

secretariaat:

Adviescommissie toerisme en recreatie
t.a.v. J.H.A.M Jansen
Postbus 512
5000 AM Tilburg

Email: jhjansen@brabant.nl

Datum

27 april 2010

Namens de commissie

de secretaris,

J.H.A.M. Jansen

Advies aan

:

Burgemeester en wethouders
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v. mw. A.W. Langenhoff/mw. C. van der
Mijden
Postbus 10.000
5280 DA Boxtel

Code

:

201006

Gewenste ontwikkeling

:

Het opknappen van de boerderij en 'het huisje van opa' ; de bouw van 2 Vlaamsche schuren, 1 bakhuisje, 2 hooimijten en het realiseren van een rijbak. Ontwikkeling van ca. 8ha landbouwgrond voor natuurontwikkeling met recreatief medegebruik.

Naam bedrijf

:

Hoeve Savendonk

Adres

:

Savendonksestraat 7

Postcode en woonplaats

:

5298 NW

Gemeente

:

Boxtel (Liempde)

Behandeld door Adviescommissie

:

16 april 2010

INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	5
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	5
HOOFDSTUK 5 ADVIES	7

bijlage

Situering van het perceel in de GHS Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf Hoeve Savendonk voor het oprichten van een verblijfsrecreatief bedrijf op het adres Savendonksestraat 7 te Liempde.

Op basis van de voorgelegde begroting, met als belangrijke dragers de inkomsten uit de ruimte voor ruimte regeling , de inkomsten uit de huidige nevenactiviteit en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit op termijn als haalbaar.

Het saneren van de intensieve veehouderijopstallen samen met de natuurontwikkeling van omliggende landbouwgronden leveren een positieve bijdrage aan de draagkracht van de locatie. De voorgenomen ontwikkeling van extensieve verblijfsrecreatie past daar goed in.

De commissie beveelt nog aan om bij eventuele verlichting van de rijbak rekening te houden met het kwetsbare karakter van het gebied.

Het planconcept bestaat uit een streekeigen boerderij in combinatie met een paardenstalling in een aantrekkelijke omgeving. De gast kan kiezen uit een kleinschalig maar gedifferentieerd verblijfsrecreatief product. De natuurontwikkeling op de nabij gelegen landbouwgronden, met de mogelijkheid van beweiding, is een aantrekkelijk element in het plan. De bedrijfslocatie is verder gelegen in de directe nabijheid van wandel- en ruiterroutes. Sprake is van een verrijking van het toeristische product in de regio.

Het beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie ligt volgens de Interim Structuurvisie in de GHS Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

Naam bedrijf : Hoeve Savendonk
Eigenaar : L. Peijnenburg
Adres : Savendonksestraat 7
Postcode en plaats : 5298 NW Liempde
Kadaster : P39 en P 37
Gemeente : Boxtel
Aanvraag ingediend door : gemeente
Ligging in : GHS Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied
Gewenste ontwikkeling : Sloop van de huidige agrarische stallen; bouw van twee Vlaamse schuren met het daarin vestigen van verblijfsaccommodatie (Bed & Breakfast), een bakhuisje, twee hooimijten, een karschop en een paardenbak. De bij het huidige bedrijf behorende 8 hectaren landbouwgrond worden voor een belangrijk deel omgevormd in natuur.

Relevante gegevens bestaande situatie

Sprake is van een gemengd bedrijf waarvan de intensieve veehouderijtak is gestopt. De huidige agrarische bestemming verdwijnt, inclusief de mestrechten en de stallen. De ondernemer maakt gebruik van de ruimte voor ruimte regeling.

Grootte perceel : ca. 8,5 ha.
Bebouwing : stallen en woning ca. 4000m²; agrarische grond ca. 8ha.
Soort voorziening : voormalig gemengd agrarisch bedrijf
Capaciteit : pm

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

De boerderij en 'het huisje van opa' worden opgeknapt en er worden 2 Vlaamse schuren, 1 bakhuisje en 2 hooimijten bijgebouwd. Verder wordt ca. 8ha landbouwgrond omgezet en ingericht ten behoeve van de natuur met recreatief medegebruik.

