

Bestemmingsplan

Hoeve Savendonksestraat 7 Liempde

20 juni 2017

meewerkend

boxtel



bp Savendonksestraat 7 Liempde

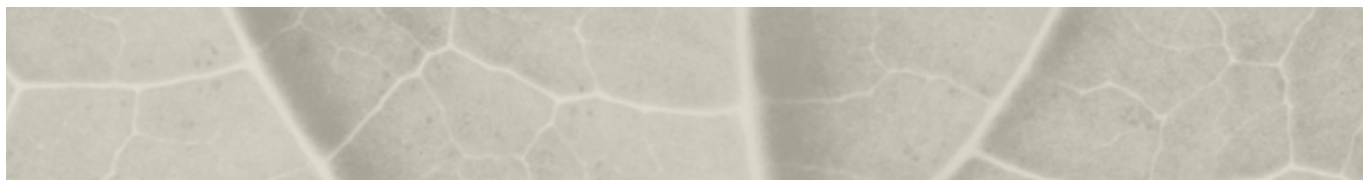
Toelichting



In opdracht van
opgesteld door ELINGS
20 juni 2017



ELINGS



Bp Savendonksestraat 7 Liempde

Toelichting

20 juni 2017

Initiatiefnemer:

Opgesteld door:

ELINGS

Zwanenburgseweg 6A

5473 KT Heeswijk-Dinther

T (0413)320777

E info@elings.nl

www.ELINGS.nl

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	VOORGESCHIEDENIS	7
2.1	Achtergrond	7
2.2	Uitgangspunt	7
3.	GEBIEDSPROFIEL	8
3.1	Gemeente Boxtel	8
3.2	Historie	8
3.3	Plangebied in de huidige structuur	10
4.	INRICHTINGSPLAN	13
4.1	Voorgenomen ontwikkeling	13
4.2	Huidige situatie	13
4.3	Toekomstige situatie	15
4.4	Bebouwing	15
4.5	Erfinrichting	17
4.6	Gasten	20
5.	BELEID	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Gemeentelijk beleid	27
6.	UITVOERINGSASPECTEN	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Geluidhinder	32
6.3	Bedrijven en milieuzonering	32
6.4	Bodem	33
6.5	Water	34
	6.5.1 Waterrelevant beleid en regelgeving	34
	6.5.2 Huidige en toekomstige situatie	36
	6.5.3 Gebiedsspecifieke waterbelangen	41
	6.5.4 Vergunningen en ontheffingen	41
6.6	Externe veiligheid	42
6.7	Luchtkwaliteit	44
6.8	Verkeer en parkeren	47
6.9	Kabels en leidingen	48
7.	WAARDENTECHNISCHE ASPECTEN	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Flora en fauna	49
7.3	Archeologie	52
8.	CONCLUSIE EN VOOROVERLEG	53
8.1	Conclusie	53
8.2	Vooroverleg	53

Bijlage 1: Oppervlaktes intensieve veehouderij

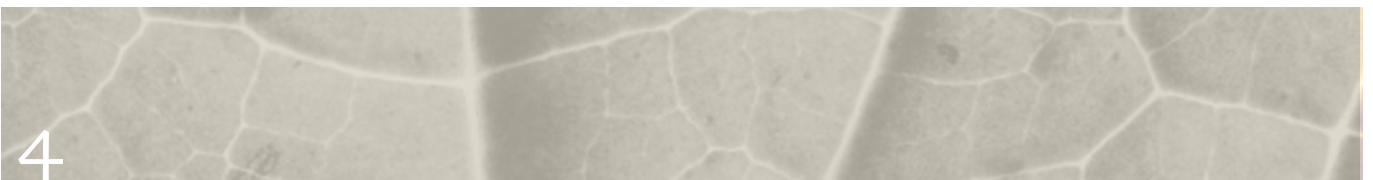
Bijlagen zijn opgenomen in bijbehorende bijlagenboek



Figuur 1. Luchtfoto plangebied paars omlijnd



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011, plangebied rood omlijnd



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de voormalige kippen- en varkenshouderij met omliggende terreinen aan de Savendonksestraat 7 te Liempde om te vormen in een woning met Bed & Breakfast. Het woonhuis zal behouden blijven en zal samen met de nieuwbouw van een Vlaamse schuur en enkele andere onderdelen een passend boerderijensemble vormen.

Voor de gewenste ontwikkeling moet de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding intensieve veehouderij worden gewijzigd in een woonbestemming met nevenfunctie Bed & Breakfast.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde in de gemeente Boxtel en ten noorden van de kern Liempde. Het is circa 1.000 meter verwijderd van de meest oostelijke bebouwingsrand van Boxtel en 1.500 meter van de meest noordelijke bebouwingsrand van de kern Liempde. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie P, nummers 37 en 39.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld 10 april 2012 en onherroepelijk 10 juli 2014 van de gemeente Boxtel van toepassing (zie figuur 2.).

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS
- Dubbelbestemming Waarde - Kleinschalig cultuurlandschap
- Dubbelbestemming Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - Categorie 3
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied



1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de voorgeschiedenis van de ontwikkeling. In het daaropvolgende hoofdstuk is de omgeving van het plangebied omschreven. Het vierde hoofdstuk gaat in op de toekomstige ontwikkeling. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor een bestemmingswijziging moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 5 deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling ten aanzien van het vigerende beleid. De aanwezige waarden in en om het plangebied worden beschreven en beoordeeld in hoofdstuk 6 en 7. Tot slot is in het laatste hoofdstuk een conclusie omtrent de ontwikkeling opgenomen.

2. Voorgeschiedenis

2.1 Achtergrond

Het voornemen om de bedrijfsactiviteiten op de Savendonksestraat 7 om te vormen is sinds 2005 in ontwikkeling. Op basis van diverse provinciale regelingen is een plan opgesteld. In dit plan wordt onder andere de intensieve veehouderij op het huiskavel beëindigd en passend herbestemd. De functie verandering op het huiskavel betreft een wijziging van 'agrarische bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'intensieve veehouderij' in een verblijfsrecreatie bestemming.

Dit heeft in 2012 geresulteerd in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft vanwege juridische redenen geen doorgang gevonden.

Gedurende de bestemmingsplanprocedure is de ondernemer reeds gestart met de ontwikkeling van zijn huiskavel. Concreet betekent dit de sloop van de agrarische opstallen, een deel van de werkschuur en de aanleg van de interne ontsluitingsstructuur.

2.2 Uitgangspunten

In samenspraak met de gemeente Boxtel heeft de ondernemer in de afgelopen periode de onderliggende ontwikkeling opgesteld. Hiervoor gelden de onderstaande uitgangspunten.

Juridisch planologisch geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld door de Raad d.d. 10-04-2011 en onherroepelijk dd 10-07-2014.

Ruimtelijk bestaat de situatie uit een boerderij, (voormalige) mantelzorgwoning en werkschuur. De agrarische opstallen (varkens- en kippenstallen, gedeelte werkschuur) ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn reeds gesloopt. Tevens is de centrale middenruimte en de interne ontsluitingsstructuur aangelegd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan in 2012 zijn diverse onderzoeken ten behoeve van de waardentechnische aspecten en uitvoeringsaspecten uitgevoerd. Een geldigheidsduur van enkele van deze onderzoeken zijn inmiddels verlopen en zijn in onderliggend document van een update voorzien. Enkele van deze onderzoeken, zijn in overleg met de gemeente Boxtel (d.d. 14-01-2016), onveranderd overgenomen.



3. Gebiedsprofiel

3.1 Gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. De drie kernen zijn zeer verschillend van elkaar. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noordzuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg 's-Hertogenbosch - Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en tenslotte de rijksweg A2.

De gemeente Boxtel vormt onderdeel van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het Nationaal Landschap Het Groene Woud betreft een aaneenschakeling van goed geconserveerde natuurgebieden en agrarisch cultuurlandschap tussen de drie grote steden Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg. De natuurgebieden bestaan uit bossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap. Door deze gevarieerde natuurkern, in combinatie met een omliggend cultuurhistorisch waardevol landschap biedt het Groene Woud een ongekennde mix van natuur, cultuur en vermaak.

Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij vanzelfsprekend de Dommel een voorname rol vervult.

3.2 Historie

De ontstaansgeschiedenis van Boxtel voert terug tot aan de Vroege Middeleeuwen naar een plaats waar een handelsweg de rivier de Dommel kruist. Op deze doorwaadbare plaats is Boxtel als nederzetting ontstaan. Na deze eerste woningen ontstond lintbebouwing langs de handelsweg en aan de rivier.

De waterhuishouding rond Boxtel was zodanig dat al rond 1200 werd besloten het Smalwater te graven, dat een verbinding vormde tussen de westelijke stromende Kleine Aa en de Dommel. Ten noorden van de kern Boxtel ontstonden de buurtschappen Breukelen en Selissen op de hogere dekzandgronden langs de Dommel.

In de 18^e eeuw wenste het bestuur van 's-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Eindhoven. De weg, die tot dat moment de verbinding vormde, kronkelde langs de dorpen via onder andere de Breukelsestraat, Rechterstraat, Maastrichtsestraat en Schijndelsedijk. Met de nieuwe weg werden allerlei bochten afgesneden.

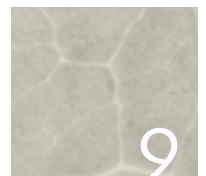
Er werd een kaarsrechte verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Best via Boxtel ontworpen. De route ging midden door het centrum. De Sint Petruskerk was vanuit zuid en noord al vanaf ver een herkenbaar punt door de situering precies op de zichtlijn van deze wegen. De Bosscheweg is nog steeds goed herkenbaar.

Op het einde van 18^e eeuw vonden de eerste ontginningen van de uitgestrekte heidegebieden ten noordwesten van Boxtel plaats. In die ontginningen zijn rond 1839 naar aanleiding van de afscheiding van België vestingwerken aangelegd, waar nog enkele restanten van bestaan. In het park Molenwijk is dit de "redoute", gelegen in het verlengde van de Eikenlaan.

In de 19^e en 20^e eeuw breidt Boxtel flink uit, omdat naast landbouw ook industrie, handel en nijverheid opkwamen. Op het gebied van infrastructuur is de verbreding en verbetering van de weg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven noemenswaardig. Daarnaast is de aanleg van de spoorlijn Tilburg - Eindhoven via Boxtel in 1865 van belang. Niet lang hierna is in 1868 het gedeelte van de spoorweg naar 's-Hertogenbosch aangelegd. Met tenslotte de aanleg van een lijn naar het Duitse Goch was Boxtel een belangrijk spoorwegknooppunt geworden. Bij Boxtel lag het snijpunt van de spoorlijnen Amsterdam - Maastricht en Vlissingen - Wesel. Het laatst aangelegde 'Duits Lijntje' werd later gedegradeerd tot een traject voor slechts lokaal vervoer.

