

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
PARTIËLE HERZIENING
LANDGOED VELDER 2007

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E. Cadée

december 2015

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Doel	10
1.4 Geldend bestemmingsplan	10
2. BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Ruimtelijke structuur	11
2.1.1 Natuur	11
2.1.2 Landschap	11
2.1.3 Infrastructuur	13
2.2 Functionele structuur	13
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Situering nieuwe woningen binnen Landgoed Velder	20
3.2.1 Inleiding	20
3.2.2 Noordelijk deel Landgoed Velder	20
3.2.3 Zuidelijk deel Landgoed Velder	20
3.2.4 Conclusie	22
3.3 Situering nieuwe woningen binnen plangebied	23
3.4 Beeldkwaliteit	23
3.4.1 Bebouwing	23
3.4.2 Verbijzondering	23
3.4.3 Familie	23
3.4.4 Massa	24
3.4.5 Materiaalgebruik	24
3.4.6 Beeldmateriaal	24
3.5 Landschappelijke inpassing	25
3.6 Ontsluiting en parkeren	25
4. BELEIDSKADER	27
4.1 Rijksbeleid	27
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	27
4.1.2 Nota Belvédère	28
4.1.3 Natura 2000	28
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	29
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	29
4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	30
4.2.3 GebiedsMeerJarenProgramma Het Groene Woud en De Meierij 2009 – 2013	42
4.3 Gemeentelijk beleid	42
4.3.1 StructuurvisiePlus Boxtel	42

4.3.2	Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' __	43
4.3.3	Bestemmingsplan Landgoed Velder 2007 _____	43
5.	WATERTOETS _____	47
5.1	Inleiding _____	47
5.2	Beleid Waterschap De Dommel _____	47
5.2.1	Inleiding _____	47
5.2.2	Beleidsnota Stedelijk Water _____	47
5.2.3	Keur 2015 _____	48
5.2.4	Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 _____	49
5.2.5	Kadernota 'Stedelijk water' _____	49
5.3	Gemeentelijk beleid _____	50
5.3.1	Waterplan Boxtel _____	50
5.3.2	Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan IV _____	50
5.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie _____	51
5.5	Huidige situatie _____	51
5.5.1	Hoofdwaterlopen _____	51
5.5.2	Sloten en greppels _____	52
5.5.3	Hemelwaterafvoer _____	52
5.6	Toekomstige situatie _____	52
5.6.1	Verhard oppervlak _____	52
5.6.2	Benodigde berging _____	53
5.6.3	Hemelwaterafvoer _____	53
5.6.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater _____	54
5.6.5	Drooglegging en ontwatering _____	54
5.6.6	Vuilwaterafvoer _____	54
6.	MILIEU _____	55
6.1	Natuur _____	55
6.1.1	Flora- en faunawet _____	55
6.2	Cultuurhistorie _____	56
6.2.1	Historie van de omgeving _____	56
6.2.2	Archeologie _____	58
6.3	Geurhinder _____	61
6.3.1	Inleiding _____	61
6.3.2	Voorgrondbelasting _____	62
6.3.3	Achtergrondbelasting _____	64
6.3.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven _____	64
6.4	Geluidsaspecten _____	64
6.4.1	Wegverkeerslawaaai _____	64
6.4.2	Railverkeerslawaaai _____	65
6.4.3	Industrieterrein _____	65
6.5	Wet luchtkwaliteit _____	65
6.6	Bodemgesteldheid _____	66
6.7	Externe veiligheid _____	66

6.7.1	Inleiding	66
6.7.2	Bedrijven	67
6.7.3	Transport	67
6.7.4	Hoogspanningslijnen	67
6.8	Bedrijven en milieuzonering	67
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	69
7.1	Inleiding	69
7.2	Algemene toelichting verbeelding	69
7.3	Algemene toelichting voorschriften	69
7.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	69
7.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	70
7.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	70
7.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels	70
7.4	Toelichting bestemmingen	71
7.4.1	Agrarisch - landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden	71
7.4.2	Wonen	71
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	73
8.2	Economische gevolgen	73
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	75
9.1	Inpraakprocedure	75
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	75
9.2.1	Inleiding	75
9.2.2	Provincie Noord-Brabant	75
9.2.3	Waterschap De Dommel	76

Bijlagen:

Bijlage 1:	Architectuurhistorische stijlgids, Monumentenhuis Brabant b.v. d.d. 11 juni 2014.
Bijlage 2:	Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde, Elings, 15 juli 2014.
Bijlage 3:	Quick scan flora en fauna, Agel Adviseurs, 30 september 2010, rapportnummer 20100397.
Bijlage 4:	Archeologisch bureauonderzoek en historisch veldonderzoek, Becker en Van der Graaf bv, 23 september 2010, rapportnummer 227407/42891.
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï Landgoed Velder te Boxtel, Tritium Advies, 11 maart 2015, documentkenmerk 1502/127/MF-01.
Bijlage 6:	Verkenkend bodemonderzoek, Archimil BV, 19 oktober 2010, rapportnummer 2715R001.

1. INLEIDING

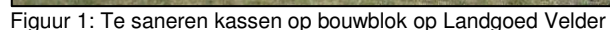
1.1 Aanleiding

Op 13 juni 2009 hebben de eigenaren van Landgoed Velder, de Natuurwerkgroep Liempde, de Brabantse Milieufederatie, de Stichting Belangenbehartiging van derden bij instandhouding van Landgoed Velder en de gemeente Boxtel een convenant met betrekking tot Landgoed Velder gesloten. Het doel van dit convenant is om te komen tot bindende afspraken waarbij enerzijds de economische voortzetting van het Landgoed Velder en met name de versterking van de waarden van het Landgoed Velder en anderzijds het houden van een beperkt aantal grootschalige eendaagse en meerdaagse evenementen centraal staan.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de afspraken in het convenant met betrekking tot de 'rode ontwikkelingen' op het Landgoed. In het convenant is vastgelegd dat ter compensatie van het beperken van de evenementen en als compensatie van extra bouwclaims op grond van het voorgaande bestemmingsplan, medewerking zal worden verleend aan de bouw van twee traditionele, zo authentiek mogelijk, langgevelboerderijen in ruil voor het vervallen van het bouwblok ter grootte van 1.200 m² van een kas op het Landgoed.

