

BESTEMMINGSPLAN
HOOG HEUKELOM 9
HEUKELOM
GEMEENTE OISTERWIJK

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

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 8 oktober 2015

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hoog Heukelom 9
IMRO idn	NL.IMRO.0824.Hoogheuk9-VA01
Versie voorontwerp	Augustus 2014
Versie ontwerp	Februari 2015
Versie vastgesteld	8 oktober 2015
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Doel van het bestemmingsplan	11
1.4	Vigerend bestemmingsplan	11
1.5	Leeswijzer	11
2.	PROJECTPROFIEL	12
2.1	Gebiedsbeschrijving	12
2.2	Huidige situatie plangebied	13
2.3	Beoogde situatie plangebied	15
2.3.1	Inleiding	15
2.3.2	Beeldkwaliteit	17
2.3.3	Bebouwingsvoorschriften	19
2.3.4	Landschappelijke inpassing	20
2.3.5	Ontsluiting en parkeren	23
3.	BELEIDSKADER	24
3.1	Rijksbeleid	24
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	24
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	25
3.2.3	Verordening ruimte 2014	25
3.2.4	Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006	28
3.3	Gemeentelijk beleid	30
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk	30
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening	34
3.3.3	Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'	34
4.	MILIEUASPECTEN	38
4.1	Niet agrarische bedrijvigheid	38
4.1.1	Inleiding	38
4.1.2	Onderzoek	38
4.1.3	Conclusie	38
4.2	Agrarische bedrijvigheid	38
4.2.1	Inleiding	38
4.2.2	Onderzoek	39
4.2.3	Conclusie	41
4.3	Geluid	41
4.3.1	Inleiding	41
4.3.2	Onderzoek	41
4.3.3	Conclusie	42

4.4	Bodemkwaliteit	42
4.4.1	Inleiding	42
4.4.2	Onderzoek	42
4.4.3	Conclusie	43
4.5	Luchtkwaliteit	43
4.5.1	Inleiding	43
4.5.2	Onderzoek	43
4.5.3	Conclusie	43
4.6	Externe veiligheid	43
4.6.1	Inleiding	43
4.6.2	Onderzoek	44
4.6.3	Conclusie	45
4.7	Ecologie	45
4.7.1	Inleiding	45
4.7.2	Onderzoek	45
4.7.3	Conclusie	47
4.8	Water	47
4.8.1	Inleiding	47
4.8.2	Onderzoek	48
4.8.3	Conclusie	52
4.9	Archeologie	52
4.9.1	Inleiding	52
4.9.2	Onderzoek	52
4.9.3	Conclusie	54
4.10	Cultuurhistorie	54
4.10.1	Inleiding	54
4.10.2	Onderzoek	54
4.10.3	Conclusie	55
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
5.1	Inleiding	56
5.2	Algemene toelichting verbeelding	56
5.3	Algemene toelichting regels	56
5.4	Toelichting bestemmingen	58
5.4.1	Wonen	58
5.4.2	Waarde – Archeologie	58
6.	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.3	Procedure	59
6.3.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	59
6.3.2	Zienswijzenprocedure	60

Bijlagen:

1. Principemedewerking
2. Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawai
3. Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning
4. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
5. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
6. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

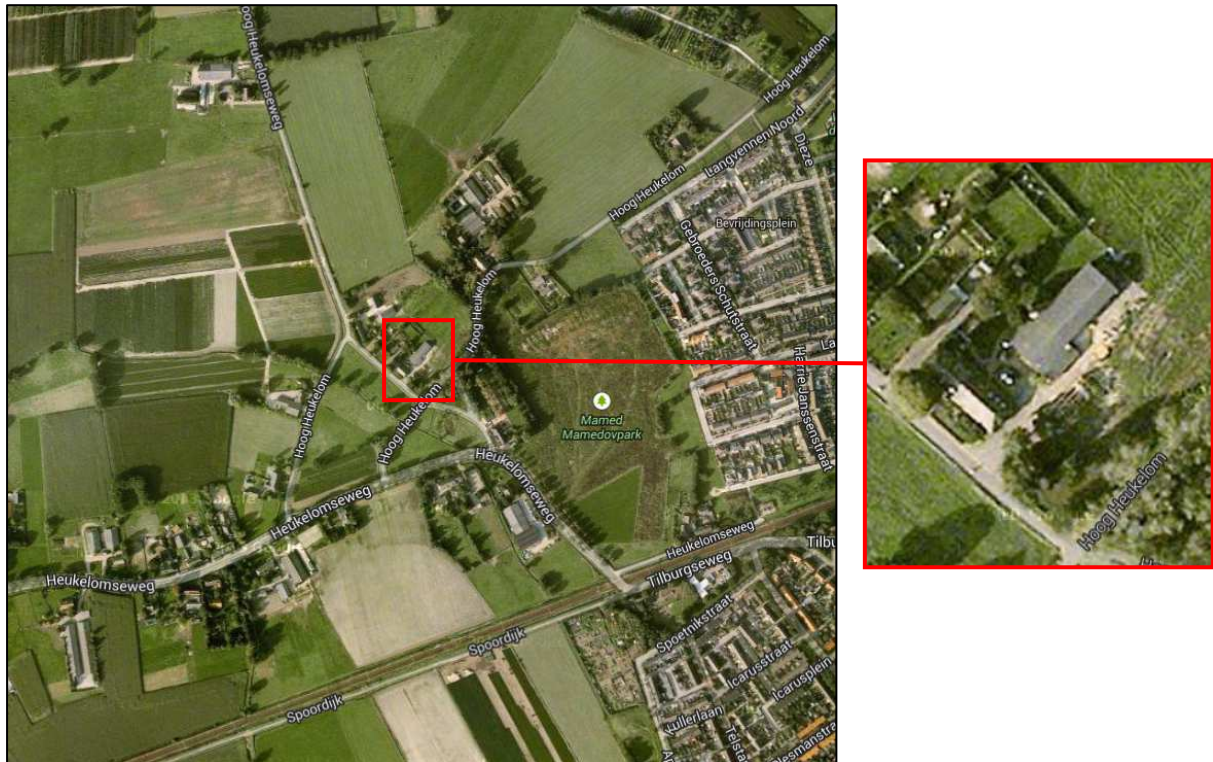
Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de locatie Hoog Heukelom 9 te Heukelom, gemeente Oisterwijk, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in eigendom van de heer M. Vugs en de heer R. Vugs, hierna initiatiefnemers genoemd. Het plangebied was in het verleden in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking. In de huidige situatie is sprake van een langgevelboerderij met bijgebouwen. De langgevelboerderij en een van de bijgebouwen betreffen cultuurhistorisch waardevolle panden. Initiatiefnemers zijn voornemens de langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 te splitsen in twee wooneenheden en tevens een nieuwe woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemers hebben hiertoe een bouwtitel betrokken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Ter plaatse van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 is het op 29 juni door de gemeente Oisterwijk vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is bestemd als 'Wonen 2'. Voor de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij bestaat een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van deze woningsplitsing is in 2012 ambtelijk overleg gevoerd en door de gemeente onder voorwaarden akkoord bevonden. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk per brief d.d. 20 augustus 2013 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom.

Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

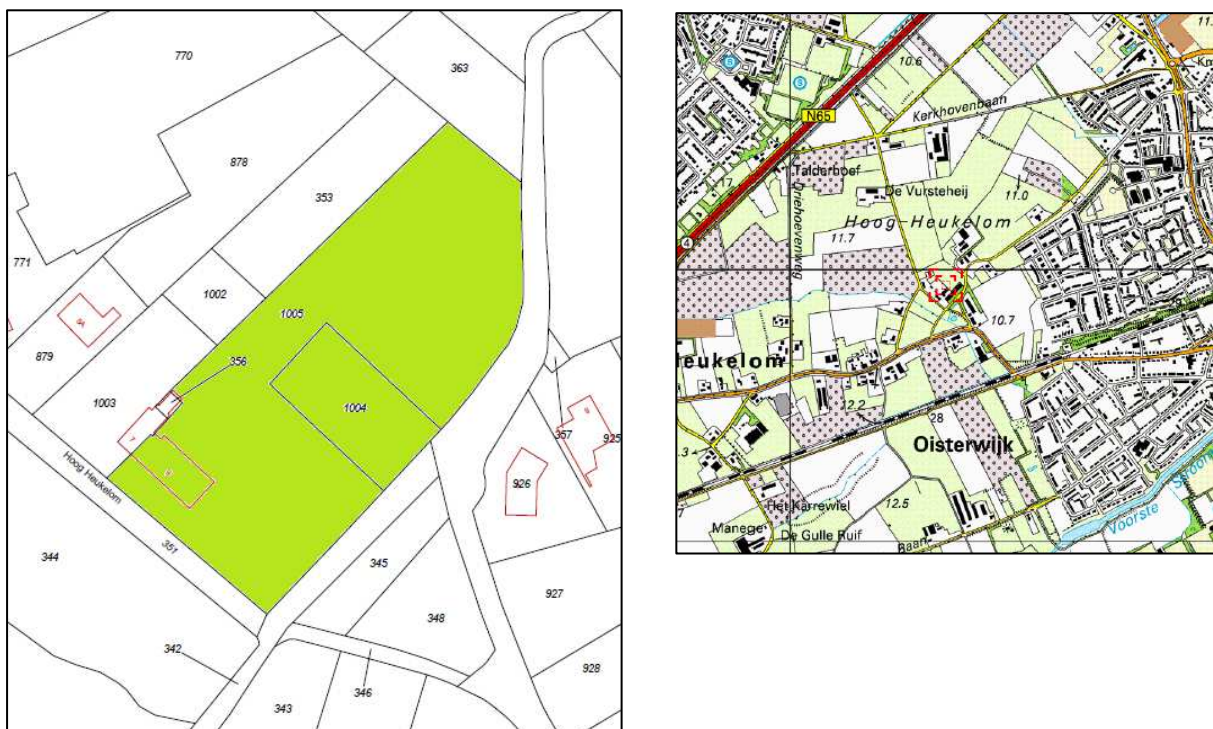
1.2 Plangebied

Het plangebied aan Hoog Heukelom 9 is gelegen in het buurtschap Heukelom, gemeente Oisterwijk. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Ligging plangebied Hoog Heukelom 9 te Heukelom (Bron: Google Maps)

Het plangebied Hoog Heukelom 9 bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Oisterwijk, sectie H, nummer 1004 en nummer 1005. Het perceel H 1004 is in eigendom van de heer R. Vugs en kent een oppervlakte van 9 are en 90 centiare. Het perceel H 1005 is in eigendom van de heer M. Vugs en kent een oppervlakte van 64 are. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de toevoeging van een woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Hoog Heukelom 9 te Heukelom tot doel. Binnen het huidige bouwvlak wordt een extra bouwvlak opgenomen ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning. Ter plaatse van de huidige langgevelboerderij zal de bouwaanduiding 'twee-aaneen' worden toegevoegd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 is het op 29 juni door de gemeente Oisterwijk vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is het niet rechtsreeks toegestaan om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden en om ter plaatse een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Middels onderhavig postzegelplan zal aan het plangebied een extra woonbestemming worden toegekend ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning en zal ter plaatse van de langgevelboerderij de aanduiding 'twee-aaneen' worden toegekend.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In onderhavige toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsbeschrijving

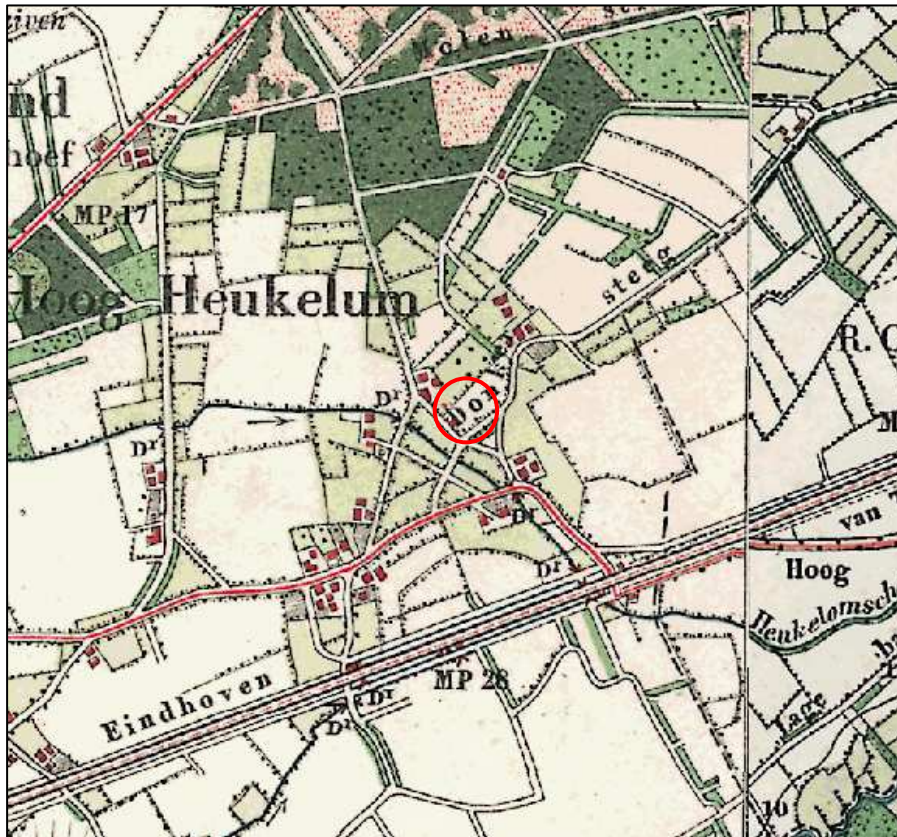
Het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is een zeer gevarieerd gebied met belangrijke landbouwkundige kwaliteiten, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en bijzondere ecologische en recreatieve betekenis. Het gebied is in drie delen onder te verdelen: het centrale bos- en heidegebied en de voornamelijk agrarische gebieden ten noorden en ten zuiden hiervan. De Oisterwijkse bossen en vennen vormen het groene hart van het buitengebied van de gemeente. Samen met het aangrenzende heidegebied Kampina vormt het een goed voorbeeld van een Brabants dekzandlandschap met bossen, heide, vennen en overgangen naar beekdalen. De agrarische gebieden ten noorden en ten zuiden van de Oisterwijkse bossen en vennen kennen een voornamelijk agrarische hoofdfunctie. Dit agrarische cultuurlandschap is relatief kleinschalig door de aanwezigheid van oude ontginningsspatronen zoals wegbeplanting, bebouwing en landschapselementen. Het agrarische buurtschap Heukelom en de beek de Voorste Stroom zijn kenmerkende elementen in dit deelgebied. Het agrarisch gebied ten oosten en zuiden van Moergestel is grootschaliger van karakter.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk aan Hoog Heukelom, met voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Hoog Heukelom is gelegen in het buurtschap Heukelom. Het buurtschap Heukelom bestaat uit twee delen, namelijk Hoog en Laag Heukelom. De oudste bebouwing is terug te vinden in Hoog Heukelom. Het buurtschap is gelegen aan de rand van de ontginningen van het lager gelegen beekdal. Aanvankelijk vormde de Oisterwijksebaan de grens tussen de akkercomplexen en de lagere beemdgebieden. Later na de ontginning liep deze weg dwars door de akkercomplexen. De voorkeur om nieuwe boerderijen op te richten was tussen de akkers en de nattere hooi- en weilanden. De bebouwing verplaatste zich richting de beek. Heukelom wordt hierdoor ook wel een beekdalnederzetting genoemd.

Heukelom is een voorbeeld van het Brabants hoevenlandschap. Dit landschap is ontstaan doordat iedere kleine ontginning bestond uit een kleine boerderij met een omwalde akker. Na het aaneengroeien van de akkers verdwenen de omwallingen en ontstond het Brabants hoevenlandschap. Landbouw is van oudsher de belangrijkste bron van inkomsten voor de inwoners van Heukelom. De grond leende zich hier dan ook uitermate goed voor.

Direct ten oosten van het plangebied is een nieuwbouwwijk ten westen van Pannenschuur in ontwikkeling. Hoog Heukelom blijft als buurtschap wel herkenbaar.

De boerderijen aan Heukelom zijn gebouwd omstreeks 1850. De bedrijven waren toen gemengd, graanproductie werd gecombineerd met veeteelt. De boer hield naast koeien vooral kippen, geiten en schapen. De boerderijtypen refereren nog aan deze gemengde bedrijven. Onder één dak lange kap waren het woonhuis en de groepstal gelegen. De graan- en hooiopslag vond plaats op zolder. De bijgebouwen zijn vaak van latere datum en waren in gebruik als bakhuis of schuur. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische topografische kaart uit 1900 – 1909, waarbij het buurtschap Heukelom en de aanwezige bebouwing duidelijk zichtbaar is.



Figuur 3: Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900 – 1909 met in de cirkel het plangebied

2.2 Huidige situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aanwezig met bijgebouwen. De langgevelboerderij betreft een MIP-monument. Het MIP-monument (Monumenten Inventarisatie Project) is van belang wegens de gaafheid en de ligging in een waardevolle groep, de boerderijenzwerm Hoog- en Laag Heukelom. Het woonhuis heeft een zadeldak, wolfeind en eindschild en is met riet gedekt. De bijgebouwen bestaan uit moderne aanbousels aan de achterzijde en een schuur met schilddak en Oud Hollandse pannen. Deze bebouwing ten oosten van het hoofdgebouw, bestaande uit een schuur met afdak en carport, is eveneens cultuurhistorisch waardevol. In het bijgebouw ten noorden van het hoofdgebouw wordt momenteel hobbymatig kleinvee gehouden. Het plangebied heeft een woonbestemming ten behoeve van één woning. In navolgende figuur is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie ter plaatse van de te splitsen langgevelboerderij.



Figuur 4: Foto's huidige situatie plangebied: aanwezige langgevelboerderij met bijgebouwen

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de huidige situatie van het plangebied ter plaatse van de op te richten Ruimte voor Ruimte woning.



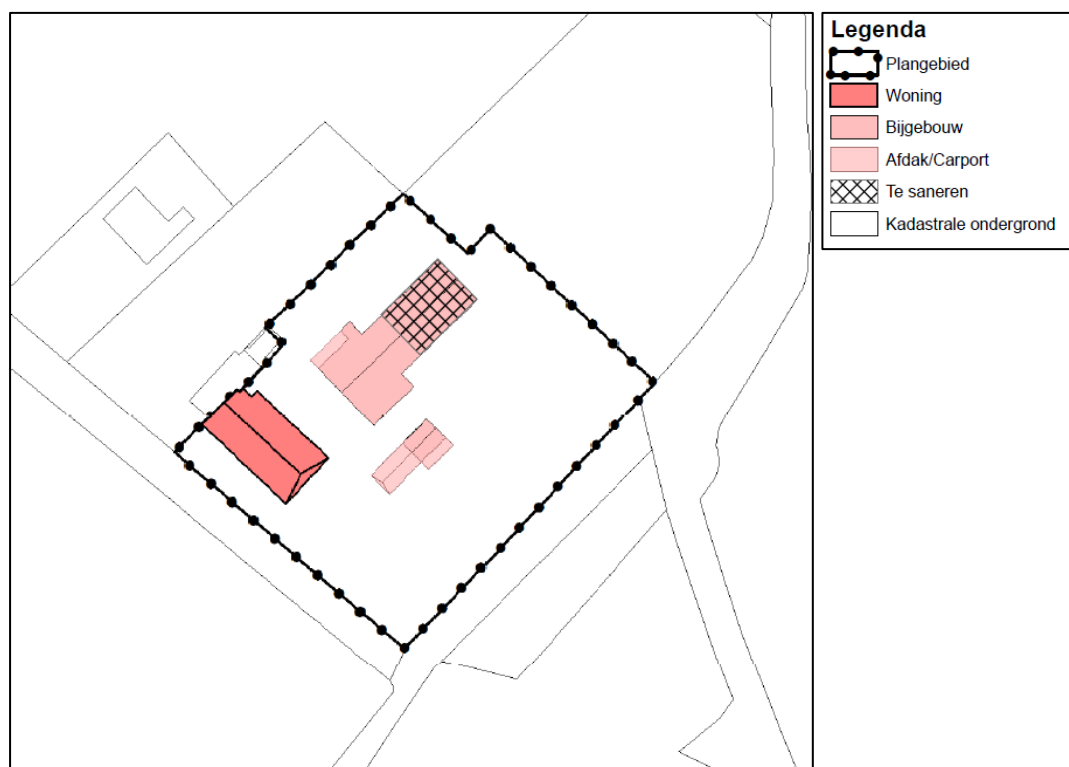
Figuur 5: Foto's huidige situatie plangebied ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning

2.3 Beoogde situatie plangebied

2.3.1 Inleiding

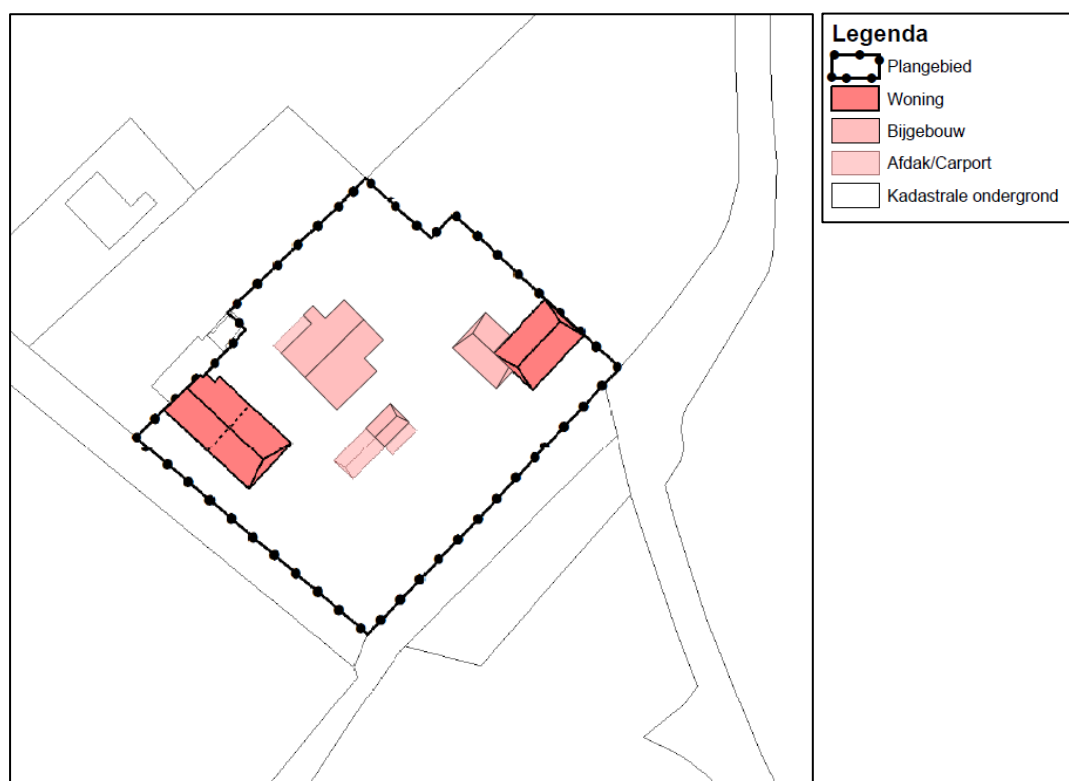
Initiatiefnemers zijn voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom te splitsen in twee wooneenheden en tevens ter plaatse van het plangebied een extra woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze Ruimte voor Ruimte woning wordt beoogd ten noordoosten van de reeds aanwezige langgevelboerderij. De uiterlijke verschijning van de langgevelboerderij blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt ter plaatse de bouwaanduiding 'twee-aaneen' toegekend.

Initiatiefnemers hebben voor de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning een bouwtitel betrokken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevol, gesloopt. In totaal zal daarmee circa 160 m² aan bebouwing worden gesloopt. De cultuurhistorisch waardevolle schuur (circa 36 m²) met carport blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. In navolgende figuur is de te slopen bebouwing in beeld gebracht.



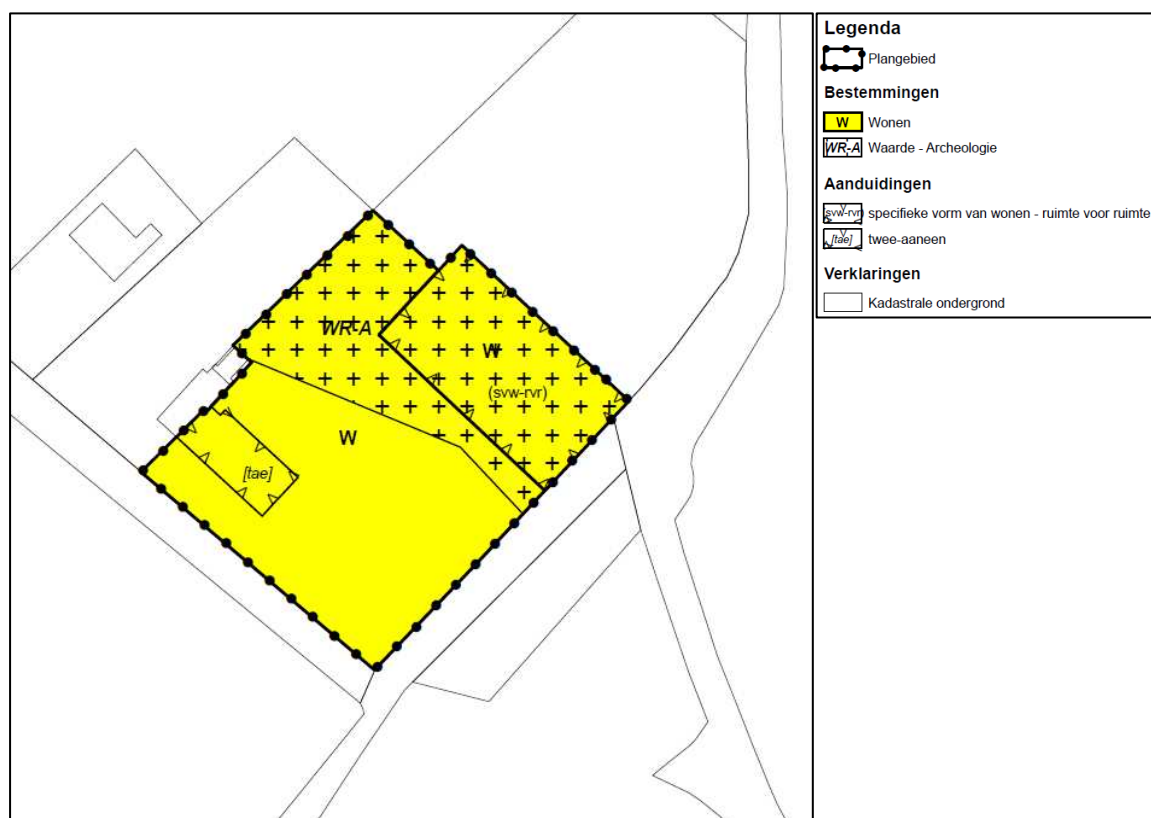
Figuur 6: Te slopen bebouwing binnen plangebied

In navolgende figuur is de beoogde bebouwing, na sloop van overvloedige bebouwing en na oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw, inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Beoogde bebouwing na herontwikkeling plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal maakt tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie plangebied

2.3.2 Beeldkwaliteit

De uiterlijke verschijningsvorm van de aanwezige langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 blijft met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Deze langgevelboerderij betreft een MIP-monument. Het MIP-monument is van belang wegens de gaafheid en de ligging in een waardevolle groep, de boerderijenzwerm Hoog- en Laag Heukelom. Het woonhuis heeft een zadeldak, wolfseind en eindschild en is met riet gedekt. Het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw heeft een schilddak en Oud Hollandse pannen. Dit dak loopt over in de carport welke daarmee eveneens wordt gezien als cultuurhistorisch waardevol.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Hoog Heukelom dient voor wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hoog Heukelom'. Binnen de bebouwingsconcentratie is sprake van een diversiteit aan beeldkwaliteit, uiteenlopend van landelijke woningen met een zadeldak tot moderne recent opgerichte woningen. De visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' stelt dat bij nieuwbouw in de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom in ieder geval voldaan dient te worden aan navolgende voorwaarden:

- Het hoofdgebouw verwijst in architectuur en materiaalgebruik naar een langgevelboerderij (baksteen of baksteen met hout, pannen schilddak, zadeldak, wolfseinden);
- De bijgebouwen verwijzen in architectuur en materiaalgebruik naar schuren (hout of combinatie hout baksteen met pannen zadeldak);
- Het hoofdgebouw staat aan de weg, de rooilijn van de bijgebouwen ligt verder naar achteren;
- Rooilijnen en kaprichtingen verspringen.

Deze bouwstenen, samen met de eerder genoemde korrelgrootte, maken het mogelijk zowel een erf met een aantal woningen (Ruimte voor Ruimte) te maken, als een van de andere genoemde functies te huisvesten. Door het clusteren en "in elkaar haken" kunnen van kleinere eenheden, erven van 40 x 50 meter of meer gemaakt worden.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: een rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal worden opgericht in landelijke stijl. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van het afwelen van de einden van het zadeldak alsook door middel van het toepassen van aspecten uit een jaren '30 bouwstijl. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op een eventuele uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels dienen uitgevoerd te worden in baksteen in natuurlijke aardtinten. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit.



Figuur 9: Voorbeelden beeldkwaliteit beoogde Ruimte voor Ruimte woning Hoog Heukelom

Navolgend is een tweetal schetsen weergegeven welke als uitgangspunt worden genomen bij het definitieve ontwerp van de beoogde woning aan Hoog Heukelom.



Figuur 10: Schets Ruimte voor Ruimte woning met houten geveldeel, refererend aan boerderijtype



Figuur 11: Schets Ruimte voor Ruimte woning, refererend aan boerderijtype

2.3.3 Bebouwingsvoorschriften

De bebouwingsvoorschriften voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn afgeleid van de vigerende bestemmingsplanregels, waarbij rekening is gehouden met een grotere toegestane inhoud ten behoeve van Ruimte voor Ruimte woningen. Op de Ruimte voor Ruimte woning zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 meter;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;

- de goothoogte van de bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 3,5 meter;
- de nokhoogte van de bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 6 meter;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen bij de woning bedraagt 150 m².

De bebouwingsvoorschriften worden eveneens in de regels verankerd.

2.3.4 Landschappelijke inpassing

De te splitsen langgevelboerderij met bijgebouwen aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom is reeds landschappelijk ingepast. Het plangebied is omzoomd met onder anderen hagen en laanbomen. Ook binnen het plangebied is sprake van een zeer groene inpassing met onder anderen knip- en scheerhagen, een hoogstamfruitboomgaard en landschapsbomen. In navolgende figuur is de aanwezige landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Landschappelijke inpassing langgevelboerderij Hoog Heukelom 9

De landschappelijke inpassing ter plaatse van de langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom blijft met de beoogde herontwikkeling gehandhaafd en onderhouden.

Nieuwe bebouwing dient eveneens landschappelijk te worden ingepast. De inrichting van de kavels dient aan te sluiten bij de bestaande landschapsstructuren in de omgeving. De erfinrichting van de percelen in de directe omgeving is erg divers. Aan de voorzijde van de percelen bestaan de erven

overwegend uit lage hagen in combinatie met een aantal streekeigen bomen. Aan de overige zijden worden de percelen afgescheiden door erfbeplanting bestaande uit opgaande bomen en struiken.

De bouwka­vel voor de Ruimte voor Ruimte woning grenst aan de aanwezige hoogstamfruitboomgaard, welke is omzoomd met een knip- en scheerhaag met enkele opgaande (rode beuken)bomen. Deze blijft met de beoogde herontwikkeling gehandhaafd als erfafscheiding. Navolgende figuur betreft een foto van de aanwezige knip- en scheerhaag tussen de hoogstamfruitboomgaard en de Ruimte voor Ruimte kavel.



Figuur 13: Erfafscheiding tussen hoogstamfruitboomgaard (link) en Ruimte voor Ruimte kavel (rechts)

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aan de andere zijzijde tevens landschappelijk ingepast, middels een hogere haag (tot 1,5 – 2 meter) met eveneens enkele opgaande bomen in de haag. Deze haag zal een breedte kennen van 1 meter en bestaan uit beuken, bestaande uit 4 planten per strekkende meter. Ook de opgaande bomen zullen bestaan uit streekeigen bomen als beuk, berk, eik en linde. Aan de achterzijde van het perceel zullen enkele streekeigen bomen worden aangeplant. De bomen zullen worden aangeplant met een plantafstand van 6 meter en zullen een hoogte kennen van 3 meter met een stammaat van 10 centimeter.

De voorzijde van het perceel wordt landschappelijk ingepast naar voorbeeld van de landschappelijke inpassing van de langgevelboerderij. Dit zal in elk geval bestaan uit een beukenhaag met een hoogte van circa 1 meter, breedte van 1 meter en bestaande uit 4 planten per strekkende meter. Navolgend worden enkele andere voorbeelden weergegeven van toe te passen landschapselementen.