Het plaatsen van de locatie Savendonk in het beekdal van de dommel kan aan de hand van de naam. Toen het kadaster nog niet bestond was naamgeving belangrijk en nu nog biedt de naam (landschappelijke) informatie over de gronden. Savendonk: het woord donk komt in veel veldnamen voor en is een zandige opduiking in een moerassig gebied.

Vanaf de Late Middeleeuwen zijn de gronden van het plangebied in gebruik genomen. De ontginning door kleine particulieren heeft geresulteerd in een kleinschalig cultuurlandschap met een onregelmatige blokverkaveling. De individuele ontginningen worden hierbij omgeven door heggen of houtwallen, soms werden evenwijdige greppels gegraven voor de afwatering ook begeleid door hakhout.



Het hogere deel van het plangebied was in 1838-1857 in gebruik als akkerland. Lagere en natte delen waren in gebruik als madeland overige gronden waren voornamelijk in gebruik als weide/hooiland en bos. In het begin van de 20^e eeuw hebben evenwijdige greppels ervoor gezorgd dat de voormalige bospercelen voldoende werden ontwaterd voor gras/akkerland. Gemengde agrarische bedrijven waren aanwezig, waarbij het vee vooral gehouden werd om mest te produceren (potstal) om gewassen te kunnen verbouwen. Karakteristiek voor het gemengde bedrijf op de zandgronden zijn de langgevelboerderijen. Hierbij is het onderscheid in de gevel tussen woongedeelte en bedrijfsgedeelte duidelijk herkenbaar.

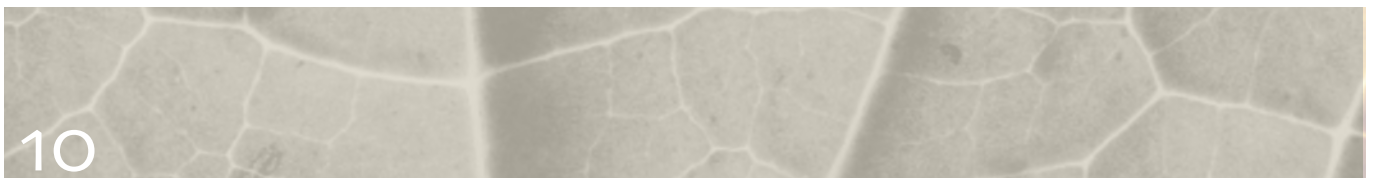
3.3 Het plangebied in de huidige structuur

Omgeving

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het stroomgebied van de Dommel. De Dommel is ter hoogte van Savendonksestraat omgeleid via het omleidingskanaal. De gronden onderdeel uitmakend van het beekdal zijn nog in gebruik als landbouwgrond; grasland en maisteelt. Kenmerkend is het onregelmatig blokpatroon als resultaat van de ontginning. Afscheidingen bestaan uit houtwallen, sloten en singels van populieren. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit landbouwgronden afgewisseld met natuur met daarin verweven enkele agrariërs met grote schuren.

Ten noorden van het projectgebied ligt de Geelders. Een reservaatgebied in eigendom van Staatbosbeheer. Dit gebied heeft zich ontwikkeld als natuur- en bosgebied met bijzondere soorten bestaand uit een kleinschalig afwisselend landschap van hakhoutwallen, loofbos met dreven, populierenopstand, heide, grasland en akkers. Door de aanwezigheid van leemlagen is het gebied plaatselijk zeer nat in tegenstelling tot gebieden met veel greppels waar het bos verdroogd is.

De wegen door het buitengebied van Liempde worden begeleid door populieren. Zo ook de Savendonksestraat. Deze straat vormt van oudsher de verbinding tussen Olland en Gemonde.



Plangebied

Aan de noord oostzijde van Liempde, gemeente Boxtel, ligt het gebied Savendonk. Door dit gebied loopt de Savendonksestraat waaraan de initiatienemer woont.

In het landelijke gebied van Liempde heeft de initiatiefnemer een agrarisch bedrijf met varkens en kippen gehad. De opstallen voor het houden van het vee zijn reeds gesloopt in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Rondom zijn woning staat nog een voormalige mantelzorgwoning (bekend als 'huisje van opa') en een loods voor stalling van werktuigen e.d. Een gedeelte van deze werkschuur is ten tijden van de sloop van de stallen afgebroken.





Figuur 3: huidige situatie



Woonboerderij



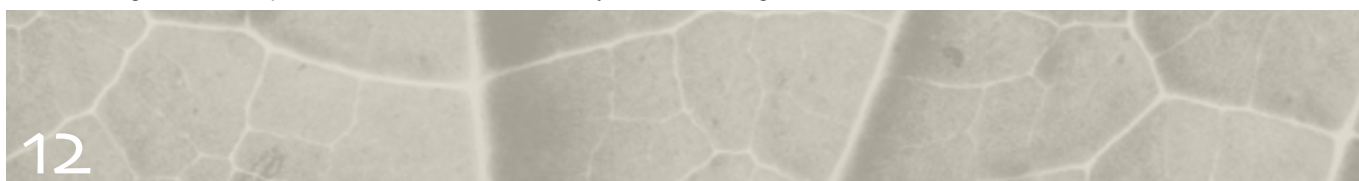
Voormalige mantelzorgwoning



Werkschuur georiënteerd op de centrale middenruimte met vijver als markering



Pad met beukenhaag en perenbomen



4. Inrichtingsplan

4.1 Voorgenomen ontwikkeling

De agrarische bedrijfsvoering op de planlocatie is reeds beëindigd en de bijbehorende stallen zijn gesloopt (zie hoofdstuk 2). De boerderij is behouden en het gebruik als woning zal worden voortgezet. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens een Bed & Breakfast (woonbestemming met nevenactiviteit Bed & Breakfast) op te richten in bestaande- en nieuwe te bouwen bijgebouwen. De nieuwe bebouwing sluit qua vorm en maat aan op de bestaande bebouwing. Zodoende wordt een ensemble gecreëerd dat - in samenhang met de erfinrichting/beplanting - passend in het omliggende landschap ligt.

4.2 Huidige situatie

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is de huidige situatie (zie figuur 3.). Deze is in de afgelopen decenia tot stand gekomen. De boerderij is deels herbouwd in de jaren '80 van de 20e eeuw op een historisch fundament. In 1803 stond hier al een boerderij en in 1850 een hoofdgebouw met schuren, een bakhuis en een grote boomgaard. Toentertijd lag alleen het hoofdgebouw aan de doorgaande weg. De afgelopen eeuw hebben de bijgebouwen plaatsgemaakt voor varkens- en kippenschuren. Deze zijn georiënteerd op de Savendonksestraat. De laatste 15 jaar heeft vader in een deel van één van de schuren gewoond; deze mantelzorgwoning is nog aanwezig, de schuren zijn inmiddels gesloopt.

De volgende elementen zijn in de huidige situatie aanwezig:

Woonboerderij:

In de punt van de Savendonksestraat en de Donkerstraat ligt de woonboerderij. De bestaande boerderij wordt behouden zoals deze nu is. Aan de voorzijde van de boerderij ligt een omhaagde siervoor tuin die middels een sloot gescheiden is van de weg. De inrit naar de boerderij ligt aan de Savendonksestraat. Aan de achterzijde ligt een omhaagde tuin met verschillende elementen (bloemperken, solitaire bomen, waterput met mik, gras en vijver).

Voormalige mantelzorgwoning:

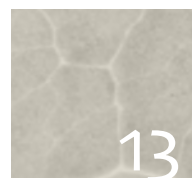
De voormalige mantelzorgwoning is ook bekend als 'huisje van opa'. Deze ligt direct ten westen van de boerderij. Voorheen was het 'huisje van opa' onderdeel van de achterliggende stallen. Het gemetselde gebouw heeft een zadeldak (golfplaten) en is haaks op de weg georiënteerd. De entree ligt aan de Savendonksestraat via een inrit ten westen van het gebouw.



kaart uit 1886, boerderij met bijgebouw



kaart uit 1886, boerderij met 2 bijgebouwen.
één van de weinige in direct omgeving



Werkschuur:

Aan de achterzijde van het perceel ligt een werkschuur. Deze wordt gebruikt voor het stallen van werktuigen en materialen. Ten tijden van de sloop van de kippen- en varkensstallen is een gedeelte van deze schuur gesloopt. Deze openschuur is georiënteerd op de boerderij.

Centrale middenruimte:

Gebaseerd op het eerdere plan heeft de ondernemer al enkele voorzieningen aangelegd. Zo is een centrale open middenruimte gecreëerd (grasveld omzoomd door beukenhaag). Deze ruimte wordt gemarkeerd door een vijver. Rondom deze vijver is een zitje gecreëerd.

Interne ontsluiting:

De werkschuur en de omliggende agrarische gronden worden ontsloten door een pad. Het pad - bestaande uit gebakken klinkers - is afsluitbaar door middel van een houten hek. Een beukenhaag en perenbomen begeleiden dit pad. Het pad omsluit de centrale middenruimte van de boerderij.



Figuur 4. Erfinrichtingsvoorstel

4.3 Toekomstige situatie

Hoeve Savendonk is gelegen in een uniek landschap; verweving met het omliggende landschap en historie staat voorop in de ontwikkeling van Hoeve Savendonk. Het op de plek creëren van een boerderij ensemble dat recht doet aan de streek en de cultuurhistorie maakt deel uit van de opwaardering van deze plek in het buitengebied.

De plek kent een zekere dynamiek. Gebruikers uit het heden en het verleden drukken hun stempel op het landschap. Zo ook op deze plek. Na het beëindigen van de intensive veehouderij wordt een tijdsperiode afgesloten waarin – ten behoeve van het gebruik – grote kippen- en varkensstallen zijn gebouwd. Met de onderliggende ontwikkeling wordt teruggerepen op de historische opbouw van de plek (boerderij ensemble zie paragraaf 4.2): een boerderij met bijgebouwen die passend zijn qua maat en schaal in het kleinschalige landschap. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (boerderij met woonfunctie) en vertegenwoordigen ieder een eigen agrarische functie. De vormgeving van het object is afgestemd op het gebruik en functie, en is op logische wijze gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw.