Over deze rode ontwikkelingen op Landgoed Velder heeft op 5 november 2009 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde P. Rüpp, de burgemeester en de portefeuillehouder. In dit overleg heeft de gedeputeerde aangegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling van twee langgevelboerderijen op het Landgoed, mits deze langgevelboerderijen niet in de ecologische hoofdstructuur komen te liggen, er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van deze langgevelboerderijen, de langgevelboerderijen worden uitgegeven in erfpacht en het college in een brief vastlegt dat de ontwikkeling van de twee langgevelboerderijen noodzakelijk is ten behoeve van de economische voortzetting van het Landgoed. In een reactie daarop heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Boxtel in een brief van 12 november 2009 aan de gedeputeerde verklaard dat de ontwikkeling van de twee langgevelboerderijen noodzakelijk is voor de economische voortzetting van het Landgoed. Ter onderbouwing hiervan hebben zij een brief meegestuurd van de eigenaren van Landgoed Velder d.d. 10 november 2009, waarin door de eigenaren wordt verklaard dat de twee te realiseren boerderijen zullen worden opgenomen in de (gezamenlijke) exploitatie van het Landgoed en op die manier mede ten dienste staan aan de instandhouding van het Landgoed. Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant (d.d. 29 november 2013) is in overleg met de Provincie en de gemeente besloten om af te zien van de bouw van langgevelboerderijen. Deze worden niet passend geacht op de locatie. De woningen worden dan ook uitgevoerd als eigentijdse Landgoedwoningen refererend aan de traditionele woningen op Velder.

Voor het doorlopen van de benodigde bestemmingsplanherziening om de ontwikkeling van de twee langgevelboerderijen ook daadwerkelijk mogelijk te maken, dienen de eigenaren van Landgoed Velder de benodigde documenten voor de te voeren procedure aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Landgoed Velder 2007' bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding.



Het plangebied is gelegen tegen de noordwestelijke grens van het Landgoed Velder. In navolgende figuur is een overzicht van Landgoed Velder en het plangebied van onderhavig bestemmingsplan weergegeven.



Het plangebied betreft gedeeltelijk de percelen kadastraal bekend als gemeente Liempde, sectie D, nummers 504 en 1403. Deze percelen hebben een oppervlakte van:

Nummer:	Hectare:	Are:	Centiare:
504		21	20
1403	1	19	10

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als grasland met daaromheen zandpaden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gedeelte van het Landgoed Velder waar jaarlijks een aantal grootschalige eendaagse en meerdaagse evenementen plaatsvindt. Bestemmingsplanmatig is dit toegestaan. Navolgende figuren geven een kadastraal overzicht en een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied



Figuur 4: Luchtfoto plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied, gelegen op Landgoed Velder te Boxtel, en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Landgoed Velder 2007' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Landgoed Velder 2007'. Het bestemmingsplan 'Landgoed Velder 2007' omvat het grondgebied van het Landgoed Velder. Onderhavige partiële herziening heeft betrekking op een gedeelte van het Landgoed.

2. BESTAANDE SITUATIE

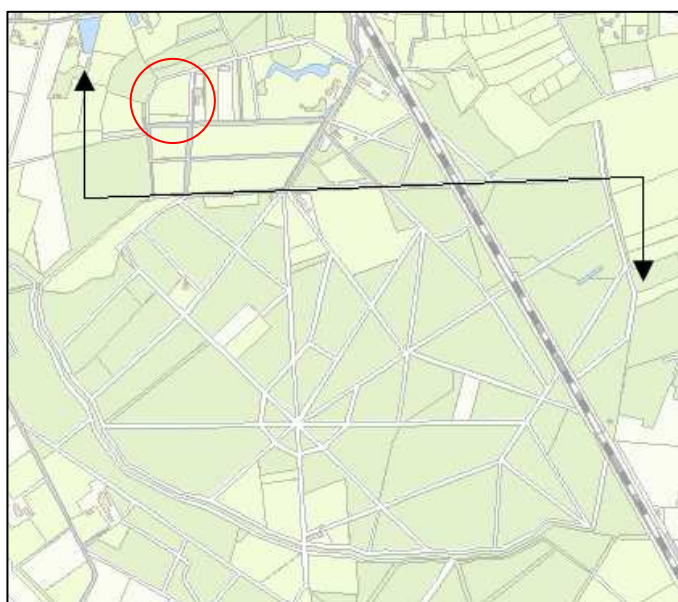
2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Natuur

Landgoed Velder is een van de belangrijkste natuurgebieden van nationaal landschap het Groene Woud. Het gebied Velder bestaat voor een belangrijk deel uit vochtig, oud loofbos met oude laanstructuren. In de bossen komen een groot aantal inheemse boom- en struiksoorten voor. Velder is daarmee een belangrijke genenbron van oorspronkelijk Noord-Brabantse boom- en struiksoorten. Centraal in het gebied is een sterrenbos met lanen in een sterrenpatroon aanwezig. Het gebied kent een rijke voorjaarsflora met Bosanemoon, Slanke Sleutelbloem, en Gulden Boterbloem. In de bossen komen broedvogels van oudere bostypen voor zoals vier Spechtensoorten, Boomklever, Goudvink en Nachtegaal. In de sloten treedt lokaal kwel aan de oppervlakte waardoor soorten als Holpijp en waterviolier voorkomen. Het gebied is rijk aan diverse soorten vleermuizen.

2.1.2 Landschap

Landgoed Velder (circa 180 hectare) is landschappelijk te verdelen in een zuidelijk en een noordelijk gedeelte. Het zuidelijke deel van het Landgoed bestaat uit het complex van sterrenbossen (voornamelijk bossen uit het Elzen-vogelkersverbond) met daarin het centrale gedeelte 'De Negen Dreven', bestaande uit lanen met oude eiken en beuken. Rond dit zuidelijke gedeelte loopt een nog grotendeels complete (soms dubbele) middeleeuwse grenswal. Binnen de structuur van het sterrenbos zijn nog verschillende lanenstelsels met sterstructuur herkenbaar. De lanen binnen het sterrenbos worden hoofdzakelijk begeleidt met eiken beplanting. Het sterrenbos is ingevuld met loofhoutbeplanting, plaatselijk naaldhoutbeplanting en grasland. Navolgende figuur geeft een beeld van de noord-zuid verdeling van Landgoed Velder.