Figuur 14: Voorbeelden toe te passen landschapselementen

In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning indicatief weergegeven. De aanwezige knip- en scheerhaag ten westen van de woning is daarbij eveneens weergegeven. Op de luchtfoto zijn eveneens de landschapselementen bij de langgevelboerderij zichtbaar, welke met de beoogde herontwikkeling behouden blijven.



Figuur 15: Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

De beoogde landschappelijke inpassing, met daarbij de boomsoorten, plantafstanden, etc., is op schaal als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Daarbij is de landschappelijke inpassing vastgelegd in de regels waarmee zekerheid wordt geboden voor aanleg hiervan.

2.3.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen in de oksel van een kruispunt. Het plangebied grenst aan twee straten, welke echter slechts één gezamenlijke straatnaam kennen: Hoog Heukelom. De te splitsen langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom is daarmee ontsloten aan Hoog Heukelom. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning, ten noordoosten van Hoog Heukelom 9, wordt eveneens ontsloten aan Hoog Heukelom. Deze wordt echter gesitueerd aan de straat welke nagenoeg haaks op de straat is gelegen waaraan de langgevelboerderij is ontsloten. Voor zowel de tweede woning binnen de langgevelboerderij als de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 Snelwegomgeving. 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 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden 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 cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, 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.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen

speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling betreft een particulier initiatief.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructie-plannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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.

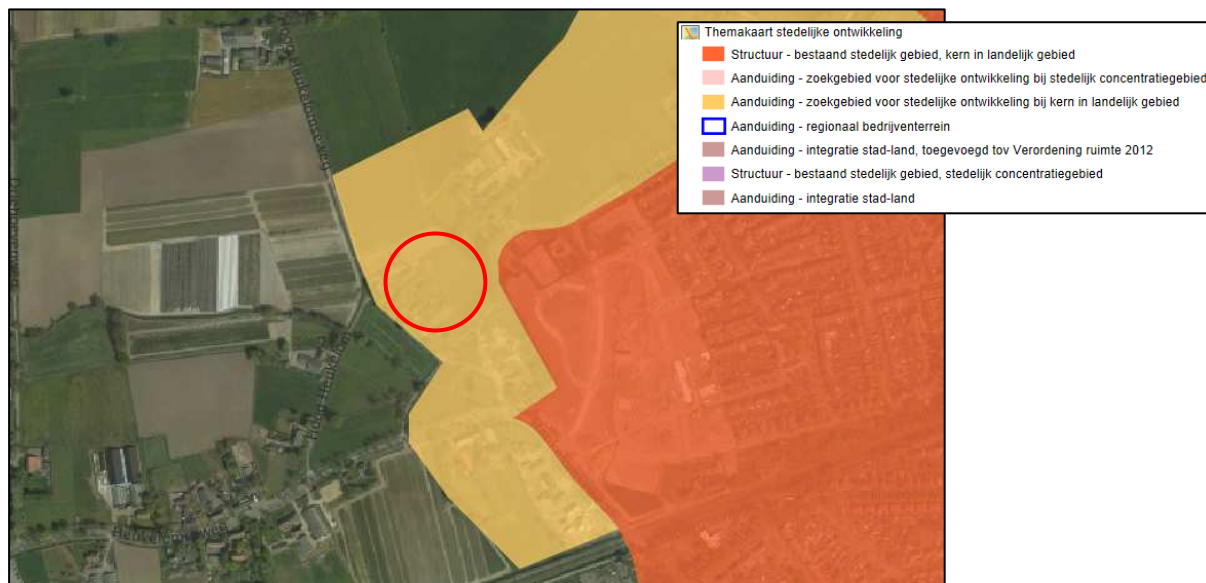
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in 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.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

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 stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

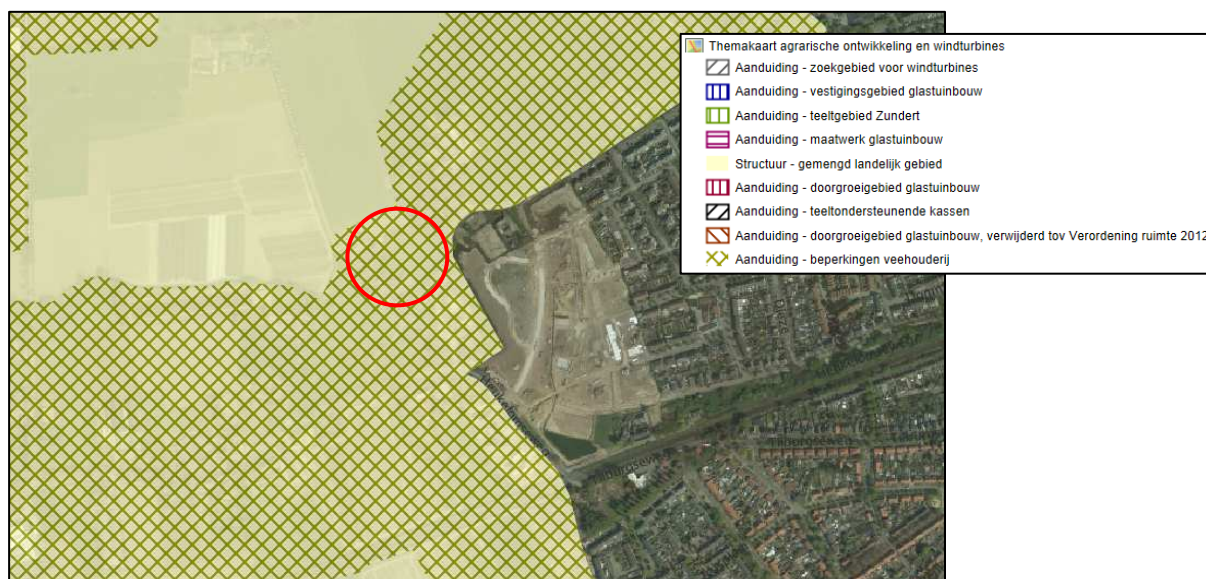
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 16: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied Hoog Heukelom 9 te Heukelom is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied'. De beoogde splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning betreft een passende ontwikkeling in het zoekgebied.



Figuur 17: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7 derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hersteld en behouden. Met de splitsing van de boerderij zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven, waarbij het woondeel en staldeel zichtbaar blijven. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Hoog Heukelom 9 wordt derhalve mogelijk gemaakt in de verordening. Artikel 7.8 van de verordening bepaalt dat hiervan eveneens kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwings-concentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hoog Heukelom' zoals aangeduid in de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'. In paragraaf 3.3.2 wordt deze visie nader toegelicht. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. In paragraaf 3.2.4 wordt de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte nader toegelicht.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines, Groenblauwe mantel of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. Met de splitsing van een de langgevelboerderij wordt tevens bijgedragen

aan het vereiste van een kwaliteitsverbetering middels het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

3.2.4 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Deze voorwaarden worden navolgend per punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Hoog Heukelom te Heukelom.

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning hebben initiatiefnemers een bouwtitel verworven waarbij voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze bouwtitel is thans nog niet gereed, maar indien gereed en akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant, zal deze als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden gevoegd.

- **De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom, in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De beoogde woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.

- **De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**
De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
- **Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.**
Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.**

In onderhavige bestemmingsplantoelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbeterd. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. Deze waarden worden met de beoogde herontwikkeling versterkt. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hersteld en behouden. Met de splitsing van de boerderij zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven, waarbij het woondeel en staldeel zichtbaar blijven. In hoofdstuk 4 worden deze aspecten nader toegelicht.

- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.**

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.**

Bij de situering van de beoogde woning is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.2 wordt het aspect geur nader toegelicht.

- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. Het hoofdgebouw verwijst in architectuur en materiaalgebruik naar een langgevelboerderij (baksteen of baksteen met hout, pannen schilddak, zadeldak, wolfseind). In de paragrafen 2.3.2, 2.3.3 en 2.3.4 is de landschappelijke en architectonische inpassing reeds nader toegelicht.

- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning hebben initiatiefnemers een bouwtitel verworven waarbij voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning hebben initiatiefnemers een bouwtitel verworven waarbij voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning hebben initiatiefnemers een bouwtitel verworven waarbij voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

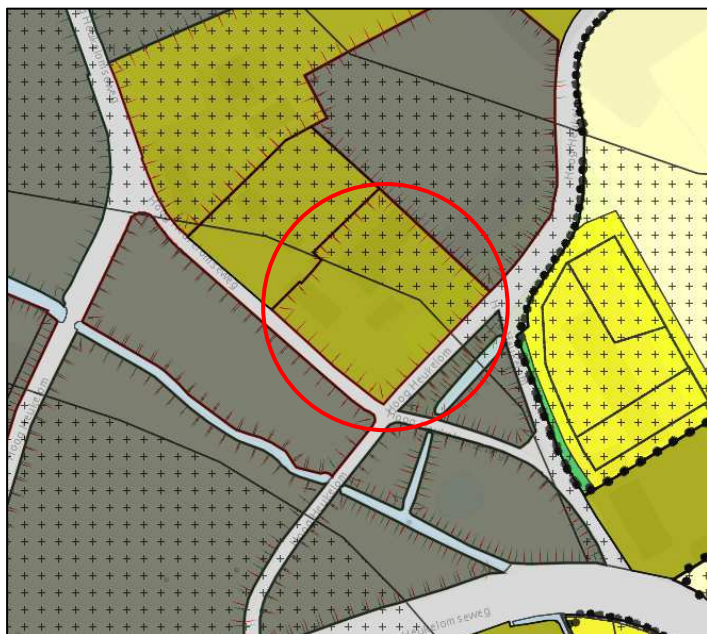
In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning hebben initiatiefnemers een bouwtitel verworven waarbij voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

De bouwtitel is thans nog niet gereed, maar indien gereed en akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant, zal deze als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden gevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk is 29 juni 2011 vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen – 2' en kent gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan eveneens de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 1.1'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' ter plaatse van het plangebied aan Hoog Heukelom.



Figuur 18: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' ter plaatse van plangebied

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor (Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk):

- a. Het wonen met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;

- b. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het wonen met inachtneming van 22.4 en 22.5;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Ter plaatse wordt maximaal één woning toegestaan. De beoogde woningsplitsing en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning worden binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks toegestaan. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt middels een wijzigingsbevoegdheid wel mogelijk geacht. Conform artikel 22.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' is het mogelijk een cultuurhistorisch waardevol pand te splitsen in twee wooneenheden, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In het bestemmingsplan is het volgende bepaald:

22.6.2. Extra wooneenheid in monumenten of cultuurhistorisch waardevolle panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het maximum aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de splitsing van één, in bijlage 4 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand aangeduid hoofdgebouw in twee wooneenheden ten behoeve van het behoud van het monument met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend verleend voor zover het karakter van het pand in stand blijft;
- b. in geval van cultuurhistorische waardevol pand wordt wijziging uitsluitend verleend indien de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw in stand blijft en met het toekennen van een bouwaanduiding wordt gewaarborgd;
- c. wijziging uitsluitend wordt verleend indien overvloedige niet- cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen worden gesloopt;
- d. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid ten minste 400 m³;
- e. het bepaalde onder a wordt beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie;
- f. wijziging wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied 3';
- g. wijziging wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruikt- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Navolgend zijn de voorwaarden afzonderlijk uitgewerkt:

- a. Wijziging wordt uitsluitend verleend voor zover het karakter van het pand in stand blijft:**
Het karakter van het pand blijft in stand. In het voormalige stalgedeelte wordt een extra woning gerealiseerd.
- b. In geval van een cultuurhistorisch waardevol pand wordt wijziging uitsluitend verleend indien de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw in stand blijft en met het toekennen van een bouwaanduiding wordt gewaarborgd:**
In bijlage 4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' zijn cultuurhistorisch waardevolle panden aangeduid. Binnen het plangebied zijn de (bedrijfs-)woning (het hoofdgebouw met de aan en uitbouwen) en bijgebouwen van cultuurhistorische waarde. In

navolgende figuur is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te zien zoals aangegeven in bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan.