Samen met nieuw te bebouwen schuren en andere bouwwerken wordt een historisch ensemble gecreëerd. Bestaande bebouwing wordt behouden en gerevitaliseerd. De nieuwe bebouwing zijn niet alleen ter completering van het ensemble en het beeld, maar ook ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten van belang (zie figuur 4.). Deze nieuwe bebouwing is in afstemming met het karakter van de plek en bestaat (qua vormgeving) uit typologieën behorende bij het boerderij ensemble.

De Bed & Breakfast wordt hiermee zodanig vormgegeven dat deze aansluit op het omliggende landschap en door aanpassingen aan de bestaande bebouwing. Daarnaast zijn ze op een dusdanig manier gesitueerd dat iedere verblijfseenheid privacy, de rust en ruimtelijkheid van de locatie kan ervaren. De verblijfsrecreatie wordt gesitueerd in de voormalige mantelzorgwoning, Vlaamse Schuur en hooimijt.

4.4 Bebouwing

Op het huiskavel aan de Savendonksestraat wordt de bestaande boerderij, de voormalige mantelzorgwoning en de werkschuur aangevuld met enkele (bij)gebouwen. De nieuwe bebouwing bestaat uit een Vlaamse schuur en een hooimijt en is ondergeschikt aan de woonboerderij. De bebouwing is zodanig gepositioneerd dat het ensemble achter het hoofdgebouw gelegen is, zoals in het verleden ook het geval was. De bebouwing ligt gecentreerd rondom een centrale open ruimte, de schapenweide. Het ensemble wordt afgerond door de solitaire



Referentie verbouwing 'huisje van opa'



Referentie Vlaamse Schuur



Referentie Hooimijt



Referentie gepotdekselde werkloods



ELINGS

15



	Bebouwing	Oppervlakte in m ²
1	Boerderij	250 m ²
2	Voormalige mantelzorgwoning	86 m ²
3	Werkschuur	232 m ²
4	Vlaamse schuur	143 m ²
5	Hooimijt	50 m ²

Figuur 5: Bebouwingsoppervlaktes

bomen in de aangrenzende weide. De bebouwingsoppervlaktes zijn opgenomen in figuur 5.

De bestaande boerderij wordt behouden zoals deze nu is. Direct langs de boerderij ligt de voormalige mantelzorgwoning. Deze wordt in de huidige vorm behouden en biedt ruimte voor 1 verblijfsruimte als onderdeel van de Bed & Breakfast. Aanpassingen in de gevel en het dak (potdekselen van de wanden en een pannendak) zorgen voor een eenduidige uitstraling en beeld met de nieuw te bouwen elementen in het ensemble.

De Vlaamse schuur is een type schuur die van oudsher (sporadisch) voorkomt in het gebied. In de omgeving zijn enkele Vlaamse schuren aanwezig. Deze schuren staan los van de boerderij (woongedeelte) en deden dienst voor de opslag (stro en werktuigen) en het stallen van vee. De Vlaamse schuur wordt gekenmerkt door zijn rietendak en gecombineerde wanden van baksteen en gepotdekseld hout (zwart geteerd hout). In onderliggend plan biedt de schuur ruimte voor twee verblijfseenheden. Voor de bouw van de schuur wordt gebruik gemaakt

van oorspronkelijke spanten. De wanden zijn van schoonmetselwerk en gepotdekseld zwart hout.

Tussen de voormalige mantelzorgwoning en de Vlaamse schuur ligt een hooimijt. Dit een vrijliggend element ten dienste van de opslag van stro of hooi. De constructie bestaat uit een verstelbaar dak dat langs palen op en neer kan bewegen, afhankelijk van de hoeveelheid goederen. Er zijn verschillende bouwtypes bekend. Door veranderingen in opslagtechnieken is de hooimijt in ongebruik en vergetelheid geraakt. In onderliggend plan maakt de vierroedige hooimijt onderdeel uit van de compositie rondom de centrale open ruimte en van de recreatieve nevenactiviteit (een verblijfseenheid).

De bestaande werkschuur dient voor opslag van materiaal en werktuigen. Een kleine aanpassing zorgt voor meer ruimte en gebruiksgemak. Qua oppervlakte wordt de werkschuur weer teruggebracht naar de maat, zoals die was voor de sloop van de agrarische opstallen. Destijds is ten onrechte een gedeelte van de werkschuur gesloopt - een gedeelte is gesloopt terwijl dit géén onderdeel uit maakte van de opstallen zoals bedoeld in de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling (zie afbeelding bijlage 1). Ook de werkschuur krijgt een nieuwe uitstraling door de vervanging van de bestaande (stalen) panelen door hout en de toevoeging van deuren en het vervangen van het asbestplatendak door nieuwe platen.



Referentie houtwal op de erfgrans



Referentie perenrij

4.5 Erfinrichting

De bebouwing vormt samen met de erfinrichting en beplanting-gebruikmakend van streekeigen elementen - een herkenbaar ensemble. De boerderij is hierin het hoofdgebouw. Hierrondomheen zijn de (bij)gebouwen gesitueerd die ondanks verschillende bouwstijlen en periodes een sterke samenhang vertonen. De erfinrichting en -beplanting is gerelateerd aan de functies van de bebouwing. Zo zijn alle privé gedeeltes (c.q. terrassen bij de bebouwing ten behoeve



Referentie schapenweide



ELINGS



Referentie omhaagde boomgaard

van de nevenfunctie in de onderdelen Vlaamse Schuur, hooimijt en voormalige mantelzorgwoning) voorzien van sierbeplanting (authentieke boerenerfplanten). Deze vrouwelijke zijdes staan in contrast met de meer sobere mannelijke onderdelen van de compositie.

De entree (klinkerpad) van de boerderij (en het voorhuis) wordt gesierd door bloemrijke beplanting. Deze sierlijke beplanting ligt achter hagen (beuk). Het gedeelte van de voortuin - gelegen aan de Savendonksestraat - dat minder intensief wordt gebruikt bestaat uit gras met bomen. De bestaande bomen langs de sloot overhuiven het gras.

In de achtertuin van de boerderij ligt een waterput en een bloementuin. Vanuit de keuken kan genoten worden van het uitzicht op het eigen erf en over de centrale middenruimte van de omliggende weilanden.

Het zicht op de nabije woonbebouwing (Donkerstraat 2) wordt door de aanleg van een houtwal (met soorten zoals es, hazelaar, veldesdoorn, kornoelje, vuilboom, Gelderse roos) zo goed als ontnomen.

De werkschuur grenst aan de centrale middenruimte. Deze wordt aan het zicht ontnomen door een bomenrij (peren).

Aan de achterzijde van de boerderij ligt de centrale middenruimte.

Dit is een schapenweide is deels omzoomd door een haag (beuken) en door schapengaas. Tevens ligt hier een vijver, dit is een verwijzing



naar een veedrinkput. Via eenvoudige paden (klinkers of grind) zijn de aanliggende verblijfsvertrekken vanuit de boerderij te bereiken. De voorzijde van het 'huisje van opa' maakt in sfeer en beleving onderdeel uit van de entree van de boerderij. Hierdoor ligt ook hier een omhaagde bloementuin. Het 'huisje van opa' heeft een eigen inrit (klinkers). Deze is ondergeschikt aan de entree van de boerderij. Aan de achterzijde ligt een bloemrijk 'privé' gedeelte georiënteerd op de zon. Het is omzoomd door een haag (beuken). Vanuit dit gebouw heeft men direct zicht op de centrale schapenweide.

Vanaf de Savendonksestraat zijn de werkschuur, de Vlaamse schuur en de hooimijt via een eigen pad te bereiken. Dit klinkerpad is ondergeschikt aan de hoofdentree van de boerderij en aan de straatzijde hierdoor niet voorzien van een haag en/of bomenrij. Ter hoogte van de centrale schapenweide is dit wel het geval. De beplanting heeft hier namelijk een duidelijke functie. Het pad zorgt voor een separate ontsluiting van de B&B gasten én voor de werktuigen ten behoeve van landbewerking.

Evenwijdig aan de Savendonksestraat ligt een boomgaard ter hoogte van de entree voor de gasten en werklieden. In deze boomgaard ligt de hooimijt en is er ruimte voor parkeren. Aan de zonnige zijde van de hooimijt ligt een eenvoudig terras waar de gast kan vertoeven in de zomer. Sierlijke beplanting rondom het terras zorgt voor een huiselijke sfeer.

De Vlaamse schuur ligt aansluitend op de boomgaard. Op eenvoudige



Referentie sierbeplanting nabij de terrassen



terrasjes kunnen de gasten afgeschermd van de overige activiteiten in de zon zitten. Rondom de schuur ligt een eenvoudig graserf. Hierdoor gaat het culturele erf geleidelijk over in het omliggende agrarische landschap, gemarkeerd door drie solitaire bomen.

4.6 Gasten

Bezoekers van Hoeve Savendonk treffen na een dag vol activiteiten in de Meierij een rustplek aan in de vorm van een compleet naar oude stijl herbouwd boerderij ensemble in een bijzondere omgeving. Door het verblijven op deze locatie worden de recreanten zich meer bewust van de unieke omgeving en het unieke landschap waardoor geheel tot rust kan worden gekomen. Om de rust op het erf te bewaren is een aparte toegang tot het terrein gemaakt op enige afstand van de boerderij.

De gastenverblijven zijn gecentreerd rondom een schapenweide. Elk vertrek heeft een eigen afgeschermd privé buitenruimte.

5. Beleid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt bepaald in hoeverre de onderliggende ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Boxtel.