Figuur 5: Noord-zuid verdeling Landgoed Velder



Figuur 6: Laanbeplanting zuidelijke gedeelte Landgoed Velder

Het noordelijke deel van Landgoed Velder, waarin het plangebied gelegen is, bestaat uit twee gedeeltes aan weerszijden van een oprijlaan. Deze oprijlaan sluit aan op de noord-zuidlaan van het zuidelijk gelegen sterrenbos. De oprijlaan is grotendeels beplant met een dubbele rij eiken. Het noordelijk gedeelte van het Landgoed bestaat voornamelijk uit grasland en de Engelse landschapstuin. De landschapstuin behorende bij de villa bestaat uit een slingerende vijver, gazon, bosschages, aangeplante groepjes bomen en solitaire bomen. Bij de aanplant van de tuin is gebruik gemaakt van allerlei exotische bomen.



Figuur 7: Engelse landschapstuin op Landgoed Velder

Het grasland (circa 25 hectare) is ingericht al tentoonstellings-/evenemententerrein voor grootschalige eendaagse en meerdaagse evenementen. Op de graslanden zijn verschillende voorzieningen ten dienste van deze functie aangelegd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het evenemententerrein.



Figuur 8: Tentoonstellings-/evenemententerrein Landgoed Velder

Het evenemententerrein wordt doorsneden met lanen van hoofdzakelijk eiken en beuken.

2.1.3 Infrastructuur

Binnen de gemeente Boxtel vindt de externe ontsluiting voor het autoverkeer plaats via de rijksweg A2. De gebiedsontsluitingswegen met een regionale functie sluiten hierop aan. Het gaat daarbij om de Schijndelsedijk, welke Boxtel met Schijndel verbindt, de Kapelweg (richting Oisterwijk en Haaren), de Eindhoveneweg en de Oirschotseweg. Door de Gemeente Boxtel lopen twee spoorlijnen. Het betreft de verbindingen tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch en Eindhoven en Tilburg. Deze lijnen splitsen zich in Boxtel. Het spoorgedeelte tussen Eindhoven en Boxtel doorsnijdt Landgoed Velder.

Het plangebied op Landgoed Velder is gelegen aan zandwegen welke ontsloten worden op de verharde Velderseweg. De Velderseweg sluit in noordelijke richting aan op het Spoorpad, welke parallel aan de spoorweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven gelegen is. De Oirschotseweg en de Lagevoortseweg ontsluiten de omgeving van het plangebied en verbinden de kernen Boxtel, Oirschot en Liempde met elkaar.

2.2 Functionele structuur

Op Landgoed Velder zijn een vijftal functies vertegenwoordigd:

1. Wonen:

Op het Landgoed Velder zijn thans tien woonbestemmingen gelegen.

2. Bedrijven:

Op het Landgoed is één kantoorpand aanwezig. In dit pand is een kantoor ten behoeve van het beheer van het Landgoed toegestaan. Een loods grenzend aan het plangebied is aangeduid als bedrijfsgebouw met de functieaanduiding 'huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan'. In de huidige situatie vindt in deze loods opslag plaats van goederen, niet zijnde gevaarlijke stoffen. In drie panden met een woonbestemming zijn nevenactiviteiten toegestaan. In deze panden zijn kantoren met een nader bepaalde maximale bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan.

3. Landbouw:

Een gedeelte van het Landgoed Velder is in gebruik als landbouwgrond.

4. Recreatie:

De functie recreatie is de economische drager van het Landgoed Velder. Circa 25 hectare van het Landgoed is bestemd als evenemententerrein. Op die gedeelten van het Landgoed zijn de volgende lokaal georiënteerde eendaagse evenementen toegestaan:

- gildedag;
- boogschutterswedstrijd;
- manifestatie Lourdes bedevaarten;
- paardenconcours;
- Velderloop;
- Liempds - Boxtelse golfdag.

Aan de oostzijde van de verharde Velderseweg zijn op een aantal percelen randactiviteiten zoals detailhandel/horeca, het stallen van fietsen, sanitaire voorzieningen en het controleren van toegangsbewijzen toegestaan gedurende de dagen dat er evenementen plaatsvinden.

Op een aantal percelen is tevens het gebruik van de gronden als kampeerterrein ten behoeve van niet meer dan twee (meerdaagse) evenementen per jaar toegestaan. Naast deze beperkt toegestane evenementen en activiteiten kan op het Landgoed extensief gerecreëerd worden in de vorm van wandelen, fietsen etc.

5. Infrastructuur.

De infrastructuur op het Landgoed bestaat op het noordelijk gedeelte van de Velderseweg uit onverharde paden en lanen.



Figuur 9: Onverhard pad noordelijk gedeelte Landgoed

Navolgend is een nadere omschrijving van de bebouwing op Landgoed Velder opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de door Monumentenhuis Brabant b.v. opgestelde rapportage 'Architectuurhistorische stijlgids'. Deze rapportage d.d. 11 juni 2014 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In navolgende omschrijving van de bebouwing op Landgoed Velder is gebruik gemaakt van passages uit voornoemde rapportage.

- Velder 14

Velder 14 betreft het landhuis Groot-Velder en is een Rijksmonument. Het is 1878 gebouwd en betreft een tweelaags blokvormig huis met een met pannen gedekt afgeplat schilddak.



Figuur 10: Landhuis Groot-Velder

- Velder 14a

Velder 14a betreft een koetshuis dat 1880 is gebouwd. Het betreft een eenlaagsgebouw met een kruisvormige plattegrond onder een schilddak. Het gebouw is in gebruik als woning.



Figuur 11: Koetshuis Velder 14a

- Velder 17
Velder 17 betreft een langgevelboerderij uit 1886. De boerderij is opgetrokken uit baksteen en heeft een rieten wolfdak met pannenvoet.
- Velder 17a-19-21
Velder 17a-19-21 betreft een dienstwoning uit 1887 en is een Rijksmonument. Het is een U-vormig gebouw van één bouwlaag onder zadeldaken.