Doelgroep : ruiters; wandelaars etc.
Omschrijving locatie : De locatie is aan drie zijden ingeklemd door de EHS (natuurparel De Geelders). Er is een uitgebreide padenstructuur voor wandelaar en ruiter.

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende zones van de interim-structuurvisie:*
GHS Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*
Voor zover bekend niet nader onderzocht.
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
geen status.
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
geen status.
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
voor zover bekend niet onderzocht
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
De locatie maakt geen onderdeel uit van de EHS. De locatie heeft de status van GHS, natuurontwikkelingsgebied.

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 16 april 2010. De initiatiefnemer van het plan heeft de plannen toegelicht en verder een rondleiding gegeven.

Historische ontwikkeling

Van oudsher is sprake van een gemengd agrarisch bedrijf. De intensieve veehouderijtak besloeg ca. 2700m² aan stallen. De toekomst van deze bedrijfstak staat onder druk.

Planvorming

Op korte termijn is de sloop van de intensieve veehouderijstallen gepland en worden de pluimveerechten verkocht ; beide in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. De boerderij en 'het huisje van opa' worden opgeknapt en er komen 2 Vlaamsche schuren, 1 bakhuisje, 2 hooimijten en paardenbak. De opzet van het geheel is geïnspireerd op een historisch ensemble. Vervolgens wordt het agrarisch gebruik van de grond beëindigd en ingericht met als doel natuurontwikkeling met mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Als laatste wordt een extensief recreatief bedrijf gestart in de nieuw te realiseren bebouwing, gericht op ruiterovernachting en ervaring van de omringende natuur.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

De documenten bij de adviesaanvraag waren duidelijk maar niet volledig. Ter vergadering werd daarin voorzien met het aanreiken van inrichtingsschetsen van de beoogde bebouwing. De inrichtingsschetsen geven een voldoende beeld van het na te streven product.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het ingediende plan betreft een nieuw initiatief voor verblijfsrecreatie, gelegen in de GHS Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied. Op grond daarvan toetst de commissie de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de sloop van de huidige agrarische stallen en de bouw twee Vlaamse schuren, een bakhuisje, twee hooimijten, een karschop en een paardenbak. De bij het huidige bedrijf behorende 8 hectaren landbouwgrond worden voor een belangrijk deel omgevormd in natuur. De intensieve veehouderij is inmiddels beëindigd. De te realiseren bebouwing verkrijgt voor een deel een verblijfsrecreatieve functie met een capaciteit van 18 slaapplekken. Tevens wordt een deel ingericht voor de stalling van paarden, garage en opslag. Het voorliggende plan wordt gefinancierd door de rechtenverkoop van het oude bedrijf en de Ruimte voor Ruimte Regeling.

De voorgenomen bedrijfsactiviteit is vooralsnog een toevoeging aan de huidige bedrijfsactiviteit (asbest saneringbedrijf ASL). Na verloop van enige jaren wordt een voldoende rendabele exploitatie verwacht en zal de voorgenomen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit voorzien in het hoofdkomen van de ondernemer.

Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit op termijn als haalbaar.

Draagkracht van het gebied

Het gebied heeft in de Interim Structuurvisie de aanduiding GHS landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied gekregen. In die gebieden gaat het erom dat ruimtelijke ingrepen

achterwege blijven, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren. De bouwkundige werkzaamheden vinden plaats binnen het bouwblok. Het vervallen van de agrarische bestemming (met intensieve veehouderij) is op zich reeds een belangrijke bijdrage aan de draagkracht van het gebied. De ontwikkeling van een extensief verblijfsrecreatief bedrijf past daarin.

Buiten het bouwblok wordt natuurontwikkeling voorzien met een omvang van ca. 8 ha. Met deze ontwikkeling wordt de draagkracht van het gebied verder versterkt.

De commissie beveelt aan om bij eventuele verlichting van de rijbak rekening te houden met het kwetsbare karakter van het gebied; de hoogte van de verlichtingsarmaturen en de intensiteit van de verlichting waren in harmonie met het gebied te ontwikkelen.