5.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt hiermee een aanpak die dient om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

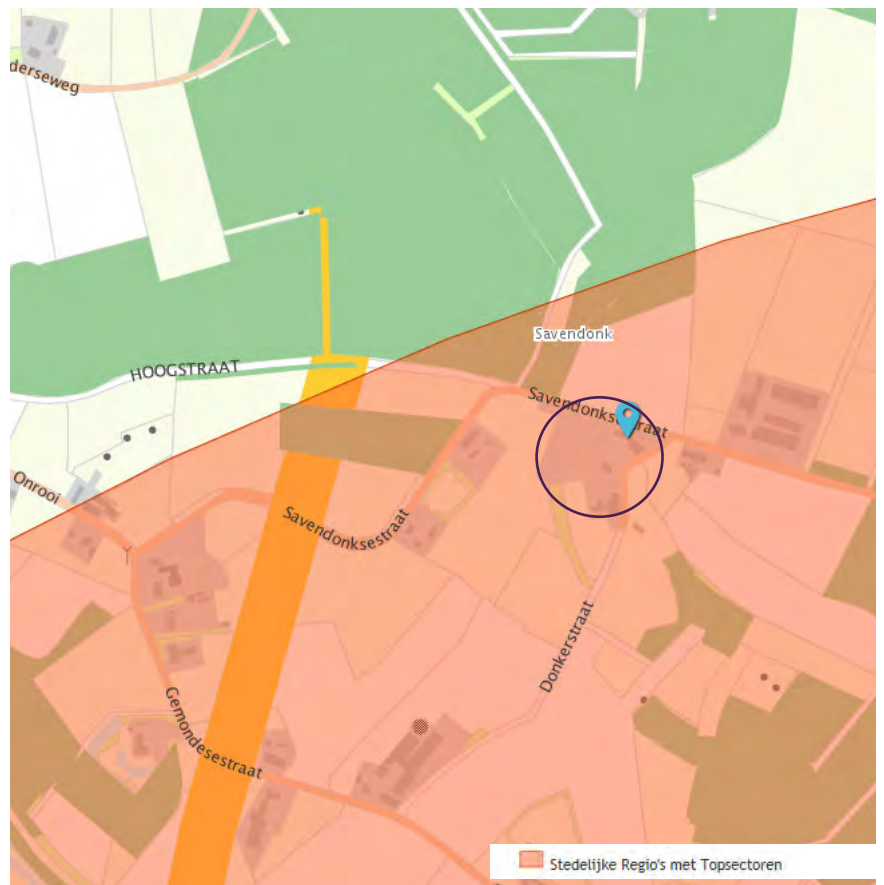
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

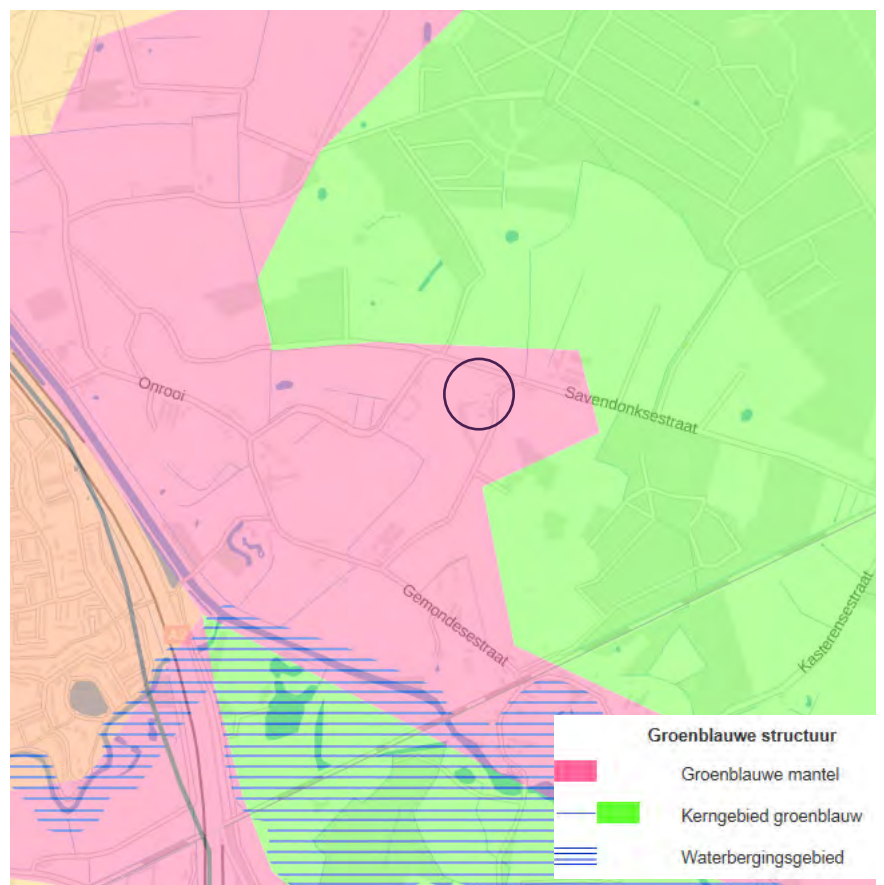
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.





Figuur 6. Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - plangebied paars omcirkeld.



Figuur 7. Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening - plangebied paars omcirkeld

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur voor het plangebied omvat de aanduiding 'stedelijke regio's met Topsectoren' (indicatief in rood) - zie figuur 6.

Doorwerking plangebied

Door de ligging van het plangebied in een van de Nationale hoofdstructuren geldt het volgende nationale belang:

Nationaal belang 1: een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

De betreffende aanduiding heeft betrekking op de stedelijke regio rondom Eindhoven. Dit belang is door het indicatieve karakter van de aanduiding niet van toepassing voor de ontwikkeling.

5.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2011) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2015 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de 'structuurvisie 2010, partiële herziening 2014' vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010.

Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 7. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.
-



Het plangebied is gelegen in de groenblauwe structuur. Figuur 7 geeft de ligging van het plangebied ten opzicht van de provinciale structuren weer.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied in Noord-Brabant. In het Brabantse landschap is deze structuur wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

- Het kerngebied groenblauw: De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel: De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.
- De gebieden voor waterberging: Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast - van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals landbouw en natuur zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in de groenblauwe mantel.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Het beleid is gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Verdere ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd.

De ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief

voor de groenblauwe mantel en houdt rekening met omliggende waarden. Tevens wordt de kapitaalintensieve functie (intensieve veehouderij) aan het gebied onttrokken. De beoogde recreatieve nevenfunctie is kleinschalig van aard en kan niet aangemerkt worden als intensieve functie.

Verordening ruimte 2014

De Verordening is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) te realiseren. De Verordening ruimte 2014 heeft in verschillende wijzigingen ondergaan, deze zijn als geconsolideerde versie opgenomen (01-01-2016).

De Svro geeft aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij inzet.

In de Verordening ruimte (VR) zijn net als in de Svro verschillende zones opgenomen in de VR zijn regels gekoppeld aan deze zones. Tevens zijn regels opgenomen voor specifieke ontwikkelingen. Onderstaande zones zijn van toepassing op het plangebied.

- Structuur - Groenblauwe mantel (zie figuur 8)
- Aanduiding - Beperking veehouderij (zie figuur 9)
- Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak (zie figuur 10)

Groenblauwe mantel

Voor gebieden die aangewezen zijn als groenblauwe mantel dienen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen die zicht strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dienen deze regels gericht te zijn op bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

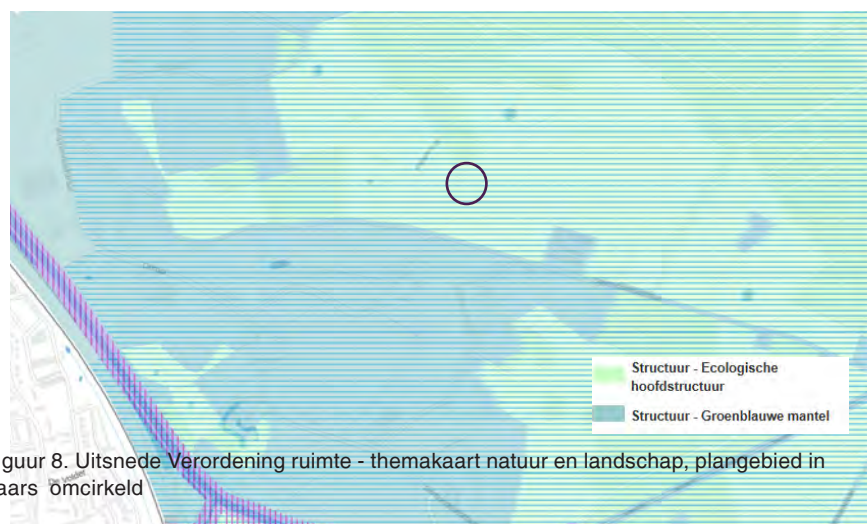
Doorwerking plangebied

Met de onderliggende ontwikkeling worden de aanwezige structuren (landschap, ecologie, hydrologie) niet aangetast. Door de sanering van de intensieve veehouderij bedrijfsvoering ontstaat er ruimte om aan te sluiten op de omliggende structuren. Door de toevoeging van gebiedseigen elementen worden de aanwezige omliggende structuren versterkt.

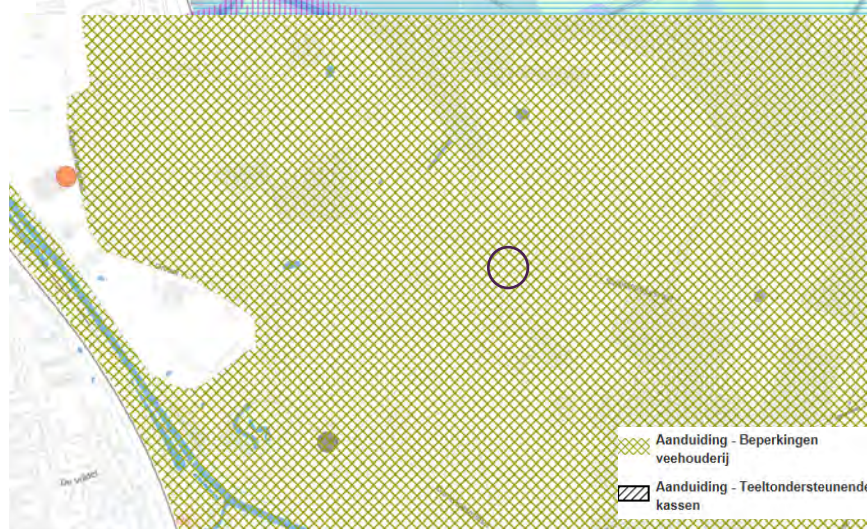
Beperking veehouderij

Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan.

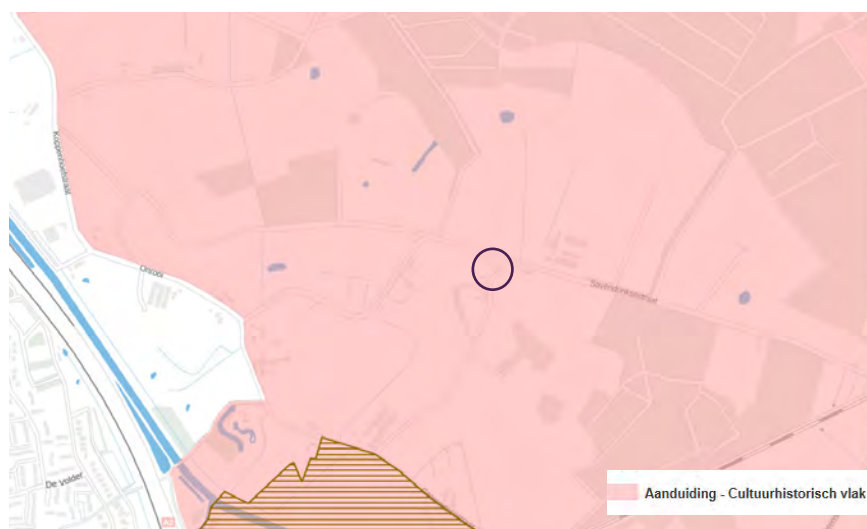




Figuur 8. Uitsnede Verordening ruimte - themakaart natuur en landschap, plangebied in paars omcirkeld



Figuur 9. Uitsnede Verordening ruimte - themakaart agrarische ontwikkeling, plangebied in paars omcirkeld



Figuur 10. Uitsnede Verordening ruimte - themakaart cultuurhistorie, plangebied in paars omcirkeld

Doorwerking plangebied

Met de betreffende ontwikkeling wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en een woning met recreatieve nevenfunctie opgericht. Hiermee wordt gehoor gegeven aan het provinciale beleid om de veehouderij te beperken.