Figuur 12: Dienstwoning Velder 17a-19-21

- Velder 25
Velder 25 betreft een langgevelboerderij van waarschijnlijk na 1886. Het betreft een eenlaagsgebouw onder een wolfdak met pannen. Het gebouw is in gebruik als kantoor.
- Velder 27
Velder 27 betreft een in 2006 grotendeels ingestorte smalle langgevelboerderij. Het betreft een Rijksmonument.
- Velder 16
Velder 16 betreft het huis Klein-Velder. Klein-Velder is in 1946 gebouwd vanuit een rechthoekige plattegrond onder aan zadeldak bedekt met pannen.



Figuur 13: Klein-Velder

- Velder 20
Velder 20 betreft een woonhuis uit 1983. Het is gebouwd in een eigentijdse stijl en maakt geen visueel geen onderdeel uit van het Landgoed en de overige bebouwing.
- Velder 23
Velder 23 betreft het voormalig secretariaatsgebouw uit 1986 dat thans in gebruik is als kantoor. Het betreft een eenlaagsgebouw onder een rieten kap met een sterke overstek.

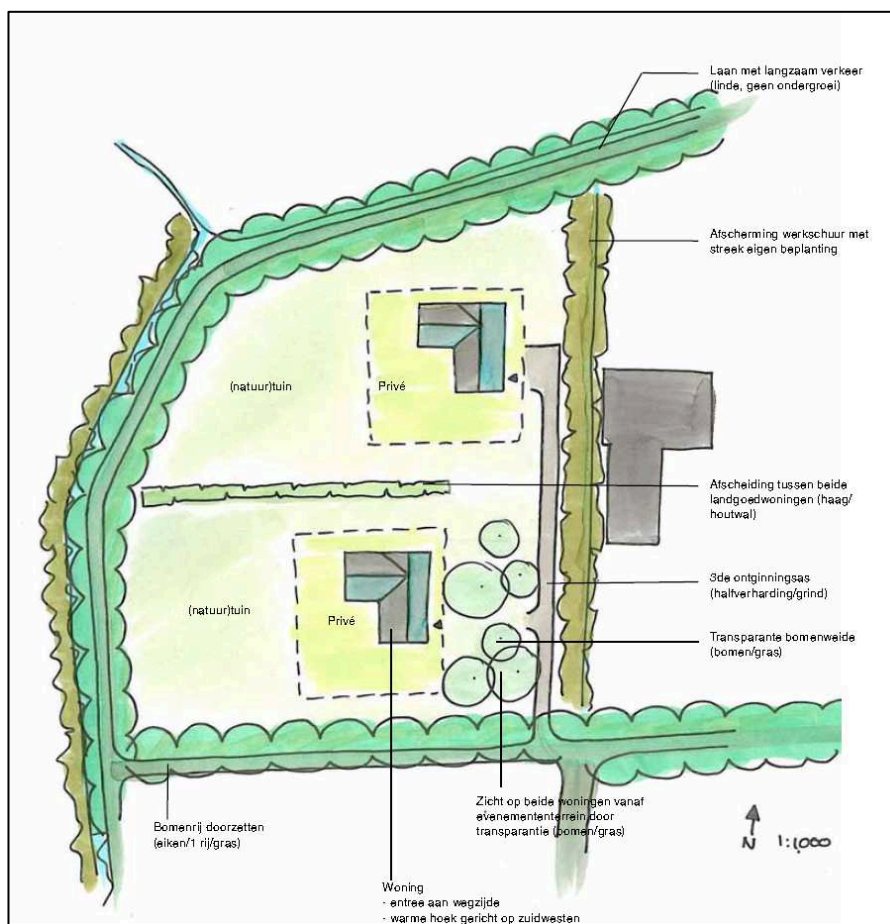


Figuur 14: Velder 23

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plangebied zal worden ontwikkeld van een evenemententerrein naar een locatie voor burgerbewoning in de vorm van een tweetal vrijstaande woongebouwen. Het meest zuidelijke woongebouw biedt daarbij plaats aan twee woningen (twee woningen aan een). Hierna is een impressie van de beoogde situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 15: Impressie beoogde situatie na herontwikkeling (bron: Elings)

Om de nieuwe bebouwing zo optimaal mogelijk landschappelijk in te passen, is door Elings de rapportage 'Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde' opgesteld. Deze rapportage d.d. 15 juli 2014 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Tevens is door Monumentenhuis Brabant b.v. de rapportage 'Architectuurhistorische stijlgids' opgesteld. In navolgende paragrafen is gebruik gemaakt van passages uit voornoemde rapportages.

3.2 Situering nieuwe woningen binnen Landgoed Velder

3.2.1 Inleiding

In de door Elings opgestelde rapportage 'Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde' is de meest geschikt locatie voor de oprichting van nieuwe bebouwing op Landgoed Velder onderzocht. Daarin is aangegeven dat de landschappelijke onderverdeling van het Landgoed in een noordelijk en zuidelijk gedeelte sterke relaties heeft met de functionele- en bebouwingshistorie van het gebied. De verschillende economische dragers van het Landgoed zijn leesbaar en zichtbaar aanwezig op het terrein. Dit is navolgend voor zowel het noordelijk als het zuidelijk gedeelte uitgewerkt, waarbij ook de geschiktheid voor de toevoeging van een tweetal woongebouwen, waaronder een woning twee aan een, is onderbouwd.

3.2.2 Noordelijk deel Landgoed Velder

Het noordelijk gedeelte van Landgoed Velder kent een geschiedenis met veel bedrijvigheid waarvan restanten, in de vorm van bebouwing en activiteiten, zichtbaar zijn op het Landgoed. Een reeks van landschappelijke (historische) veranderingen, bebouwingsobjecten uit verschillende tijdspannen van het Landgoed, de gunstige bodemgesteldheid en een heldere ontsluiting dragen bij aan de ontwikkeling van het noordelijk gedeelte als bebouwingskern van het Landgoed. Dit gedeelte kan grote verandering herbergen. Binnen de massieve en sterke structuren en landschappelijke ruimtes kunnen veranderingen plaatsvinden zonder dat het de kernmerken van het Landgoed wezenlijk afbreekt. De huidige bebouwing is gerelateerd aan de wisselende economische dragers van het Landgoed, bestaande uit woonbebouwing (ter plekke van een voormalige herberg) en enkele langgevelboerderijen. Ook staat hier landhuis Groot-Velder met bijbehorende dienstgebouwen. Het evenemententerrein met voorzieningen is de laatste toevoeging aan deze bebouwingskern. De wisselende economische dragers van het Landgoed kennen ook een landschappelijke component. Het landschap heeft verschillende transformaties ondergaan: woeste grond, functioneel agrarisch gebied, aanzien met lanen, tuinen en erven, open terreinen voor evenementen. Hierdoor gaan alle bebouwingsobjecten in dit gedeelte gepaard met karakteristieke landschappelijke elementen. De historie van het Landgoed is leesbaar en het landschap kent een geschiedenis van aanpassingen en veranderingen ten behoeve van nieuwe economische dragers. In dit deel is het mogelijk om nieuwe bebouwing toe te voegen die de cultuurhistorie en de karakteristieken van het Landgoed versterken.

