed. Deze partijen kunnen een adviserende en/of participerende rol nemen in dit aspect. Er is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het kostenverhaal is vastgelegd.

7. JURIDISCHE VERANTWOORDING

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan heeft het doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Laag-Heukelom. Als planvorm is gekozen voor een gedetailleerd plan, dat zowel de landschapsaspecten als de stedenbouwkundige aspecten van het ontwerp vastlegt. Door middel van een differentiatie in de bestemming natuurgebied wordt de toekomstige landschappelijke invulling bepaald.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de toelichting: waarin is opgenomen een gebiedsprofiel, een inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden, een inrichtingsschets en onderbouwing, een beeldkwaliteitsplan en de duurzaamheidsaspecten waaronder een economische- en maatschappelijke verantwoording en de juridische vormgeving;
- de regels: waarin de gewenste inrichting van het plangebied in juridische termen is vastgelegd.
- de verbeelding: bestaande uit één kaartblad.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

7.2.1 Inleiding

In dit plan is ervoor gekozen de bestemmingen zoveel mogelijk vast te leggen naar aanleiding van het daadwerkelijke karakter van het gebied. Hieronder worden de bestemmingen toegelicht.

7.2.2 Algemene en technische bepalingen

7.2.2.1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

7.2.2.2 Wijzen van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsplanbepalingen

7.2.3.1 Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie - 1

Een gedeelte van de gronden binnen het landgoed zullen agrarisch bestemd zijn. Binnen deze bestemming gelden er echter strikte voorwaarden met betrekking tot het agrarisch gebruik.

7.2.3.2 Natuur

Meer dan de helft van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is, zijn ten behoeve van de realisatie van nieuwe natuur voorzien van de bestemming 'Natuur'.

7.2.3.3 Tuin

Rondom twee nieuwe landgoedwoningen in de bestemming 'Tuin' verankerd in regels en op de verbeelding. Hiermee vindt de bebouwing van de landgoedwoningen en bijbehorende bouwwerken plaats op het centrale middelgedeelte van de kavels. Hiermee blijven zichtlijnen naar het landgoed behouden.

7.2.3.4 Verkeer – Cultuurhistorische waarden

Alle openbare verharde wegen met bijbehorende bermen en bermsloten zijn geregeld binnen de bestemming 'Verkeer – Cultuurhistorische waarden'. De daadwerkelijke inrichting van de infrastructuur is niet gedetailleerd opgenomen in het bestemmingsplan.

7.2.3.5 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor wateraanvoer en -afvoer en de waterberging, ontwikkeling van natuurwaarden en aanleg van natuurvriendelijke oevers, extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen en onderhoudspaden, bruggen en dammen.

7.2.3.6 Wonen - 1

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende wooneenheden. Binnen de bestemming Wonen zijn mogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van de uitoefening van een vrij beroep aan huis. Binnen de bestemming zijn bebouwingszones opgenomen, waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Uitbreiding van de woningen zijn mogelijk door het realiseren van de aan- en uitbouwen. In het bestemmingsplan zijn de verplichte voorgevel rooilijnen opgenomen waardoor stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd wordt. Aan de regels van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan toegevoegd. In de nadere eisen bij de bestemming 'Wonen – 1' is vastgelegd dat dit beeldkwaliteitplan het toetsingskader is voor de ruimtelijke aspecten uit het beeldkwaliteitplan. Voor de architectonische aspecten is dit beeldkwaliteitplan richtinggevend.

7.2.3.7 Waarde – Archeologie – 3

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden, op basis van het ter plaatse geldende archeologiebeleid van de gemeente.

7.2.3.8 Waarde – Archeologie – 4

De voor Waarde - Archeologie - 4 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, op basis van het ter plaatse geldende archeologiebeleid van de gemeente.

7.2.3.9 Waarde – Cultuurhistorie

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming en behoud van cultuurhistorische waarden wegens aanduiding van het plangebied binnen een cultuurhistorisch vlak in de Verordening ruimte.

7.2.3.10 Waarde – Landgoed

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter doorvertaling van landgoed als een ruimtelijk-functionele eenheid.

7.2.3.11 Waarde – Natuur – Attentiegebied

De voor Waarde – Natuur - Attentiegebied aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel.

7.2.4 Algemene bepalingen

7.2.4.1 Overgangsbepaling

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

7.2.4.2 Slotbepaling

De regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald onder de naam: "Bestemmingsplan landgoed Laag-Heukelom".

7.3 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijke beleid ten aanzien van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor overheid en burgers bindend. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar en controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling ervan in een bestemmingsplan zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij diegene die dit moet naleven. De wet heeft daarvoor in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd. Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. De gemeente Oisterwijk zal daarom een actief handhavingsbeleid voeren. Voor de handhaving van voor liggend bestemmingsplan geldt een zelfde handhavingsregime als voor geheel Oisterwijk. Er is geen aanleiding voor een zwaarder (of lichter) handhavingsregime.

8. MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

8.1 Procedure

Voordat deze wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, middels een zogeheten 'postzegelplan', rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

8.2 Voorinspraak, inspraak en vooroverleg

8.2.1 Voorinspraak

Op 22 oktober 2012 is een presentatie gehouden in het kader van voorinspraak 'Landgoed Laag Heukelom'. Voor de voorinspraak zijn alle omliggende adressen (circa 20 adressen) persoonlijk uitgenodigd. Tevens is de voorinspraak aangekondigd in de nieuwsklok en op de gemeentelijke website voor raadsleden. In totaal hebben circa 70 mensen de bijeenkomst bezocht. Het plan is door M. Crijns van Crijns Rentmeesters BV gepresenteerd. Deze presentatie had als doel een eerste kennismaking met het plan waarbij ter verduidelijking vragen gesteld konden worden.

8.2.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is gedurende de periode 31 oktober tot en met 12 december 2014 voor inspraak ter visie gelegd. In de fase van vooroverleg plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de bij het plan betrokken besturen van waterschappen en provincie. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant, het waterschap en het B-team Oisterwijk hebben hun vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Deze vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Naar aanleiding van deze vooroverlegreacties is dit bestemmingsplan aangevuld zoals verzocht door beide partijen en gereed gemaakt voor publicatie als ontwerpbestemmingsplan.

Ten behoeve van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan geactualiseerd naar aanleiding van het geactualiseerd provinciaal- en gemeentelijk beleid en aangevuld naar aanleiding van het bijgevoegde beeldkwaliteitplan en het inrichting- en beheerplan voor het landgoed.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 19 mei 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Dit bestemmingsplan is aangepast conform de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING SEPARAAT BIJLAGENBOEK