Cultuurhistorisch vlak

In de VR is aangegeven dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' gericht dient te zijn op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de te onderscheiden gebieden. Tevens dienen er regels opgenomen te worden die deze cultuurhistorische waarden beschermen.

Doorwerking plangebied

De inrichting van het plangebied is afgestemd op de cultuurhistorische waarde die het gebied bezit: bebouwingsensembles in het kleinschalig agrarische landschap. De bebouwingstypologie refereert qua maat en uitstraling naar de bouwwerken die voorkomen in deze streek. Ook de erfinrichting sluit aan bij de gebiedskarakteristieken door het gebruik van typische landschapskarakteristieken van de streek (boomgaard, notenboom, fruitbomen, hagen).

5.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In de zomer van 2010 heeft het College van B&W de productie van een nieuwe Structuurvisie voor Boxtel (Structuurvisie Boxtel 2011) in gang gezet. De vorige Structuurvisie Structuurvisieplus Boxtel is vastgesteld in 2002. Hierin zijn diverse ruimtelijke en functionele verbanden gelegd, die nog steeds van belang zijn anno 2010. Medio 2009 is een Strategische Visie vastgesteld ("Boxtel 2020, Duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud Strategische Visie voor de periode 2010- 2020") - die tal van nieuwe keuzes vergt op diverse terreinen (infrastructuur, bedrijventerreinen, vitalisering buitengebied, woongebieden, regionale positionering, financieel-economisch). De ruimtelijke verbanden zijn met 'Verfrissend Boxtel' daarom (opnieuw) ruimtelijk onderzocht en vertaald. De Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 is op 28 juni 2011 vastgesteld.

De structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende



kader.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Het buitengebied van Boxtel kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Hierbij is de realisatie van het Nationaal Landschap Het Groene Woud een belangrijke doelstelling van de gemeente. De belangrijkste beleidspunten hiervoor zijn het versterken van de identiteit, de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden.

Dit betekent dat voor behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied, er ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk zijn.

Boxtel streeft enerzijds naar:

- Behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurrijke cultuurlandschap. Bebouwing en erfinrichting moeten in maat en vorm zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorie van het landschap. De historische (land)wegen, structuur en waardevolle morfologie moeten zoveel mogelijk worden behouden evenals de bestaande groenstructuren en perceelsscheidingen;
- Het beschermen en versterken van de natuurwaarden. Beheer van bos moet zoveel mogelijk op ecologische basis plaatsvinden. Biodiversiteit moet zoveel mogelijk worden vergroot;
- Het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie). De gemeente wil actief meewerken aan bevordering van extensief recreatief gebruik via de ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers;
- Het verbeteren van de ecologische relaties tussen de natuurgebieden. Bestaande en geplande ecologische verbindingzones langs beken moeten worden versterkt/ ontwikkeld. Ontsnippering draagt eveneens bij aan het verbeteren van de ecologische relaties.

Doorwerking plangebied

Onderliggende ontwikkeling sluit aan bij de vier speerpunten uit de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het buitengebied van Boxtel.

De in de gemeentelijke structuurvisie omschreven kansen voor het ontwikkelen van kleinschalige activiteiten in het buitengebied die passen in de omgeving en duurzaam functioneren wordt met onderliggende ontwikkeling aangegrepen.

Handreiking kwaliteitsverbetering

Voor initiatieven in het buitengebied van Boxtel heeft de gemeente Boxtel in juni 2014 de handreiking opgesteld om samen een mooi landschap te maken en te behouden. De gemeente stelt voorwaarden aan initiatieven in het buitengebied door deze te combineren met landschappelijke inpassing en extra kwaliteitsverbetering van het landschap.

Doorwerking plangebied

De ambitie van Boxtel is samengevat in categorieën, maatregelen en producten. De ontwikkeling in het plangebied - omzetting agrarisch bedrijf naar burgerwoning én nevenactiviteit bed & breakfast - valt onder categorie 2. Categorie 2 betreft de kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan het ruimtelijk effect van de ontwikkeling veelal beperkt blijft tot het eigen erf en slechts een beperkt visueel-ruimtelijk effect heeft op de directe omgeving (het betreft toename van bebouwing en/of een andere functie binnen de reeds bestaande bestemmingsvlakken).

Voor deze categorie geldt het volgende: *U bent verplicht om landschappelijke inpassing te realiseren en een erfinrichtingsplan op te stellen.*

De bijbehorende beleidsregels:

- De voorbereiding van de landschappelijke inpassing vindt plaats via een keukentafelgesprek tussen de gemeentelijke beleidsmedewerker plattelandsvernieuwing/landschapsdeskundige en de initiatiefnemer;
- Landschappelijke inpassing op een bestemmingsvlak tot en met 5.000 m² is maatwerk met dien verstande dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak (nieuwe situatie) moet bedragen.
Landschappelijke inpassing op een bestemmingsvlak groter dan 5.000 m² voldoet in beginsel aan de volgende eisen:
 - een bosplantsoensingel van minimaal 6 meter breed;
 - het beplantingsassortiment past in het landschap;
 - de aan te leggen beplanting bestaat uit autochtoon plantmateriaal;
 - de landschappelijke inpassing wordt zoveel mogelijk binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd;
 - bestaande erfbeplantingselementen kunnen worden opgenomen in de landschappelijke inpassing



KAMPENLANDSCHAP

Boomsoorten op erven en in tuinen

Zomereik (*Quercus robur*)
(Leij)linde (*Tilia europaea* 'Pallida')
Notenboom (*Juglans regia*)
Boomgaard of solitaire fruitboom

Hagen om erven en tuinen

Beuk (*Fagus sylvatica*)
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Gemengde haag

Bomen in het landschap en langs wegen

Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Populier (*Populus x canadensis* 'Marilandica')
Zomereik (*Quercus robur*)
Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Schietwilg geknot (*Salix alba*)

Geriefhoutbosjes

Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
Ruwe berk (*Betula pendula*)

Houtwallen en -singels op de hogere delen

Zomereik (*Quercus robur*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Zomerlinde (*Tilia vulgaris*)
Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Hazelaar (*Corylus avellana*)
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
Hondsroos (*Rosa canina*)
Vuilboom (*Rhamnus frangula*)
Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

Beplanting in de beekdalen

Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Esdoorn (*Acer pseudoplatanus*)
Zoete kers (*Prunus avium*)
Zachte berk (*Betula pubescens*)
Grauwe wilg (*Salix cinerea*)

Hagen in het landschap

Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Gemengde hagen
Vlechthagen

Figuur 11. Beplantingssoorten Kampenlandschap afkomstig uit Handreiking Kwaliteitsverbetering

De 6 hoofdprincipes van het agrarisch erf:

1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap en bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.
2. Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen, die mogelijk in verschillende perioden tot stand zijn gekomen en een sterke samenhang vertonen. Er is altijd één hoofdgebouw (de boerderij).
3. De gebouwen op een erf zijn gegroepeerd aan een gemeenschappelijke ruimte.
4. Een erf heeft een 'voor-' en 'achtererf': de sierzijde of vrouwelijke zijde en de werk- of mannelijke zijde.
5. Een erf heeft één duidelijke hoofdentree.
6. Elk erf is vanzelfsprekend verankerd in het landschap door de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

Figuur 12. Principes erfopbouw en erfinrichting afkomstig uit Handreiking Kwaliteitsverbetering

In de handreiking zijn onderstaande handvatten opgenomen voor de landschappelijke inpassing.

Landschapstype en landschapselementen

Gebaseerd op de landschapstypen uit de handreiking (pagina 7 e.v.) ligt het plangebied in een 'kampenlandschap'. Dit landschap wordt gekarakteriseerd door: kleinschalig landschap, onregelmatige verkaveling, kronkelige wegen, verspreide bebouwing met erfbeplanting, wegbepanting, kavelgrensbepanting en reliëf. Het grondgebruik bestaat uit weiland en akkerbouw. Het streefbeeld is kleinschalig landschap met erf-, kavelgrenzen wegbepanting en behoud overgangen beekdal en oude bouwlanden (steilranden).

Beplantingssoorten

In de handreiking worden op pagina 10 de beplantingssoorten voor het betreffende landschapstype behandeld. In figuur 11 zijn deze opgenomen.

Erfopbouw en erfinrichting

Gebaseerd op het boekje 'Het nut ging voor de sier' van George Dirven en Stan Elings (2009) is in de handreiking de belangrijkste uitgangspunten voor het boerenerf opgenomen. De zes hoofdprincipes van het agrarische erf zijn opgenomen in figuur 12.

Het plan zoals opgenomen in dit bestemmingsplan (en zoals beschreven in hoofdstuk 4) voldoet aan de landschappelijke inpassing zoals bedoeld door de gemeente Boxtel in de Handreiking kwaliteitsverbetering.



6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuaspecten die ruimtelijk van belang zijn voor de realisatie van dit plan onderzocht. Vanuit de verschillende onderwerpen wordt bekeken en bepaald of deze van invloed zijn op de ontwikkelingen en of de ontwikkelingen een effect hebben op de omgeving.

6.2 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusie

Onderhavig plan betreft een bestaande woning die behouden blijft. Het woon- en leefklimaat wijzigt niet. Op basis van dit gegeven is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

De nevenfunctie is geen gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder en hoeft derhalve niet akoestisch onderzocht te worden.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde ‘omgekeerde werking’ in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken.

Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen drie agrarische bedrijfslocaties.

Het eerste bedrijf is het voormalig agrarisch bedrijf aan de Savendonksestraat 3 waarvan op 4 juli 2006 de milieuvergunning is ingetrokken.