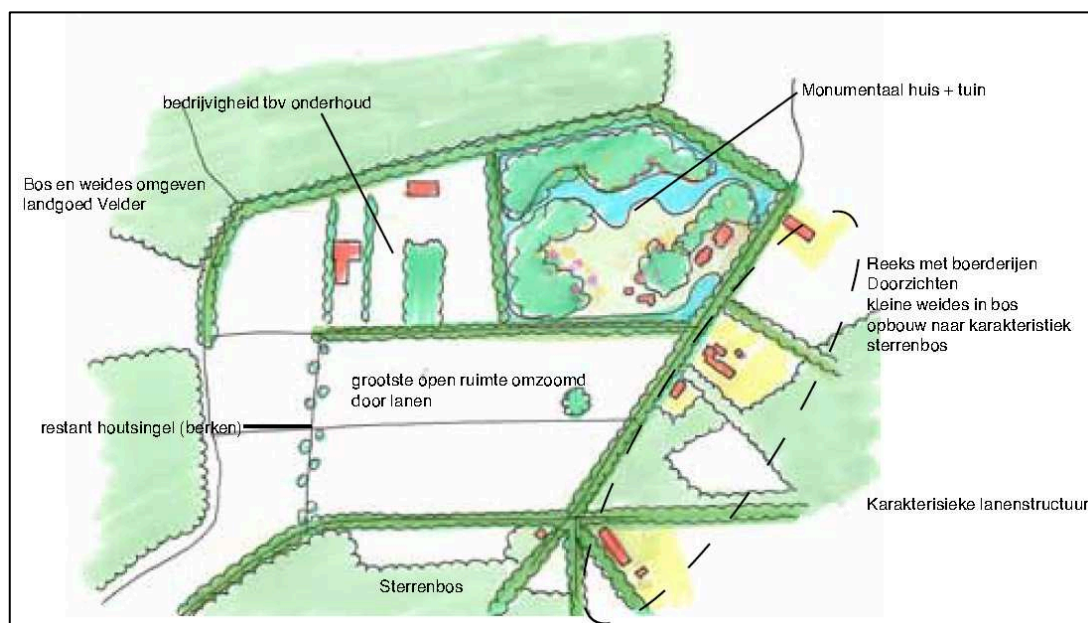
3.2.3 Zuidelijk deel Landgoed Velder

Het zuidelijke deel van het Landgoed is minder geschikt voor het toevoegen van woonbestemmingen. Al eeuwen is dit gebied ingericht voor bosbouw en jacht. De bijbehorende verschijningsvorm is uniek en karakteristiek voor Landgoed Velder. Het landschapsbeeld van dit gedeelte is door de jaren nauwelijks gewijzigd. Begeleid door lange lanen waant de bezoeker zich in het extensieve gedeelte van het Landgoed in een rustig bosgebied met rijke historie en rijke natuurwaarden. Woonbebouwing zou afbreuk doen aan het karakter, de verschijningsvorm en de unieke waarde van dit gedeelte. Dit gedeelte van Landgoed Velder vormt een belangrijk onderdeel van robuuste groen structuur van de Provincie Noord-Brabant, en is aangemerkt als EHS. Door deze aanduiding staat het behoud en herstel van natuurwaarde voorop. Hierdoor is een woonbestemming in het bos niet passend. Tot slot kent het zuidelijke gedeelte een minimale bebouwingshistorie waarop aangesloten kan worden. In het zuiden, nabij de grenswal met Heerenbeek liggen de restanten van 't Vinkennest; een vervallen

monumentale langgevelboerderij. Door de ligging nabij de grenswal vormde dit element een historische markering en belangrijk onderdeel van de beleving van het Landgoed. Herbouw van dit element is vanuit cultuurhistorisch oogpunt passend. Echter in het kader van de zoektocht naar nieuwe economische dragers met een herkenbare relatie en toevoeging voor het Landgoed is deze locatie door haar afgelegen ligging minder geschikt. Het Landgoed wordt voornamelijk via de noord entree bezocht. Het toevoegen van een woonbestemming aan de zuidrand van het Landgoed draagt, door de afgelegen ligging, niet bij aan het versterken van de landschappelijke compositie van bebouwingsobjecten op het Landgoed. De locatie van de varkensbult (voormalig jachthuisje ten midden van een samenkomst van zes dreven) is gemarkeerd met een eik. Deze intieme plek zou met een subtiel bouwwerk kunnen worden versterkt en onder de aandacht worden gebracht; een woonbestemming doet echter afbreuk aan het karakter van het bos, de lanenstructuur en de Landgoed beleving. Verscholen in het bos, aan een bospad (geen doorgaande verbinding) ligt een bungalow uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Door de ligging aan een bospad ontbreekt een zichtrelatie met dit object en is deze alleen te ontdekken door gericht zoeken. Hierdoor is deze woning op subtiële wijze ingepast in het Landgoed. Voor de toekomstige ontwikkeling is dit niet wenselijk. Nieuwe Landgoedwoningen zouden een visuele bijdrage moeten leveren aan de Landgoed compositie en de Landgoed beleving. Op die manier is het mogelijk om de cultuurhistorie en de karakteristiek van het Landgoed te versterken.