8. Hoog heukelom 7-9, Heukelom (bedrijfs)woning (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen) en bijgebouw



Figuur 19: Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing volgens vigerend bestemmingsplan



Figuur 20: Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De beoogde herontwikkeling betreft de boerderijsplitsing van de langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9. De langgevelboerderij betreft een MIP-monument. Het MIP-monument is van belang wegens de gaafheid en de ligging in een waardevolle groep, de boerderijenzwerm Hoog- en Laag Heukelom. Het woonhuis heeft een zadeldak, wolfeind en eindschild en is met riet gedekt. De bijgebouwen bestaan uit moderne aanbousels aan de achterzijde en een schuur met carport met schilddak en Oud Hollandse pannen. De bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw blijft met de herontwikkeling in stand, evenals de cultuurhistorisch waardevolle schuur met carport. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de splitsing en de bewoning wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand gehouden.

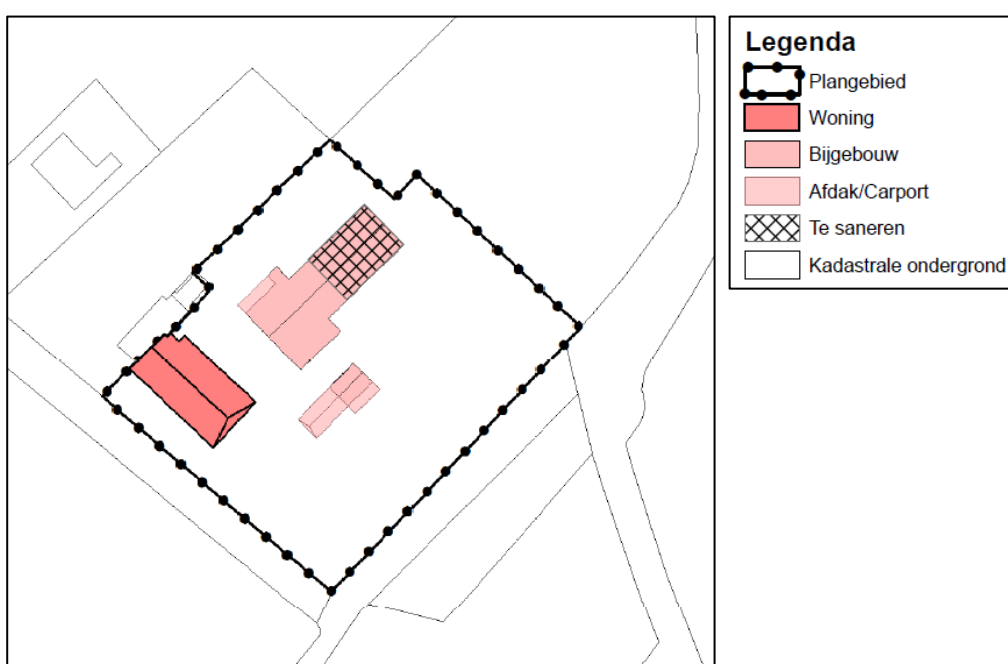
c. Wijziging uitsluitend wordt verleend indien overtollige niet- cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen worden gesloopt:

De cultuurhistorisch waardevolle schuur met carport blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. In de toekomstige situatie zijn twee wooneenheden aanwezig binnen de langgevelboerderij, waarbij tevens per woning 120 m² bijgebouwen behouden blijft. Overtollige bebouwing met een oppervlakte van circa 160 m², zal worden gesloopt. In totaal blijft daarmee 240 m² aan bijgebouwen behouden, inclusief de cultuurhistorisch waardevolle schuur (circa 36 m²).

Voor 120 m² per wooneenheid wordt aangesloten bij de binnenplanse afwijkmogelijkheid, die in artikel 22.3 van het vigerende bestemmingsplan (afwijken van de bouwregels) is opgenomen:

“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder e voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf met een maximum van 120 m².”

Initiatiefnemer houdt hobbymatig kleinvee en gebruikt de bijgebouwen voor de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het totale perceel. In navolgende figuur is de te slopen en te handhaven bebouwing binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 21: Te slopen en te handhaven bebouwing binnen plangebied

d. Na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid ten minste 400 m³:

Het deel van de woning wat gesplitst wordt heeft een inhoud van 958 m³ waarmee na splitsing per wooneenheid een inhoud van meer dan 400 m³ gerealiseerd kan worden.

e. Het bepaalde onder a wordt beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie:

Het plan zal ter beoordeling getoetst worden door de gemeentelijke monumentencommissie.

f. Wijziging wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied 3':

De gronden zijn niet aangeduid als 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied 3'.

g. Wijziging wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat:

Ter plaatse is sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat. In paragraaf 4.2 wordt dit nader toegelicht.

h. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen:

De beoogde herontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In paragraaf 4.1 en 4.2 wordt dit aspect nader toegelicht.

De beoogde splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom wordt binnen de vigerende bestemmingsplanregels middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid mogelijk geacht. Voldaan wordt aan de door de gemeente Oisterwijk gestelde voorwaarden voor splitsing.

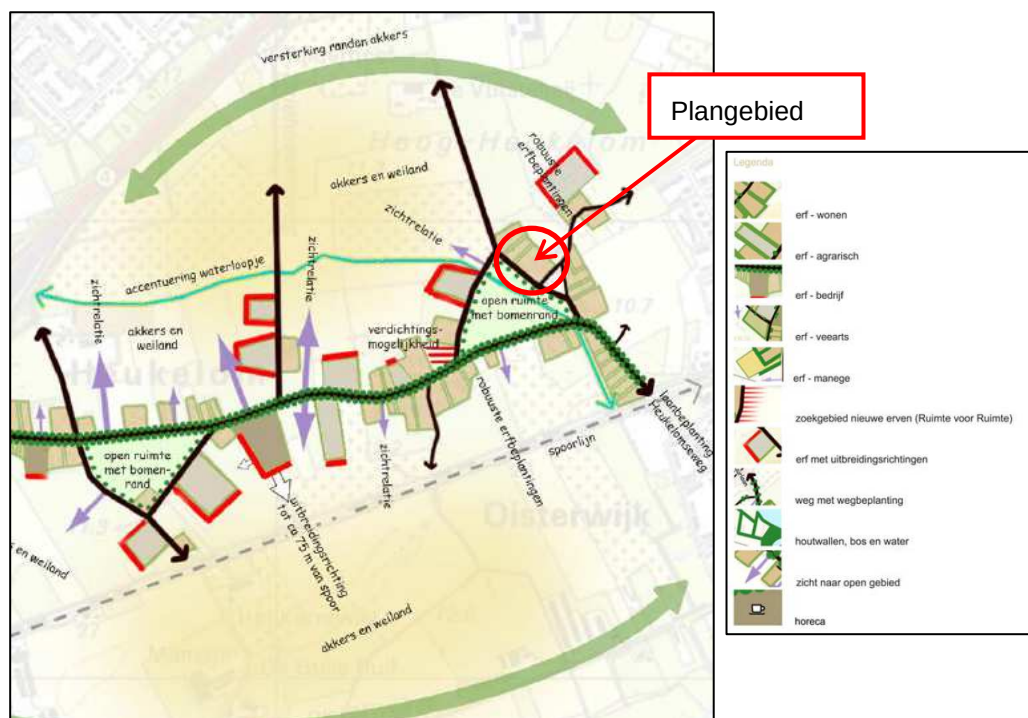
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening

Naar aanleiding van onder andere de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente Oisterwijk een herziening doorlopen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'. De gemeente Oisterwijk heeft op 16 april 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. In deze correctieve herziening is tevens de provinciale Verordening ruimte 2014 meegenomen, evenals een aantal verbeteringen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' heeft geen gevolgen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom.

3.3.3 Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'

Als aanvulling op het bestemmingsplan heeft de gemeente een visie opgesteld voor vijf bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' is op 23 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Hoog Heukelom' die is beschreven in deze visie. Navolgend is een uitsnede van de bebouwingsconcentratie 'Hoog Heukelom' weergegeven.



Figuur 22: Uitsnede visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk', bebouwingsconcentratie 'Hoog Heukelom'

In principe wordt op alle bestaande erven met de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid geboden tot het bouwen van één extra woning die valt onder de regeling Ruimte voor Ruimte. In hoofdstuk 6 van de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden indien gebouwd wordt op een bestaand erf met de bestemming 'Wonen'. Navolgend wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

- **Kavels dienen steeds te worden geclusterd met andere nieuwbouwkavels en/of met het bestaande woonhuis c.q. de boerderij die van oorsprong bij het bouwvlak hoorde. De maat van zo'n cluster en daarmee de hoeveelheid gebouwen is afhankelijk van de kavelmaat in de betreffende bebouwingsconcentratie:**

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt gesitueerd binnen de huidige woonbestemming en wordt daarmee geclusterd met het bestaande woonhuis (boerderij) en de bestaande bijgebouwen die reeds bij het bouwvlak horen. Het geheel vormt na de beoogde herontwikkeling een eenheid als een geclusterd erf. In navolgende figuur is de beoogde bebouwing na herontwikkeling weergegeven, waarbij het geclusterd erf inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 23: Beoogde situatie na herontwikkeling met clustering bebouwing op het perceel

- **De gebouwen mogen niet allemaal op de weg georiënteerd zijn. Eén woning is op de weg georiënteerd de rest van de gebouwen op het omliggende landschap en/of op een binnenruimte op het erf:**

De bestaande langgevelboerderij is met de lange gevel gelegen aan de straat Hoog Heukelom. Het erf is gelegen in de oksel van een kruispunt, waardoor het erf gelegen is aan twee wegen (beiden genaamd Hoog Heukelom). Doordat binnen het plangebied slechts één Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht is het ruimtelijk wenselijk om ook deze woning met de lange gevel naar de weg te realiseren. Deze Ruimte voor Ruimte woning wordt beoogd aan Hoog Heukelom, de straat welke haaks is gelegen aan de straat waaraan de langgevelboerderij is gelegen. De twee woningen worden hiermee niet naast elkaar beoogd. Tevens geven de overige bestaande en toe te voegen bijgebouwen het plangebied een erfachtige uitstraling.