Verrijking van het toeristisch product

Verblijf op een streekeigen boerderij in combinatie met een paardenstalling in een aantrekkelijke omgeving is het concept van het plan. Daarbij wordt voorzien in een kleinschalig maar gedifferentieerd verblijfsrecreatief product. De toekomstige gast kan daarbij kiezen voor het verblijf in de Karschop (vakantiewoning), een kamer in de Vlaamse schuur (eventueel op basis van de Bed & Breakfast formule), dan wel een verblijf in een als hooimijt vormgegeven vakantiewoning. Belangrijk element van het product is de combinatie met de paardensport. Het realiseren van natuurontwikkeling op de nabij gelegen landbouwgronden, met de mogelijkheid van beweiding van de paarden en eventueel later ook Groene Woud runderen is een aantrekkelijk element in het plan. De bedrijfslocatie is gelegen in de directe nabijheid van ruiterroutes.

De realisering van de voorziene extensieve verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan van het bureau Elings speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten. Het plan voegt landschappelijke kwaliteit aan het gebied toe.

Conclusies per gesteld criterium

- De bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging dient voor korte of langere termijn te worden aangetoond

Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit op termijn als haalbaar.

- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden. De voorgenomen ontwikkelingen betekenen juist een belangrijke bijdrage aan de draagkracht van het gebied.

- De uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

De realisering van de voorziene extensieve verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

- beplantingsplan

Het beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf Hoeve Savendonk voor het oprichten van een verblijfsrecreatief bedrijf op het adres Savendonksestraat 7 te Liempde.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de sloop van de huidige agrarische stallen en de bouw twee Vlaamse schuren, een bakhuisje, twee hooimijten, een karschop en een paardenbak. De bij het huidige bedrijf behorende 8 hectaren landbouwgrond worden voor een belangrijk deel omgevormd in natuur. De intensieve veehouderij is inmiddels beëindigd. De te realiseren bebouwing verkrijgt voor een deel een verblijfsrecreatieve functie met een capaciteit van 18 slaapplekken. Tevens wordt een deel ingericht voor de stalling van paarden, garage en opslag. Het voorliggende plan wordt gefinancierd door de rechtenverkoop van het oude bedrijf en de Ruimte voor Ruimte Regeling.

De voorgenomen bedrijfsactiviteit is vooralsnog een toevoeging aan de huidige bedrijfsactiviteit (asbest saneringbedrijf ASL). Na verloop van enige jaren wordt een voldoende rendabele exploitatie verwacht en zal de voorgenomen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit voorzien in het hoofdinkomen van de ondernemer.

Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit op termijn als haalbaar.

Draagkracht van het gebied

Het vervallen van de agrarische bestemming (met intensieve veehouderij) beoordeelt de commissie als een belangrijke bijdrage aan de draagkracht van het gebied. De ontwikkeling van een extensief verblijfsrecreatief bedrijf past daarin. Met het daarnaast ontwikkelen van ca. 8ha natuur wordt de draagkracht van het gebied verder versterkt.

De commissie beveelt nog aan om bij eventuele verlichting van de rijbak rekening te houden met het kwetsbare karakter van het gebied; de hoogte van de verlichtingsarmaturen en de intensiteit van de verlichting waren in harmonie met het gebied te ontwikkelen.

Verrijking van het toeristisch product

Het planconcept bestaat uit een streek eigen boerderij in combinatie met een paardenstalling in een aantrekkelijke omgeving. Daarbij wordt voorzien in een kleinschalig maar gedifferentieerd verblijfsrecreatief product met keuzemogelijkheid voor de gast. Het realiseren van natuurontwikkeling op de nabij gelegen landbouwgronden, met de mogelijkheid van beweiding van de paarden en eventueel later ook Groene Woud runderen is een aantrekkelijk element in het plan. De bedrijfslocatie is verder gelegen in de directe nabijheid van wandel- en ruiterroutes.

De realisering van de voorziene extensieve verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.