Het tweede bedrijf is gevestigd aan de Donkerstraat 2.

Het betreft een rundveebedrijf waarvoor vaste afstanden gelden. Volgens de geurverordening van de gemeente Boxtel bedraagt de afstand voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 25 meter, indien het gaat om veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden met maximaal 200 dieren. Op het bedrijf Donkerstraat 2 is dit het geval.

De afstand van de rand van het bouwblok tot de bestemming wonen op Savendonksestraat 7 is 17 meter. De afstand tot de woning en de nieuwe bijgebouwen waarin de recreatiewoningen worden gesitueerd is echter meer dan 25 meter. Het bestemmingsplan laat geen andere nieuwe bebouwing toe. Indien het bestemmingsplan mogelijkheden zou toestaan, zoals de omzetting van de werkschuur naar een woning of een mantelzorg woning, ontstaat er een nieuw geurgevoelig object. Dit kan tot problemen leiden indien dit rechtstreeks zou zijn toegestaan. Het bestemmingsplan laat echter dergelijke ontwikkelingen niet rechtstreeks toe. In de bestemmingsregels zijn er voldoende waarborgen dat er geen geurgevoelig object op minder dan 25 meter kan worden opgericht.

Het derde bedrijf bevindt zich aan de Savendonksestraat 6. De geurbelasting die dit bedrijf veroorzaakt op de planlocatie is 1.3 odeur units. De geurnorm is maximaal 14.0. De achtergrondbelasting (geurbelasting van alle omliggende bedrijven) ligt tussen 0 en 10 ouE/m³. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Hieruit wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen hinder ondervindt met betrekking tot bedrijven en milieuzonering in de omgeving van het plangebied en andersom, dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

6.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit kader heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten



zijn opgenomen in de rapportage 'Verkenkend bodemonderzoek Savendonksestraat 7 te Liempde, Projectnummer B1012, Bodeminzicht, juli 2010'. Vanwege de aanwezigheid van voormalige tanks heeft een aanvullend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden in 2016. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage 'Aanvullend bodemonderzoek Savendonksestraat 7 te Liempde, Projectnummer B1730, Bodeminzicht, juli 2016'.

Uit de beide onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de geplande bouwplannen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

6.5 Water

Per 1 november 2013 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

6.5.1 Waterrelevant beleid en regelgeving

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol water

Het plangebied is gelegen in het werkgebied van Waterschap De Dommel. Hierdoor is het Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol water (vastgesteld in 2015, actueel vanaf 1 januari 2016) van toepassing. In dit Waterbeheerplan zijn vier uitgangspunten geformuleerd die de richting

aangegeven van al onze plannen en oplossingen.

1. De beekdalbenadering
2. De gebruiker centraal
3. Samen sterker
4. Gezonde toekomst

De wateropgave binnen het werkgebied van Waterschap De Dommel is complex. Het waterschap heeft als missie om een duurzaam en veerkrachtig watersysteem te realiseren; voor de inwoners en bedrijven en sámen met andere overheden en maatschappelijke groeperingen. Vanuit concrete afspraken (KRW, Natura 2000, Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma) vloeit een breed palet aan werkzaamheden uit, die onder te verdelen is in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Daarnaast staat het waterschap voor nieuwe uitdagingen waarbij het waterschap in zet op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigen we waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om samen met ons te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat we de bestaande samenwerking met al onze partners in het gebied willen uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

De belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode zijn: voldoende water voor landbouw en natuur, kringloopdenken, wateroverlast en hittestress, steeds meer ongewenste stoffen in het water zoals medicijnen, vergroten waterbewust zijn.

Conclusie

De onderliggende ruimtelijke ontwikkeling maakt gebruik van de beekdalbenadering (afstemming op landschap en omgevingsfactoren) en speelt in op de hedendaagse uitdagingen zoals wateroverlast en hittestress (afname verhard oppervlak).



Keur Waterschap De Dommel 2015 met bijbehorende Algemene Regels en Beleidsregels

De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Voor sommige werkzaamheden zijn in de keur algemene regels opgesteld. Als aan deze regels wordt voldaan, is geen watervergunning nodig. De werkzaamheden moeten wel bij het waterschap worden gemeld. Voor de onderliggende ruimtelijke ontwikkeling is de keur geraadpleegd en opgenomen in paragraaf 6.5.4

6.5.2 Huidige en toekomstige situatie

Oppervlakte	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Dak	2.973 m ²	761 m ²
Terrein verharding	2.140 m ² (asfalt)	1.014 m ² (grind, halfverharding, klinkers)
Totaal	5.113 m ²	1.775 m ²

Hieruit blijkt dat het areaal verhard oppervlak afneemt. De barrière werking door verhard oppervlakte voor het water neemt tevens verder af door het gebruik van half verharding (grind en puinverharding) en element verharding (klinkers). Hierdoor ontstaat een significant verschil, welke de belemmering voor hemelwater en infiltratie ten goede komt.

Bodem

Verhardingen zijn geconcentreerd rondom de huidige boerderij. In de huidige planologische situatie is 5.113 m² verhard (bestaande uit asfalt verharding en bebouwing van stallen), in de voorgenomen situatie neemt de verharding af, en omvat dan 1.775 m². Het dakoppervlak neemt significant af en de asfalt verharding wordt vervangen door halfverharding. De bodem ter plaatse van het onderzoek is opgebouwd uit afzettingen die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in goed en slecht water doorlatende lagen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn twee watervoerende pakketten aanwezig. Deze watervoerende pakketten zijn gescheiden door een slecht doorlatende laag. Op het eerste watervoerend pakket ligt de deklaag.

Deklaag

De deklaag is ongeveer 20 meter dik en bestaat uit fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor. Het sediment van de deklaag behoort tot de Nuenengroep. De doorlatendheid van de deklaag is sterk wisselend, afhankelijk van het voorkomen van leem, klei en veen. In de deklaag bevindt zich het freatische grondwater.

Eerste watervoerend pakket

In dit pakket vindt de regionale grondwaterbeweging plaats. Het eerste watervoerend pakket is ongeveer 55 meter dik en bestaat uit matig tot

zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag. Het bovenste gedeelte van de laag is van de formatie van Veghel en het onderste gedeelte van de Formatie van Sterksel.

Scheidende laag

De scheidende laag bestaat vooral uit kleihoudende afzettingen. De dikte van de scheidende laag bedraagt circa 50 meter. Het bovenste deel van de laag behoort tot de Formatie van Kedichem en het onderste deel tot de Formatie van Tegelen. Uit het bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Savendonksestraat 7 te Liempde, Bodeminzicht, juli 2010) 'blijken door de verschillen in de bodemopbouw twee verschillende K-waardes aanwezig te zijn. De K-waarde van de zandige bodem is ingeschat op 0,5 meter per dag (mogelijkheid voor infiltratie is redelijk), en de K-waarde van de lemige bodem is ingeschat op 0,06 meter per dag (mogelijkheid voor infiltratie is slecht). Het lemige gedeelte van de bodem ligt nabij de bestaande woning.

Oppervlaktewater

In het gebied is een aantal sloten aanwezig ten behoeve van de landbouwkundige activiteiten.

Grondwater

Op de bodemkaart (Bodemkaart van Nederland, kaartblad 45 West 's- Hertogenbosch, Stichting voor Bodemkartering, 1976) is het gebied aangeduid met verschillende grondwatertrappen. Het meest westelijke gedeelte (pZg23t; beekerdgrond, lemig fijn zand, andere oude klei dan keileem of potklei beginnend tussen 40-120 cm ten minste 120 cm) heeft grondwatertrap V, GHG < 40; GLG >120. Het andere gedeelte (aanduiding zEZ23; hoge zwarte enkeerdgrond, lemig fijn zand) kent een waterscheiding. Het gedeelte met grondwatertrap V* geeft aan droger te zijn dan grondwatertrap V (GHG <40; GLG >120). Grondwatertrap VI duidt op een GHG van 40-80 cm en een GLG >120 cm.

De gronden rondom de bebouwing liggen relatief hoog en droog ten opzichte van de omliggende gronden. Tevens blijkt uit de peilbuismeting welke is verricht tijdens het bodemonderzoek dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op -1,20 meter maaiveld is gelegen.

Afvalwater

Op dit moment bevindt zich binnen het plangebied de traditionele woningenafvoer naar het rioolstelsel in de openbare weg. Het hemelwater op de stallen wordt rechtstreeks op de sloot afgevoerd. Het afvalwater dat in de nieuwe situatie binnen het plangebied wordt geproduceerd zal worden afgevoerd naar het rioolstelsel onder de openbare weg. Het hemelwater zal apart worden afgevangen, en verwerkt worden op het eigen perceel.



Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is (1. Hergebruik; 2. Vasthouden/infiltreren; 3. Bergen en afvoeren; 4. Afvoeren naar oppervlaktewater; 5 Afvoeren naar riolering).

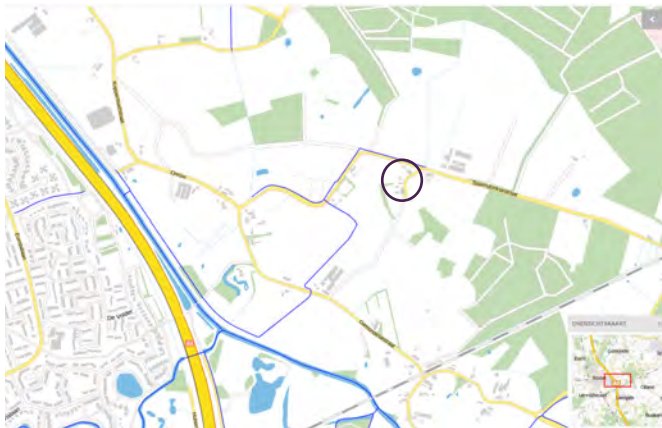
In de huidige situatie valt het regenwater op de stallen (met een oppervlakte van 2.973 m²) en op de verharding (veelal asfalt; oppervlakte 2.140 m²). Het hemelwater dat valt op de daken van de stallen wordt rechtstreeks afgevoerd op de omliggende sloten, evenals het water dat op de verharding valt. De sloten bieden de mogelijkheden om het water te infiltreren, bergen en af te voeren in het geval van piekbelasting. In het verleden is gebleken dat deze hoeveelheid water geen problemen veroorzaakt.