- **Een erf heeft bij voorkeur één toerit naar de openbare weg die collectief gebruikt wordt:**
Ter plaatse wordt slechts één Ruimte voor Ruimte woning beoogd. Deze woning wordt beoogd aan de straat Hoog Heukelom, welke haaks ligt op de straat waaraan de langgevelboerderij is gelegen, eveneens Hoog Heukelom genaamd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is daarmee in feite niet gelegen aan dezelfde weg als de aanwezige langgevelboerderij. De Ruimte voor Ruimte woning zal daarmee een eigen ontsluiting krijgen op de straat Hoog Heukelom. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen in de voorkeuren van de gemeente Oisterwijk. Echter, ter plaatse wordt slechts één nieuwe woning beoogd waarmee geen aanzet tot verstedelijking plaatsvindt binnen het erf en de toevoeging van één toerit niet zorgt voor problemen ter plaatse.
- **De gebouwen op het erf vertonen in architectuur, bouwhoogte en materiaalgebruik samenhang. Worden verschillende woningen door de afzonderlijke bewoners ontworpen en gebouwd, dan dient er bij voorkeur een architectuurvisie voor het erf te worden opgesteld. Daarin kan ook de inrichting van het groen en daarmee de inpassing in het groen worden vastgelegd:**

Binnen het erf wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Een samenhang wordt gezocht in zowel de bestaande bebouwing op het erf als de aanwezige woningen in de directe omgeving van het plangebied, waaronder enkele recent opgerichte Ruimte voor Ruimte woningen.

- **Hoewel het bestemmingsplan Buitengebied bouwhoogtes van maximaal 10 tot 11 meter toestaat met een goothoogte van 6 tot 7 meter dienen nok en goothoogtes in overeenstemming te zijn met elkaar en met die van de al aanwezige gebouwen op het erf:**

Voor wat betreft de nok- en goothoogte wordt een juiste balans gezocht in de hoogtes van de aanwezige bebouwing alsook de recent toegevoegde woningen tegenover de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, waarbij de huidige eisen ten aanzien van het bouwbesluit eveneens in acht worden genomen. Voor het hoofdgebouw wordt een maximale goothoogte toegestaan van 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter, passend in de omgeving van het plangebied.

- **Het erf dient voorzien te zijn van robuust groen, waarmee het is ingepast in de omgeving. Per bouwvolume dient er ten minste een boom van de eerste grootte op het erf te worden aangeplant (b.v. noot, kastanje, populier, eik) en de erfafscheidingen bestaan uit hagen:**

In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' wordt de landschappelijke inpassing van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 aangehaald als voorbeeld van hoe de beplanting van een erf er uit zou moeten zien. Voor de nieuwe woning zal de beplanting aansluiten bij de reeds bestaande beplanting binnen het plangebied. Navolgende figuur betreft een afbeelding uit de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'.



Figuur 24: Voorbeeld van beoogde landschappelijke inpassing nieuwe woningen (Bron: Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'). Dit voorbeeld betreft de langgevelboerderij van initiatiefnemers ter plaatse van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Niet agrarische bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.1.2 Onderzoek

Het meest dichtbij gelegen niet-agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van circa 350 meter ten opzichte van het plangebied Hoog Heukelom 9 te Heukelom. Dit bedrijf betreft een autobedrijf aan Tilburgseweg 113. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 2. Bij een milieucategorie 2 dient een richtafstand van 30 meter te worden gehanteerd ten opzichte van een gevoelig object.

4.1.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van niet-agrarische bedrijvigheid. De beoogde ontwikkelingen zijn derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven 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.

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. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per 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.

4.2.2 Onderzoek

4.2.2.1 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van één individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. De voorgrondbelasting wordt berekend met V-Stacks vergunningen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. 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.

In de omgeving van het plangebied (250 meter) is een veehouderijbedrijf gelegen, te weten: Hoog Heukelom 11 te Heukelom. Op deze locatie zijn de volgende dieraantallen vergund:

5059 AD, Hoog Heukelom 11, HEUKELOM NB

Beschikingsdatum: 01-01-1990
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	127	1118	0	153	0	15
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	62	242	0	16	0	2
Totalen						189	1360	0	169	0	17

Sluit venster

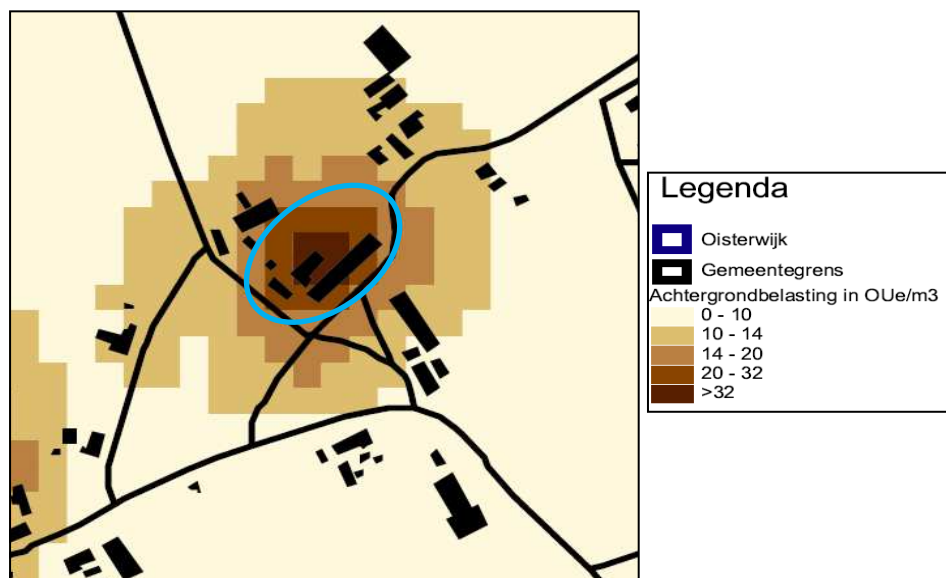
Figuur 25: Vergunning locatie Hoog Heukelom 11 te Heukelom

De veehouderij aan Hoog Heukelom 11 heeft slechts dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De beoogde herontwikkeling vindt buiten de bebouwde kom plaats, waardoor een vaste afstand van 50 meter gehanteerd dient te worden. Ter plaatse worden twee geurgevoelige objecten toegevoegd, te weten de Ruimte voor Ruimte woning aan Hoog Heukelom en de toevoeging van een tweede woonbestemming binnen de langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9. De veehouderij aan Hoog Heukelom 11 is gelegen op een afstand van ruim 175 meter van het plangebied. Ten aanzien van deze veehouderij wordt daarmee ruim voldaan aan de normen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij.

4.2.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Als

bijlage bij de 'Gebiedsvisie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor de gemeente Oisterwijk' is een kaart opgenomen waarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is weergegeven. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 26: Uitsnede kaart Gebiedsvisie gemeente Oisterwijk "Achtergrondbelasting huidige situatie" van 4-2-2008

Op de uitsnede van de kaart uit de Gebiedsvisie van de gemeente Oisterwijk "Achtergrondbelasting huidige situatie" is een hoge achtergrondbelasting weergegeven. Daarin is echter de geuremissie van de voormalige veehouderij ter plaatse van het plangebied meegenomen. De veehouderij is inmiddels gesaneerd. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zal derhalve, gelijk aan de omgeving, 0-10 oue/m³ bedragen. 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 herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.2.2.3 Akkerbouw

Ter plaatse van Hoog Heukelom 3 te Heukelom is een aspergekwekerij gevestigd. Vanaf de aspergekwekerij dient een afstand van ten minste 30 meter aangehouden te worden tot gevoelige objecten. Deze aspergekwekerij is gelegen op een afstand van circa 75 meter van het plangebied en vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.2.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Met de beoogde herontwikkeling worden twee nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd, wat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven zou kunnen belemmeren. Voor de veehouderij aan Hoog Heukelom 11 geldt een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. Met een afstand van 175 meter tot deze veehouderij, is het plangebied op dermate grote afstand gelegen, dat er geen sprake kan zijn van belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Daarbij is een aantal woonbestemmingen gelegen tussen het plangebied en de veehouderij aan Hoog Heukelom 11 te Heukelom. De ontwikkelingsmogelijkheden worden dan ook niet belemmerd door de beoogde herontwikkeling.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van de voorgrondbelasting wordt ruim voldaan aan de normen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Het leefklimaat ter plaatse is 'zeer goed' tot 'redelijk goed'. Daarnaast worden door de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen veehouderijbedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling is derhalve in het kader van geur geen bezwaar.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen aan Hoog Heukelom te Heukelom, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur. Ook is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Boxtel – Tilburg, trajectnummer 710. Binnen het plangebied worden twee woonfuncties toegevoegd. Ten behoeve van de tweede woning binnen de langgevelboerderij en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom is door Tritrium Advies B.V. een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies weergegeven van dit onderzoek:

“Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Heukelomseweg, Hoog Heukelom en Hoog Heukelomseweg. Voor railverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Boxtel - Tilburg, trajectnummer 710.

Voor de drie beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de spoorlijn Boxtel - Tilburg geldt eveneens dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde (55 dB voor railverkeerslawaai) op geen enkele gevel overschrijdt. Een procedure hogere grenswaarde is derhalve niet aan de orde.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden bepaald. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden. Conform

de Wet geluidhinder dienen voor de cumulatie de zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden.

Uit het voorgaande blijkt dat in de onderhavige situatie de cumulatieve geluidbelasting niet hoeft te worden bepaald. Tevens is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet aan de orde. 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. Bovendien blijkt uit onderhavig akoestisch onderzoek dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte."

Bron: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Hoog Heukelom 9 en ong. te Heukelom, Tritium Advies, documentnummer 1407/093/RV-01, versie 2, 6 augustus 2014.

4.3.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve wordt voldaan aan de vereisten van de Wet geluidhinder. Een aanvullend akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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).

4.4.2 Onderzoek

De beoogde herontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij aan Hoog Heukelom 9 en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan Hoog Heukelom. Aangezien de ontwikkeling van de boerderijsplitsing ter plaatse wordt gerealiseerd in de reeds bestaande bedrijfswoning kan worden geconcludeerd dat in de bestaande situatie reeds het (bedrijfsmatig) gebruik van woondoeleinden plaats vindt. Uit historisch onderzoek blijken geen activiteiten die enige vorm van bodemverontreiniging met zich meebrengen. Ter plaatse van de te splitsen langgevelboerderij zal ook geen sprake zijn van grondroering. De gronden ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Hoog Heukelom zijn grotendeels onbebouwd. Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning.

4.4.3 Conclusie

Ter plaatse van de te splitsen langgevelboerderij is geen bodemonderzoek benodigd in het kader van de beoogde herontwikkeling. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning zal een bodemonderzoek conform de NEN-5740 aangeleverd worden.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 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

4.5.2 Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende 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 betekende 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.