Aangezien het noordelijk deel van het Landgoed geschikt is voor het toevoegen van nieuwe bebouwing die de cultuurhistorie en de karakteristieken van het Landgoed kunnen versterken, is in de door Elings opgestelde rapportage 'Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde' de meest geschikt locatie voor de oprichting van nieuwe bebouwing op het noordelijk gedeelte van Landgoed Velder onderzocht. Daarbij is aangegeven dat het noordelijke deel van Landgoed Velder wordt gekenmerkt door een bebouwingsas en open ruimtes. Aan de oostzijde van deze bebouwingsas ligt een reeks met (voormalige) boerderijen en dienstwoningen afgewisseld met weides omzoomd door bos en bomenlanen. Nabij de entree, ligt het hoofdmoment van het Landgoed - het monumentale landhuis Groot-Velder met haar Engelse Landschapsstijl tuin. De as, bestaande uit een beklinkerde weg met dubbele eikenlaan, eindigt in de eerste samenkomst van dreven – het begin van het sterrenbos. Dit deel van het Landgoed is gekenmerkt door open ruimtes. Het evenemententerrein is de grootste open ruimte van het Landgoed. Grenzend aan deze ruimte liggen kleinere open ruimtes. Alle open ruimtes worden omzoomd door lanen.

Het Landgoed kent een heldere opbouw met verschillende onderdelen. Navolgende figuur geeft een impressie van de verschillende onderdelen van het noordelijk deel van Landgoed Velder.



Figuur 16: Verschillende onderdelen noordelijk deel Landgoed Velder

De verschillende onderdelen van het noordelijk deel van Landgoed Velder zijn beoordeeld op hun geschiktheid voor de toevoeging van een tweetal vrijstaande woningen:

- Monumentaal huis met landschapstuin:
toevoeging woonbestemming doet afbreuk aan monumentaal karakter, in de hiërarchie van de locatie is geen ruimte voor de toevoeging van bebouwing met de beoogde omvang.
- Reeks met boerderijen:
nieuwe bebouwing (ter plekke van open ruimtes) doet afbreuk aan leesbaarheid en beleefbaarheid van het Landgoed
- Grootste open ruimte:
bebouwing doet afbreuk aan landschappelijk karakter, bebouwing doet afbreuk aan functioneel evenementen terrein
- Randen van de open ruimte:
in de randen van de grootste open ruimte is mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe bebouwing, de ruimtes aan de noordzijde zijn hiervoor het meest geschikt (geen afbreuk aan beleving grootste open ruimte en behouden zicht op randen Landgoed).

3.2.4 Conclusie

Uit de door Elings opgestelde rapportage 'Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde' blijkt dat de ruimtes aan de noordzijde van de open ruimte het meest geschikt zijn voor de toevoeging van de nieuwe woningen. In de rapportage is op basis van de ontginningenreeks van Landgoed Velder de meest geschikte positie en karakter van de nieuwe woningen bepaald. Een impressie van de beoogde situatie na herontwikkeling is weergegeven in de inleiding van onderhavig hoofdstuk.

3.3 Situering nieuwe woningen binnen plangebied

Een passende situering is van belang om aansluiting te vinden op de structuur van het Landgoed. De oorspronkelijke bebouwing is gesitueerd aan de centrale noordzuidas. De drie boerderijen liggen met de nokas haaks op de weg. De woongedeeltes zijn hierbij naar de weg geplaatst. Groot -Velder, het koetshuis en de dienstwoning liggen met de nokas juist evenwijdig aan de weg. Ook het later toegevoegde Klein-Velder volgt deze traditie en ligt met de nokas evenwijdig aan de straatzijde. Logischerwijs is een oriëntatie met de nokas evenwijdig aan de weg het meest passend voor nieuw te bouwen woonhuizen (de boerderijen zijn immers van een andere typologie).

3.4 Beeldkwaliteit

3.4.1 Bebouwing

De bebouwingskern wordt gevormd door het cluster van Groot-Velder met (moderne) bebouwing in de parkachtige tuin én de voormalige dienst/agrarische bebouwing langs de as. De nieuwe ontwikkeling vormt een nieuwe tijdslaag op het landgoed. Een tijdslaag die zichtbaar is als tweede ontdekking wanneer men over het landgoed terugkijkt. Dan pas is deze nieuwe bebouwing zichtbaar.

De nieuwe bebouwing is te gast op het landgoed. Het is een ontwikkeling ten behoeve van de duurzame instandhouding van het landgoed – functioneel landgoed. De nieuwe bebouwing is onderdeel van de bebouwingsreeks. Deze wordt afgebouwd van monumentaal Groot-Velder, naar dienstwoningen en functionele boerderijen, naar robuuste eigentijdse 'werk'huizen.

De bebouwing is eigentijds en bijzonder, maar tegelijkertijd ingetogen om geen afbreuk te doen aan de karakteristieke bebouwing langs de bebouwingsas. Ze kennen een duidelijke relatie met de aanwezige bebouwing op Landgoed Velder. Hierdoor is de nieuwe tijdslaag duidelijk leesbaar op het landgoed.

3.4.2 Verbijzondering

De bebouwing binnen het plangebied maakt onderdeel uit van de hedendaagse beleving en het functioneren van het landgoed. De enigszins afgelegen ligging zorgt dat het plangebied een verbijzondering nodig heeft, waardoor de bezoeker deze plek als nieuw element kan ontdekken (de tweede ontdekking op het landgoed). Deze verbijzondering – een signaalfunctie – kan in de vormgeving van de bebouwing zijn opgenomen in de beplanting.

3.4.3 Familie

Het landgoed kenmerkt specifiek door het Sterrenbos, zijn structuur met hoge opgaande beplanting, lanen, open ruimten en doorzichten. Hierin staan gebouwen welke hieraan ondergeschikt zijn door hun massa, één laag met kap, streekeigen natuurlijke bouwmaterialen met aardse tinten. De bebouwing van de nieuwe tijdslaag op Landgoed Velder is hierop geïnspireerd. Hierdoor ontstaat er familie tussen de bebouwing op het landgoed. Familie wordt gecreëerd door:

- Massa, eenlaags met kap;
- Eigentijdse vertaling van landgoed architectuur. Hierdoor is de nieuwe tijdslaag leesbaar;

- Nokas evenwijdig aan de weg;
- Eigentijdse woningen geïnspireerd op aanwezige bebouwing;
- Woldak of zadeldak;
- Ondergeschikt aan monumentale bebouwing in detaillering, formaat en vormgeving;
- De nieuwe woningen zijn ook familie van elkaar, met eigen karakter, van deze tijd;
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak;
- Eén massa of samengesteld mogelijk;
- Bijgebouwen in zelfde stijl als bijgebouwen op landgoed.