In de toekomstige situatie neemt het verharde oppervlak beduidend af. Het dakoppervlak wordt gereduceerd, en de terreinverharding neemt enigszins toe. Echter er wordt gebruik gemaakt van halfverhardingen, waardoor hemelwater kan infiltreren in de bodem. In de huidige situatie kan het hemelwater eenvoudig verwerkt worden op eigen terrein en via de omliggende sloten. Door de afname van bebouwings- en verhardingsoppervlak in de toekomstige situatie kan meer hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem, en hoeft er minder water middels de sloten opgevangen te worden. De capaciteit van de huidige sloten voldoet aan piekbelastingen, in de toekomstige situatie zal deze capaciteit ruim voldoende zijn.

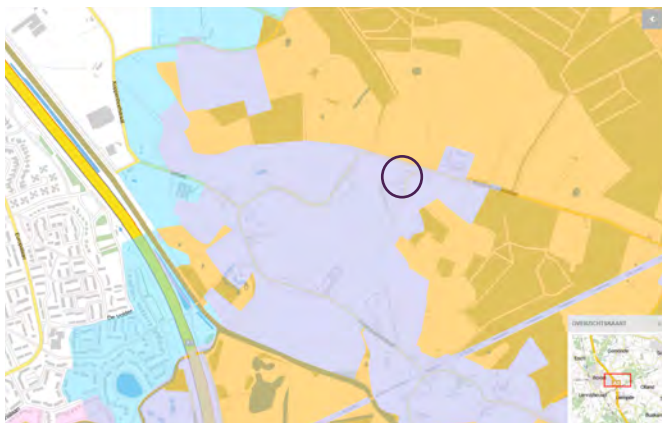
In de plannen zal geprobeerd worden zoveel mogelijk water zo lang mogelijk vast te houden op eigen terrein. Hiervoor worden rondom de bebouwing laagtes aangelegd die vol kunnen stromen bij hevige regenval. Het hemelwater dat op de paden valt vloeit af in de omliggende beplanting. Daarnaast zal de houtwal aan de zuidzijde van het perceel worden gebruikt als buffer voor het hemelwater. Zowel de laagtes en voorziening nabij de houtwal staan niet in open verbinding met naastgelegen sloten en greppels. Aan de zijde van de Savendonksestraat wordt de overkluisde sloot weer tot zichtbare sloot gemaakt, hierdoor ontstaat hier meer ruimte voor het bergen van water.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting en het gebruik van het terrein is zo veel mogelijk rekening gehouden met het verantwoord omgaan met het grond- en oppervlaktewatersysteem. Het water bereikt via verschillende bronnen



Figuur 13. Uitsnede Watertoetsviewer: Beschermd gebieden Keur - Beekdalen



Figuur 14. Uitsnede Watertoetsviewer: Beschermd gebieden Keur - Attentiegebied



Figuur 15. Uitsnede Watertoetsviewer: A-watergangen



het bodemoppervlak. Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen (zoals rietbedekking, gepotdekselde wanden, pannen dak) welke passend zijn binnen het pakket duurzaam bouwen. Het water wordt niet blootgesteld aan uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood. Het terreinbeheer, gericht op natuurontwikkeling, wordt extensief en ecologisch beheerd zonder gebruik te maken van schadelijke bestrijdingsmiddelen.

Tijdens het bodemonderzoek zijn onderstaande verontreinigingen van bodem en water aan het licht gekomen.

In mengmonster MM1 (locatie voormalige bovengrondse tanks) zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood en PAK aangetoond. Mogelijk hangen de lichte verhogingen samen met het gebruik van het terrein door de jaren heen. Een verontreiniging met minerale olie is zowel zintuiglijk als analytisch niet aangetroffen. In mengmonster MM2 is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. In de zwak puinhoudende bovengrond (MM3) zijn licht verhoogde gehalten aan barium en PAK aangetoond. Mogelijk hangen de lichte verhogingen samen met het gebruik van het terrein door de jaren heen of met de aangetroffen puinresten. Zowel in mengmonster MM4 (bovengrond) als in mengmonster MM5 (ondergrond) zijn geen verhoogde gehalten aan verontreinigingen gedetecteerd.

In het grondwater ter plaatse van de bovengrondse tanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en btxn aangetoond - deze tanks zijn met de sloop van de stallen van het terrein verwijderd. In het grondwater ter plaatse van het overige terrein is een matig verhoogd gehalte aan barium gemeten. De verhoogde concentratie met barium in het grondwater geeft formeel gezien aanleiding tot nader onderzoek. De oorzaak van de verhoogde concentratie barium heeft waarschijnlijk een natuurlijke achtergrond (mineralogische samenstelling van de rivierklei). Barium wordt zowel regionaal als landelijk veelvuldig in dergelijke verhoogde concentraties aangetroffen. Gelet hierop en mede gezien het artikel in vakblad bodem (Barium: Exoot in het stoffenpakket, nr. 1, februari 2009), hebben wij niet de verwachting dat de aangetroffen verhoogde concentratie barium een risico vormt voor het beoogde gebruik.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in een mengmonster licht verhoogde gehalten aan koper, lood en PAK aangetoond zijn. De gemeten gehalten zijn derhalve laag (af te leiden uit het feit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is) dat deze geen milieu risico's vormen, en daarmee ook geen consequenties heeft voor het hemelwater op het terrein.

6.5.3 Gebiedsspecifieke waterbelangen

Met de speciale Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel is eenvoudig en snel inzicht te krijgen in de belangrijkste waterbelangen voor een bepaalde locatie. Voor het plangebied gelden de volgende belangen vanuit de Keur (zie figuur 13,14,15). De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

Beschermde gebieden keur

- beekdalen
- beschermde gebieden keur: attentiegebied

Algemene regels verhard oppervlak: gevoeligheidsfactor 1.

6.5.4 Vergunningen en ontheffingen

Voor de beschermde gebieden en attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningsplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Dit betekent dat in de algemene regels dat voor diverse handelingen de algemene regel alleen geldt buiten de beschermde gebieden waterhuishouding en attentiegebieden.

Bij leggerwatergangen gelden op grond van de Keur verbods-/gebodsbepalingen binnen 5 meter vanuit de insteek van de leggerwatergang. In het plangebied liggen geen keur watergangen. Het waterschap stelt criteria vast waarin is opgenomen in welke gevallen toename van verhard oppervlak van compenserende maatregelen moet worden voorzien zodat de toename van piekafvoeren wordt beperkt. De criteria maken onderdeel uit van deze algemene regel. Indien de compensatie voldoet aan deze criteria, is een vergunning niet noodzakelijk. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² toename van verhard oppervlak of 10.000 m² afkoppelen van verhard oppervlak en groen dak zijn voor het ontvangende watersysteem beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt. Een derde belangrijke reden voor deze vrijstelling is het beperken van de administratieve last voor zowel waterschap (vergunningverlening) als initiatiefnemer (vergunningaanvraag).



6.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen 12 vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

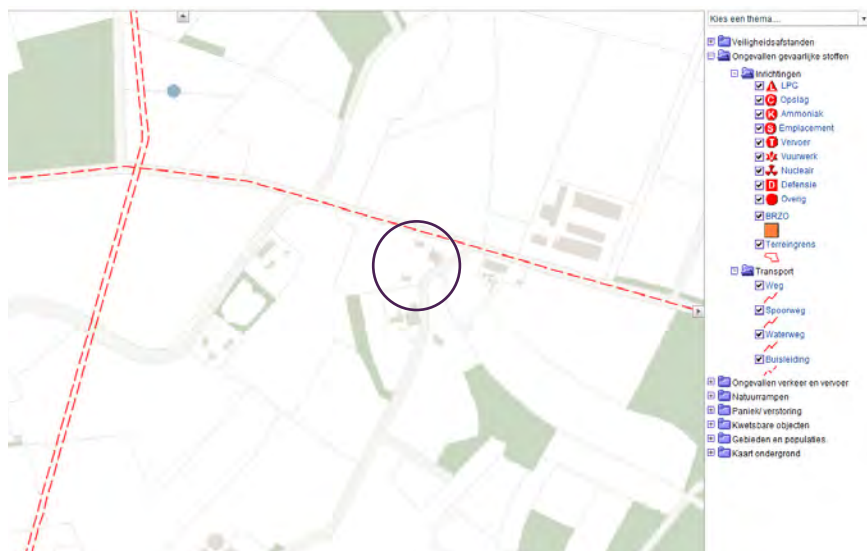
Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer - omgevingsdienst .

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Figuur 16. Uitsnede Risicokaart Brabant - plangebied paars omlijnd

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van woning is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving op/in het plangebied de volgende risico's opgenomen figuur 16

niet-categoriaal

In en nabij het plangebied zelf komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Vaarwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Transport

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding (40 bar) met een diameter van 350 mm. De leiding is gelegen onder Savendonksestraat.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en Internet.



Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (10-6) contour) is gelegen op de gasleiding zodat in het plangebied, gelegen op circa 25 meter, geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is.

Groepsrisico

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied van Boxtel. Vanwege de relatief geringe bebouwingsdichtheid is in dit gebied te verwachten dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ruim onder de één zal liggen. Uit onderzoek (Handboek buisleidingen en bestemmingsplannen) blijkt verder dat de hoogte van het groepsrisico (FN-curve) in het invloedgebied nauwelijks wordt beïnvloed door de bebouwingsdichtheid. Dit betekent dat ook met realisatie van het plan te verwachten is dat het groepsrisico ruim onder de één zal liggen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan de regionale brandweer. Hun conclusie is als volgt:

“Enige risicobron is de aardgastransportleiding die op 10 tot 100 meter ligt (afhankelijk waar men de recreatieve nevenactiviteit plaatst). PR (persoonsgebonden risico is er niet; toename van het GR (groepsrisico) zal zeker het geval zijn. Van belang hierbij is de omvang van de verblijvende groep, soort bezoekers en frequentie. Als het gaat om een kleine groep met zelfredzame mensen (dus geen kinderen, gehandicapten, ouderen e.d.) die slechts voor een deel van het jaar aanwezig zijn, is er geen probleem te verwachten (het is dan namelijk een beperkt kwetsbare bestemming).

Als het gaat om gebruik door minder zelfredzame mensen (voor structureel gebruik met een redelijke groepsoomvang) zal er gekeken moeten worden naar de afstand van de locatie voor de verblijfsrecreatie tot de aardgastransportleiding.”

De kleine groep bezoekers van onderhavige ontwikkeling zal niet structureel gebruik maken van de accommodatie. Het gaat hierbij om tijdelijk verblijf. Tevens gaat het om zelfredzame mensen. Hieruit wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling op het gebied van externe veiligheid geen belemmering ondervindt.

6.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden

wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheidlet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkings programma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

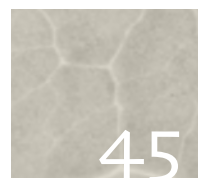
Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.

1. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:



- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde lijst, maar blijft ruim onder het criterium. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteitsgevoelige bestemmingen (anders dan scholen, kinderopvang en bejaardenhuizen) zoals woningen. Met behulp van de site <http://geodata.rivm.nl/gcn/is> bekeken wat de achtergrondconcentratie is ter plaatse van het plangebied met betrekking tot fijn stof (PM10, grenswaarde 40 µg/m³ op jaarbasis) en stikstofdioxide (NO2, grenswaarde 40 µg/m³ op jaarbasis). Uit de kaart, zoals opgenomen op de site, blijkt dat de achtergrondconcentratie met betrekking tot fijn stof 24.37 µg/m³ bedraagt. De achtergrondconcentratie met betrekking tot koolstofdioxide bedraagt 18.17 µg/m³). Daarmee kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie ruim onder de grenswaarde blijft, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit.

6.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van de nevenfunctie in het plangebied heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de ontwikkeling een dusdanig effect heeft op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van de locatie.

De benodigde parkeerplaatsen en verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op basis van een 3 sterren hotel met 10 2p kamers zijn de getallen voor onderliggend initiatief bepaald. Het initiatief heeft echter 4 kamers, waardoor de kengetallen een ruime inschatting betreft.

Verkeersgeneratie

Door personeel, bewoners en bezoekers worden circa 21 motorvoertuigbewegingen per dag gegenereerd. Dit is gebaseerd op informatie over het aantal verblijfsvertrekken en de bedrijfsvoering. In de berekeningen is privé-verkeer niet meegenomen. De ondernemer woont immers al op de locatie en voert er zijn bedrijf, waardoor als gevolg van die functies geen extra bewegingen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie.

De toename van de verkeersintensiteit op straten in de omgeving van het plangebied, als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling, is circa 21 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename is beperkt en zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren door bewoners en bezoekers is dat dit in zijn geheel op eigen terrein wordt gefaciliteerd. In het plangebied is voldoende ruimte om parkeerplaatsen (minimaal 6.3 en maximaal 7.3 gebaseerd op de CROW publicatie) op eigen terrein te realiseren.

Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via de Savendonksestraat. Hier geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. Voor een veilig gebruik van ontsluiting van onderhavig initiatief zijn twee zaken belangrijk. Ten eerste dient de uitrit te passen in het verwachtingspatroon van de weggebruiker op de Savendonksestraat. Daarnaast dient de specifieke locatie aan de Savendonksestraat geschikt te zijn voor een uitrit.

In de huidige situatie functioneert de Savendonksestraat als een erftoegangsweg in het buitengebied van Boxtel. De weg wordt gebruikt door verschillende vervoermiddelen (fiets, bromfiets, motorvoertuigen en overige voertuigen), zonder dat elk een eigen plaats heeft op de weg. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande inrit. Bestuurders die de inrit verlaten, dienen in beide richtingen voldoende zicht te hebben op naderend verkeer. Geadviseerd wordt om groenvoorzieningen en hekwerken op eigen terrein, vlakbij de aansluiting van de inrit op de Savendonksestraat laag te houden (max. 1 meter). Voor het in- en uitrijden van de inrit worden dan op de geplande locatie geen problemen verwacht.



6.9 Kabels en leidingen

Er is een klic-melding uitgevoerd. Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

7. Waarde technische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten en invloed van de ontwikkeling op de aanwezige waarden in het gebied. Het is belangrijk dat deze waarden niet worden geschaad of dat de ontwikkeling bijdraagt aan de instandhouding, ontwikkeling en beheer van deze waarden.

7.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek, uitgevoerd door Staro februari 2016 (rapport nummer 16-0027), beschreven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen”. Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn effecten van de voorgenomen ontwikkeling hierop uitgesloten.

Het terrein behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNN behoort bevindt zich aan de overzijde van de Savendonksestraat. Effecten op het NNN kunnen alleen optreden middels externe werking. Gezien het lokale karakter van de voorgenomen ontwikkeling, verbouwen van gebouwen en de bouw van een hooimijt en nieuwe schuur, zijn effecten van licht en geluid op het NNN redelijkerwijs uit te sluiten. Het voornemen is tussen de hooimijt en de nieuwe schuur en de Savendonksestraat een boomgaard aan te leggen. Deze boomgaard voorkomt uitstraling van licht en geluid richting het NNN.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op



zoogdieren en/of amfibieën van FFtabel 1.

Het is niet uitgesloten dat de beschermde wijngaardslak (FFtabel 1) voorkomt in het plangebied. Mogelijk komen ook de slanke sleutelbloem en/of brede wespenorchis (beide FFtabel 1) voor in het plangebied. De voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten hebben op deze soorten.

Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling. Het is derhalve niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

Soorten van FFtabel 2

Mogelijk komt in het plangebied de beschermde amfibiesoort Alpenwatersalamander (FFtabel 2) voor. Door het plaatsen van paddenscheren rond de bouwlocaties in de maand april kan voorkomen worden dat Alpenwatersalamander negatieve effecten ondervindt van de voorgenomen werkzaamheden.

Soorten van FFtabel 3

Mogelijk komt incidenteel een zwervende rouwmantel of gevlekte witsnuitlibel (beide FFtabel 3) voor in het plangebied. Het kan uitgesloten worden dat de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op het mogelijk incidenteel voorkomen van rouwmantel of gevlekte witsnuitlibel. Mogelijk komen in het plangebied de beschermde amfibiesoorten poelkikker en rugstreeppad (beide FFtabel 3) voor. Door het plaatsen van paddenscheren rond de bouwlocaties in de maand april kan voorkomen worden dat deze soorten negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden.

Mogelijk vormt een deel van het plangebied onderdeel van het potentieel foerageergebied van de das (FFtabel 3). Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op het voorkomen van de das.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen in de te verbouwen gebouwen aanwezig zijn.

Vleermuisonderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol middels meerdere veldbezoeken gedurende de periode half mei tot en met eind september.

Aanvulling op het onderzoek:

Conform het onderzoek van Staro (Quickscan flora en fauna, rapportnummer 16-0027, d.d. februari 2016) is vervolgonderzoek naar

de aanwezigheid van vleermuizen noodzakelijk. Opmerkelijk is dat uit het Flora- en faunawetonderzoek – uitgevoerd door Eelerwoude d.d. 8 september 2008 – behorende bij het opgestelde bestemmingsplan uit 2012 bleek dat aanvullend cq nader onderzoek niet nodig is. Uit het –door Staro uitgevoerde - onderzoek blijkt dat de werkloods en de voormalige mantelzorgwoning mogelijk verblijfplaatsen bieden voor vleermuizen. Een winterverblijfplaats of kraamverblijfplaats zijn echter uitgesloten. Vleermuizen kunnen bijvoorbeeld wel wegkruipen achter betimmering. Het verbouwen van de loods en de mantelzorgwoning kan tot gevolg hebben dat verblijfplaatsen mogelijk worden verstoord of vernietigd.

De werkloods was tot het najaar van 2015 een open loods bestaande uit constructie, damwand en platen. Hier zitten weinig schuilplekken. Recentelijk (winter 2015/2016) is de werkloods aan de binnenzijde afgewerkt met isolatieplaatmateriaal. Onze verwachting dat hier vleermuizen achter kunnen wegkruipen is nihil. De voormalige mantelzorgwoning biedt weinig mogelijkheid voor vleermuizen om weg te kruipen door het ontbreken van kieren en gaten.

De initiatiefnemer heeft na het recente flora en fauna onderzoek diverse fauna maatregelen op eigen terrein genomen, waaronder het hangen van 3 vleermuiskasten. Op voorhand wil hij afspraken (in overleg met Staro) maken wat te doen indien toch een vleermuis wordt aangetroffen. Hierbij denken we aan:

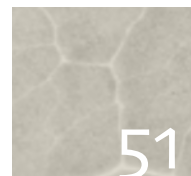
- Het stilleggen van de werkzaamheden;
- De plek waar de vleermuis is aangetroffen wordt gewaarborgd en behouden;
- Staro wordt om advies gevraagd om een passende oplossing te bieden voor de vleermuis.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Het is niet uitgesloten dat de huismus voorkomt binnen het plangebied. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op het voorkomen van huismus.

Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van kerkuil en/of steenuil. Aangezien het plangebied slechts een klein deel van dit foerageergebied betreft en er ruim



voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving, zijn effecten op foerageergebied van kerkuil en/of steenuil uit te sluiten.

7.3 Archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door archeologisch adviesbureau RAAP in januari 2010. Dit archeologisch onderzoek is door de senior archeoloog van de gemeente 's-Hertogenbosch beoordeeld en op basis hiervan is een selectieadvies opgesteld (zie bijlageboek).

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek en het selectieadvies blijkt dat voor het bebouwde gebied tijdens de bouw een archeologische begeleiding plaats te vinden op basis van een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen.

8. Conclusie en vooroverleg

8.1 Conclusie

Gelet op de planologische beleidsaspecten, in zowel het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Hoeve Savendonk Bed & Breakfast mogelijk is.

Op de planlocatie ontstaat, na het beëindigen van de bedrijfsvoering en de sloop van de bijbehorende kippen- en varkensstallen, een nieuw bebouwingsensemble met kenmerkende elementen. De bestaande bebouwing vormt samen met nieuwe bebouwing een ensemble dat in samenhang met de erfinrichting/beplanting een passend onderdeel vormt met het omliggende landschap. De ontwikkeling van Hoeve Savendonk Bed & Breakfast streeft naar een duurzame verrijking van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden, die door middel van een bestemmingsplan worden vastgelegd.

Uit de toetsing aan milieu- en waarden technische aspecten kan worden gesteld dat voor deze aspecten geen nadelige gevolgen zijn te verwachten als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling. Tevens zijn voor de omgeving geen nadelige gevolgen te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft Waterschap De Dommel een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoeve Savendonk'. Waterschap De Dommel kan zich vinden in de wijze waarop in het plan met de waterhuishouding wordt omgegaan (d.d. 11 juli 2016). Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de planontwikkeling flink af, huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het openbaar riool, hemelwater wordt lokaal vastgehouden in laagtes op het erf (zonder open verbinding met oppervlaktewater) en er worden geen uitlogende materialen toegepast.

De opmerkingen op de regels en de toelichting zijn verwerkt in onderliggend ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft Provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoeve Savendonk'. De reactie is als volgt (d.d. 28 juli 2016):

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



Bijlage 1

Oppervlaktes intensieve veehouderij

Oppervlaktes Intensieve veehouderij

Savendonksestraat 7, Liempde

20-02-2009