4.5.3 Conclusie

Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);

- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.6.2 Onderzoek

4.6.2.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van ruim 1.200 meter. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

4.6.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oisterwijk bevindt zich het spoortracé Venlo – Den Haag. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 300 meter tot dit spoortracé. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de spoorweg.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A58 en de autosnelweg A65, overgaand in de autoweg N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch). Het plangebied is het meest dichtbij gelegen van de autosnelweg A65. Deze route is gelegen op een afstand van ruim 700 meter tot de autosnelweg A65. Het plangebied ligt op een dermate afstand van de routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Als er al een significant transport over Wilhelminakanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand tussen het plangebied en het kanaal dermate groot, zodat het plangebied duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

4.6.2.3 Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied is geen hoogspanningsleiding gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.6.2.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijke relevante kabels en leidingen gelegen binnen het plangebied. De meest dichtbij gelegen buisleiding betreft een petrochemische pijpleiding. Deze leiding is gelegen op een afstand van circa 1.700 meter ten zuiden van het plangebied. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaan derhalve geen beperkingen.

4.6.3 Conclusie

Er bestaan in het kader van bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) geen bezwaren voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming. De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden

4.7.2 Onderzoek

4.7.2.1 Soortenbescherming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Heukelom'. Uit de gegevens op [waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) blijkt dat er binnen dit subgebied geen waarneming van zeer zeldzame soorten is gedaan het afgelopen jaar en slechts twee zeldzame soorten. Dit betrof een 'rankende duivenkervel' en een wilde narcis. Deze wilde narcis is waargenomen in de omgeving van de Pannenschuurlaan, gelegen op circa 1,5 kilometer vanaf het plangebied.

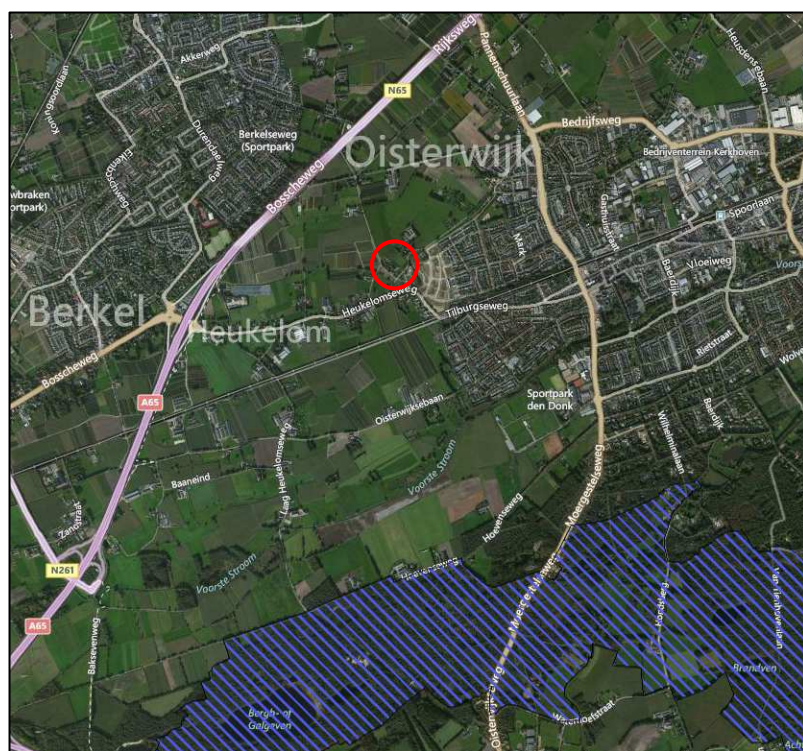
Ter plaatse van de te splitsen langgevelboerderij zal de functiewijziging slechts plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Ter plaatse wordt eveneens overtollige bebouwing gesloopt. In (oude) bebouwing kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van

eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing kan deze bebouwing onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning betreft in de huidige situatie grasland, welke wordt begraasd. Door dit intensief gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

4.7.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen' gelegen. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1.800 meter van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen'.



Figuur 27: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen'

Kampina en de naastgelegen Oisterwijkse vennen en bossen vormen samen een voorbeeld van het licht glooiende Brabants dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. Het gebied kent een oppervlakte van circa 2,3 hectare en is gelegen binnen de gemeenten Boxtel, Oirschot, Oisterwijk en Tilburg. Kampina is een restant van het halfnatuurlijke Kempense heidelandschap, met droge en vochtige heidevegetaties, akkertjes, een meanderend riviertje, voedselarme vennen en blauwgraslanden. De vennen in de Oisterwijkse bossen zijn merendeels ontstaan als uitgestoven laagten in een stuifzandlandschap, waar veentjes in ontstonden. Door vervening is hierin sinds de Middeleeuwen

weer open water ontstaan. In het gebied zijn reeds in 1950 de eerste herstelmaatregelen in de vennen uitgevoerd. (*Bron: Ministerie van Economische Zaken*).

Het plangebied is gelegen op een dermate afstand van het Natura 2000-gebied dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Hoog Heukelom 9 te Heukelom geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve effecten op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

4.8 Water

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

4.8.1.1 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.

4.8.1.2 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

4.8.1.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' 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.

4.8.1.4 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.

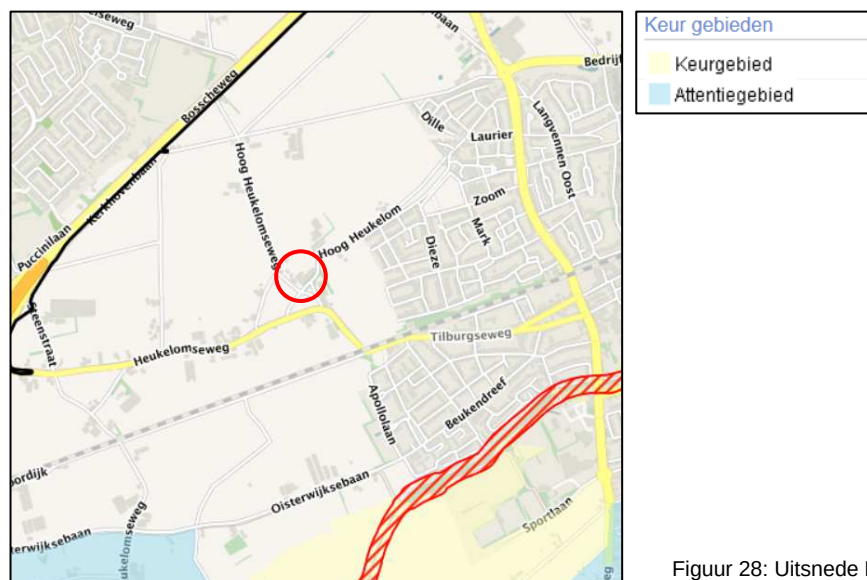
4.8.1.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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."

4.8.2 Onderzoek

4.8.2.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' niet aangewezen als gelegen in een Keurgebied of een attentiegebied.



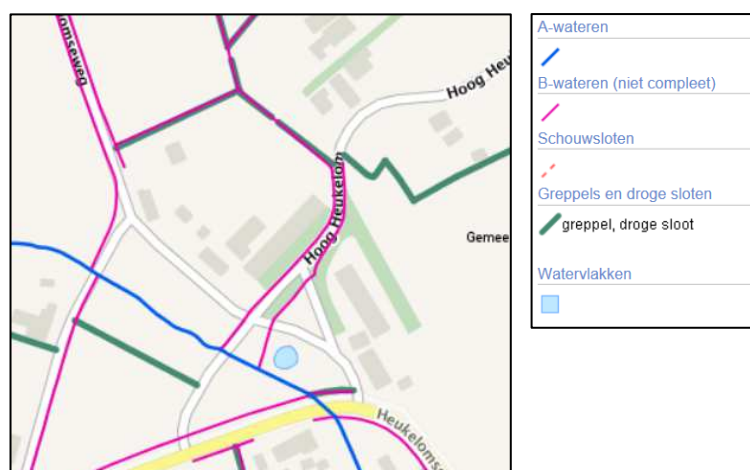
Figuur 28: Uitsnede Keurkaart 2013

4.8.2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 10,8 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse bedraagt 180 - 200 cm-mv. De GHG ter plaatse bedraagt 80 – 100 cm-mv.

4.8.2.3 Oppervlaktewater

Ten oosten van het plangebied, aan Hoog Heukelom, is aan beide straatzijden een B-watergang gelegen.



Figuur 29: Ligging plangebied ten opzichte van oppervlaktewateren

Met de invoering van de nieuwe Keur is door het waterschap gekozen voor het verder vrijgeven van handelingen in b-wateren en worden alleen voor de meest ingrijpende handelingen nog algemene regels gesteld. Dergelijke handelingen betreffen dempen, graven en het aanleggen van kunstwerken. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op deze B-watergangen.

4.8.2.4 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 of naar het riool. De beoogde herontwikkeling betreft het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan Hoog Heukelom. Ter plaatse van het plangebied wordt tevens overtollige bebouwing gesloopt. In tegenstelling tot het waterschap vereist de gemeente Oisterwijk naast afkoppeling van slechts de nieuwe oppervlakte verharding ook afkoppeling van bestaande oppervlakken. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening.

In de huidige situatie vloeit het regenwater dat valt op daken via afvoeren rechtstreeks af op de erfverharding. Vanaf de erfverharding vloeit het water af naar de omliggende gronden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning, de sloop van overtollige bebouwing en het hergebruik van bestaande gebouwen. In de huidige situatie is sprake van circa

1.385 m² verhard oppervlak, bestaande uit circa 735 m² bebouwing en circa 650 m² erfverharding. Met de beoogde herontwikkeling zullen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, evenals erfverharding. Ter plaatse van de te splitsen langgevelboerderij zal daarmee in de beoogde situatie sprake zijn van circa 900 m² verhard oppervlak en daarmee circa 450 m² per wooneenheid.

Met de beoogde herontwikkeling zal een Ruimte voor Ruimte woning worden toegevoegd. Derhalve wordt ter plaatse een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 450 m², bestaande uit 200 m² hoofdbouw, 150 m² bijgebouwen en 100 m² erfverharding.

Na de beoogde herontwikkeling zal daarmee sprake zijn van circa 1.350 m² verhard oppervlak; 450 m² per wooneenheid. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=100+10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging per wooneenheid uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de totale toekomstige verharde oppervlakte van 450 m² per wooneenheid in een $T=10+10\%$ scenario 23 m³ bedraagt. De benodigde berging in een $T=100+10\%$ scenario bedraagt 31 m³ per wooneenheid. Derhalve dient per woning 31 m³ hemelwater geborgen te kunnen worden. Navolgende figuur geeft het resultaat van de HNO-tool weer voor een oppervlakte van 450 m².

Kenmerken projectgebied		
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	450	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	10.1	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10.8	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10.8	m +NAP
Kenmerken infiltratievoorziening		
Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	23	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	8	m ³
Porositeit	90	%
Hoogte	0.7	m
Oppervlakte	32	m ²

Figuur 30: HNO-tool berekening per wooneenheid

4.8.2.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een (ondergronds) infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren naar een infiltratieveld/wadi of greppel.

De infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ($T=100$) zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening dient boven GHG gerealiseerd te worden. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 31: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

4.8.2.6 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 bestrijdingsmid-

delen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Binnen het plangebied zal slechts schoon hemelwater infiltreren in de bodem.