3.4.4 Massa

De nieuwe woningen dienen qua formaat en vormgeving ondergeschikt te zijn aan Groot -Velder en geen concurrentie met het rijksmonument aan te gaan. De hoofdgebouwen mogen elk een maximale inhoud van 1.800 m³ hebben. De gebouwen kunnen daarbij opgedeeld worden in 2 woningen. De woongebouwen zullen daarbij de uiterlijke verschijningsvorm van één woning hebben. Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning.

3.4.5 Materiaalgebruik

Gevels hebben als basismateriaal baksteen. Hout of andere duurzame materialen zijn ook toegestaan. Het kleurenspectrum van bakstenen ligt bij voorkeur in aardse genuanceerde tinten in oranjebruin – donderbruin. De daken zijn van natuurlijke duurzame materialen zoals dakpannen (anteciet/grijsinten), riet, hout of metaal. Bij voorkeur geen kunststoffen of geglazuurde dakpannen toepassen en geen horizontale verdeling in het materiaal toepassen. Bijgebouwen hebben als basismateriaal hout. Andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan. Maximaal twee materialen toepassen. Hout heeft de voorkeur voor kozijnen en deuren.

3.4.6 Beeldmateriaal

Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde beeldkwaliteit voor de nieuwe woningen.



Figuur 17: Beeldkwaliteit nieuwe woningen Landgoed Velder

3.5 Landschappelijke inpassing

De nieuwe woningen zullen in groene kamers op het Landgoed worden gesitueerd. De groene kamers worden gevormd door struweel (vuilboom, krent, meidoorn) aan de oostzijde van het plangebied en laanbeplanting op de overige zijden van het plangebied. Door het toepassen van laanbeplanting blijven de nieuwe woningen zichtbaar en beleefbaar voor de omgeving. Binnen de groene kamers kunnen gedeelten van het plangebied worden afgeschermd door het toepassen van hagen of wallen. Buiten deze afgeschermdede gedeelten, zal het plangebied bestaan uit bloemrijk grasland. Een verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing is opgenomen in de door Elings opgestelde rapportage 'Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde'.

3.6 Ontsluiting en parkeren

De twee kavels binnen het plangebied worden ontsloten op de bestaande lanenstructuur van het Landgoed. Per kavel zullen minimaal twee parkeerplaatsen per woning (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Wat betreft landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is het Rijk verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Op Landgoed Velder zijn verschillende Rijksmonumenten gelegen. De twee te realiseren Landgoedwoningen zullen worden opgenomen in de (gezamenlijke) exploitatie van het Landgoed en op die manier mede ten dienste staan aan de instandhouding van het Landgoed.

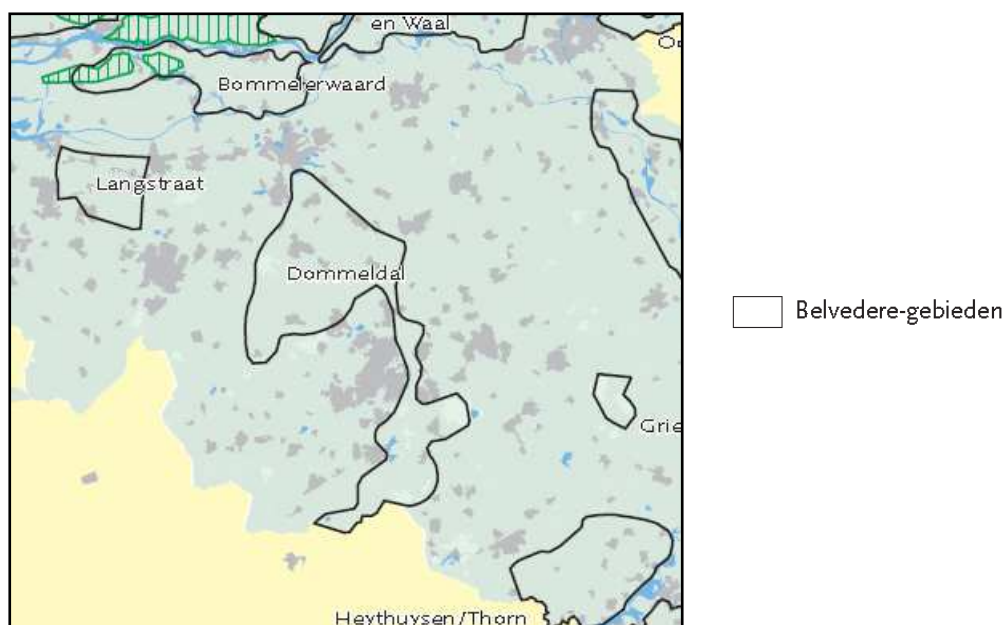
Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

4.1.2 Nota Belvédère

De Nota Belvédère geeft de visie van het rijk weer op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan.

Centraal in de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Om dit te bereiken wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied.

Het plangebied is gelegen in Belvédère-gebied 'Dommeldal'. Dit gebied bestaat uit het dal van de Dommel met zijbeken en de omliggende gebieden die er historisch mee samenhangen. Het landschap behoort tot het type esdorpen- en kampongtingingen en is gevormd door het landbouwkundig gebruik vanaf de Late Middeleeuwen.



Figuur 18: Belvédère-gebied 'Dommeldal'