4.8.2.7 Kwaliteit van te lozen afvalwater

In het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is een drukrioleringstelsel aanwezig. Ten behoeve van zowel de te splitsen langgevelboerderij als de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal een extra aansluiting komen op de drukriolering. In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande drukriolering.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied is in de Keur Waterschap De Dommel 2013 niet aangewezen als gelegen in een Keurgebied of attentiegebied. Met de beoogde herontwikkeling zal hydrologisch neutraal worden gebouwd, waarbij initiatiefnemers een ondergrond infiltratierool dan wel infiltratiekragen, een regenton of grindkoffer zullen aanleggen. Binnen het plangebied zal slechts schoon hemelwater infiltreren in de bodem en wordt het afvalwater middels nieuwe aansluitingen geloosd op de bestaande drukriolering.

4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

4.9.1.1 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.

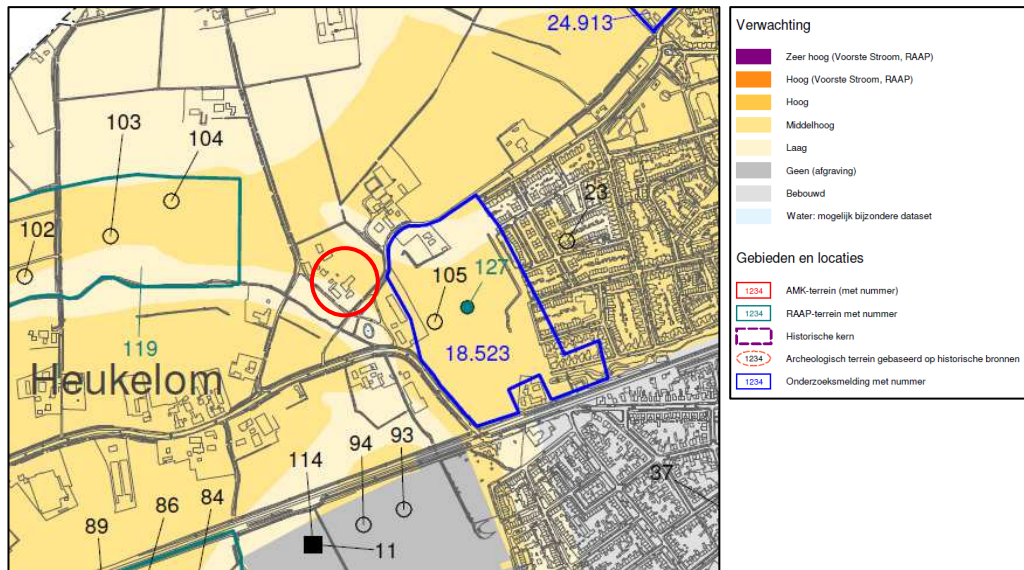
4.9.1.2 Archeologiebeleid gemeente Oisterwijk

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.

4.9.2 Onderzoek

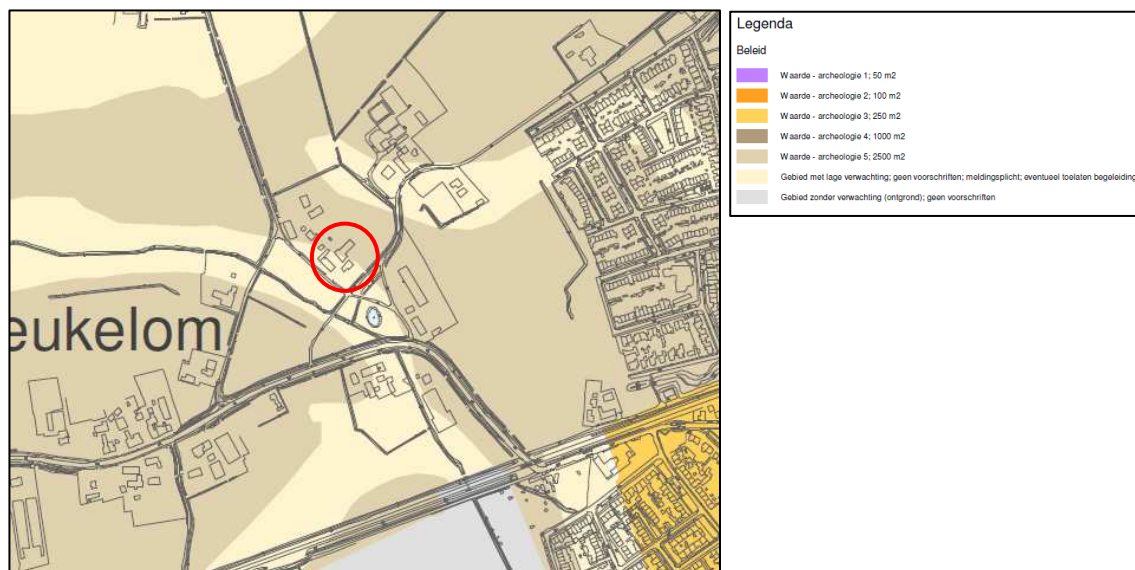
Het plangebied aan Hoog Heukelom is ter plaatse van de te splitsen langgevelboerderij aan Hoog Heukelom 9 aangewezen als gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een middelhoge verwachtingswaarde.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Oisterwijk.



Figuur 32: Archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Oisterwijk

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 33: Archeologische beleidskaart gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied is gedeeltelijk sprake van 'Waarde - archeologie 5; 2.500 m²' en gedeeltelijk een 'gebied met lage verwachting; geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding'. Navolgende figuur geeft de daarbij behorende ondergrenzen bij bodemverstoring weer.

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED					Gebied met lage verwachting	Gebied zonder verwachting
	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde-archeologie 4	Waarde-archeologie 5		
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften
Sloopvergunning	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>100m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften
Projectbesluit	Diepte > 30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften
Ontheffingen	Diepte > 30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische	geen voorschriften
Soorten gebieden	Historische kern Oisterwijk en Moergestel	Overige AMK terreinen	Bebouwing buiten de historische kern Oisterwijk tot 1945	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	lage archeologische verwachting	Verstoorde gebieden

Figuur 34: Ondergrenzen bij bodemverstoring

Aan het gebied met de 'Waarde - archeologie 5; 2.500 m²' is in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming 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 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.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Inleiding

Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.10.2 Onderzoek

In bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan is de bebouwing binnen het plangebied aangeduid als cultuurhistorische bebouwing. Zowel de bedrijfswoning als een schuur met carport zijn van cultuurhistorische waarde. Ook is in de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 de bebouwing aangeduid als MIP-monument. MIP-monumenten betreffen veelal objecten die niet van een kwaliteit

zijn om als nationaal rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. De boerderij aan Hoog Heukelom 9 is onderdeel van de boerderijenzwerm Hoog- en Laag Heukelom met voornamelijk langgevelboerderijen (m.n. 1850-1900).

De langgevelboerderij aan Hoog Heukelom is gebouwd omstreeks 1870 en bestaat uit handvorm bakstenen muren. Het woonhuisgedeelte is later in machinale baksteen verlengd. Omstreeks 1950 is de boerderij verlengd in noordelijke richting met een ouderwoning. Het woonhuis heeft een zadeldak, wolfeind en eindschild en is met riet gedekt. Plaatselijk is het dak opgelicht bij het laadluik naar de taszolder. De bijgebouwen bestaan uit moderne aanbouwsels aan de achterzijde en een schuur met carport met schilddak en Oud Hollandse pannen. Het MIP-monument is van belang wegens de gaafheid en de ligging in een waardevolle groep, de boerderijenzwerm Hoog- en Laag Heukelom.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij. Met de beoogde splitsing zullen enkele elementen van de boerderij terug worden gebracht in de oude bouwstijl van voor 1950. Navolgende figuur betreft een historische foto van de langgevelboerderij.



Figuur 35: Historische foto langgevelboerderij Hoog Heukelom 9 volgens Cultuurhistorische waardenkaart

4.10.3 Conclusie

Zowel de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij als de schuur met carport blijven met de beoogde herontwikkeling behouden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, overige bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Wonen'. Artikel 4 betreft regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het overschrijden van de bouwgrenzen, bestaande maten, en afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels met betrekking tot gebruik strijdig met de bestemming gegeven.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels voor het afwijken van de regels gegeven waarvoor burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een algemene wijzigingsregel gegeven ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 Overige regels

In artikel 10 is opgenomen dat de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen wordt, luiden zoals op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 11 Overangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In artikel 12 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9'.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, nevenactiviteiten als ondergeschikte functie bij het wonen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden twee aaneengebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan, waarbij een grotere inhoud van het hoofdgebouw wordt toegestaan dan een reguliere woning.

5.4.2 Waarde – Archeologie

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oisterwijk zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Procedure

6.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Beide partijen hebben een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Navolgend worden beide vooroverlegreacties toegelicht:

- **Waterschap De Dommel**

Per brief d.d. 13 oktober 2014 heeft Waterschap De Dommel gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9'. Het waterschap geeft aan dat indien de uitvoering conform onderhavig bestemmingsplan plaatsvindt, de hemelwaterberging voldoende geborgd is en dat per saldo sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Wel vraagt het waterschap om het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen in de bestemmingsplanregels. Daarbij wordt verzocht om aan de bestemming 'Wonen' de (mede)bestemming water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te voegen.

Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap aangevuld. Artikel 1.52 betreft de begripsbepaling 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' en in artikel 3.1 is de (mede)bestemming 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.

- **Provincie Noord-Brabant**

Per brief d.d. 13 november 2014 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9'. GS geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 2014. De vereiste bewijsstukken ten behoeve van de regeling Ruimte voor Ruimte ontbreken. Daarbij dient uit het bestemmingsplan te blijken dat de Ruimte voor Ruimte woning landschappelijk wordt ingepast. Ook geeft GS aan dat het plan dient te worden aangevuld zodat uit de regels blijkt dat de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Tevens geeft GS aan dat in tabel 1 onder artikel 3.3 en in artikel 3.4.2 niet is gegarandeerd dat aan de voorwaarden waaronder niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied worden toegestaan zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Verordening ruimte zal worden voldaan. GS dringt erop aan de regels conform artikel 7.10 van de Verordening aan te passen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is onderhavig bestemmingsplan op enkele punten aangepast. De landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is verankerd in artikel 3.3.2, waarbij wordt verwezen naar de schets in de bijlagen bij de regels. Tevens is in artikel 3.3.3 geborgd dat de splitsing van de boerderij gericht is op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarbij is in artikel 3.3.1 en 3.4.2 verankerd dat bij de beoogde herontwikkeling zal worden voldaan aan de regels van artikel 7.10 van de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is opgenomen in de begripsbepaling bij de bestemmingsplanregels. Initiatiefnemer heeft thans een bouwtitel aangekocht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bewijsstukken hieromtrent zullen als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden gevoegd.

6.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9' heeft vanaf 20 maart 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze zienswijzentermijn is één zienswijze ingediend. Zienswijzenindieners stelt in de zienswijze dat de 'Visie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' een onrechtmatig besluit betreft dat inhoudelijk nog onderdeel is van een lopende juridische procedure. Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingediende zienswijze niet gewijzigd, daar deze casus geen rol speelt voor onderhavig bestemmingsplan.