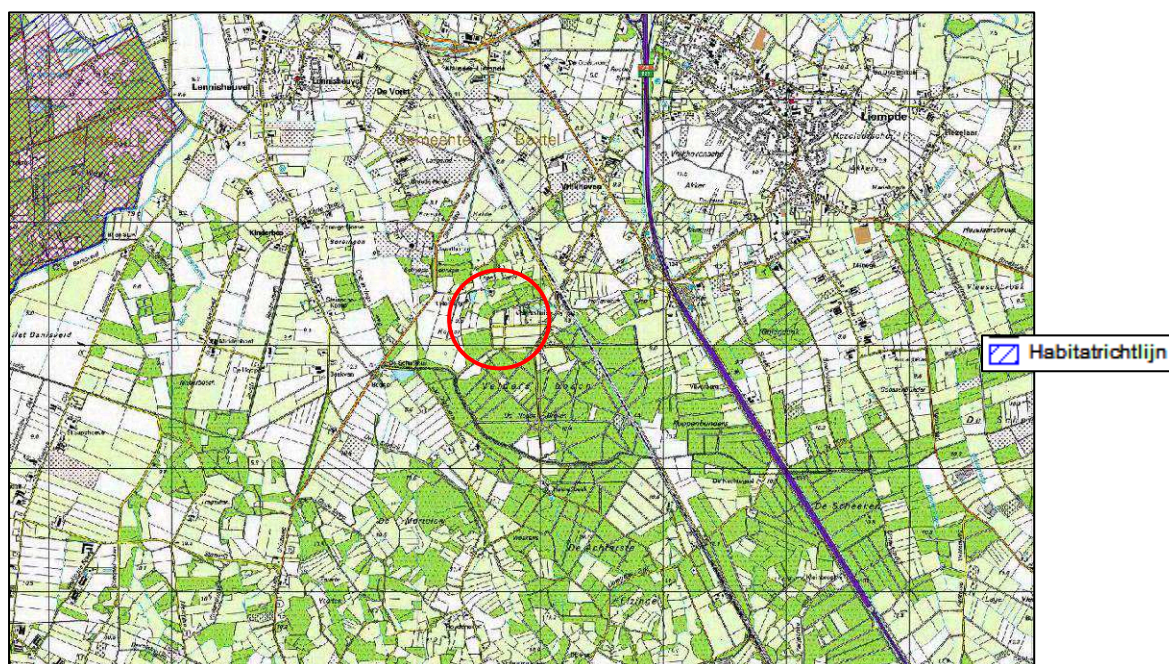
De beleidsstrategie voor Belvédère-gebied 'Dommeldal' is om de cultuurhistorische identiteit van het gebied in stand te houden op grond van streek- en bestemmingsplannen.

4.1.3 Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) en de Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992). De Europese Commissie is wettelijk verplicht de bescherming en het behoud van Natura 2000-gebieden af te dwingen. De aanwezigheid van een Natura 2000 gebied heeft een grote invloed op plannen op het gebied van ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer.

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 3 kilometer het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Kampina en Oisterwijkse Bossen' gelegen. De Kampina en de Oisterwijkse Bossen en Vennen vormen een uitgestrekt bos- en heidegebied tussen Oisterwijk en Boxtel. De tientallen vennen en de grote variatie aan ven- typen maken het tot een bijzonder gebied. De vennen liggen in een nog vrijwel gaaf landschap met heiden, droge en natte bossen, cultuurgronden en overgangen naar beekdalen.

Herontwikkeling van het plangebied zal geen invloed hebben op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Kampina en Oisterwijkse Bossen'.



Figuur 19: Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Kampina en Oisterwijkse Bossen'

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

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

4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

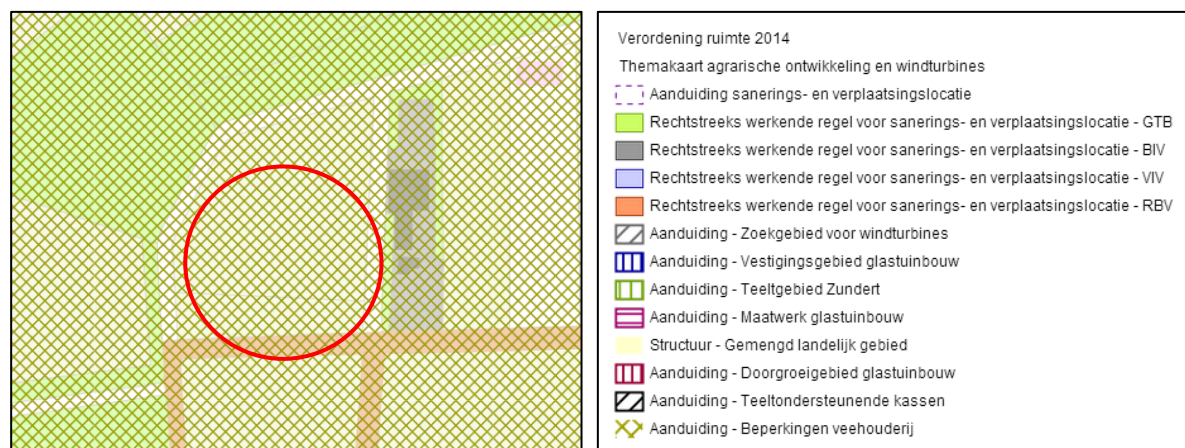
4.2.2.2 Aanduidingen Verordening ruimte

4.2.2.2.1 Inleiding

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven.

4.2.2.2.2 Agrarische ontwikkeling en windturbines

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van de Verordening ruimte ten aanzien van het thema 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' weer.

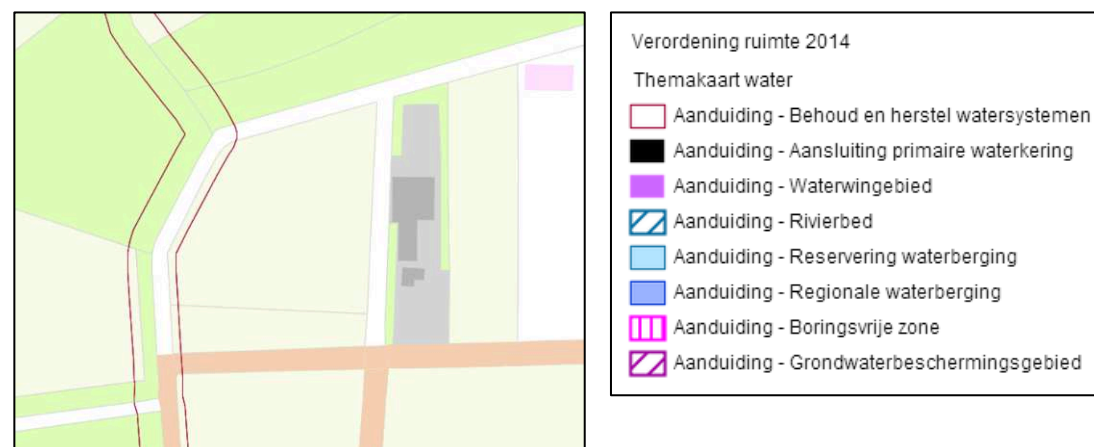


Figuur 20: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is aangeduid met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op intensieve veehouderij. Door de sloop van de kassen en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt het gebied versterkt.

4.2.2.2.3 Water

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van de Verordening ruimte ten aanzien van het thema 'Water' weer.

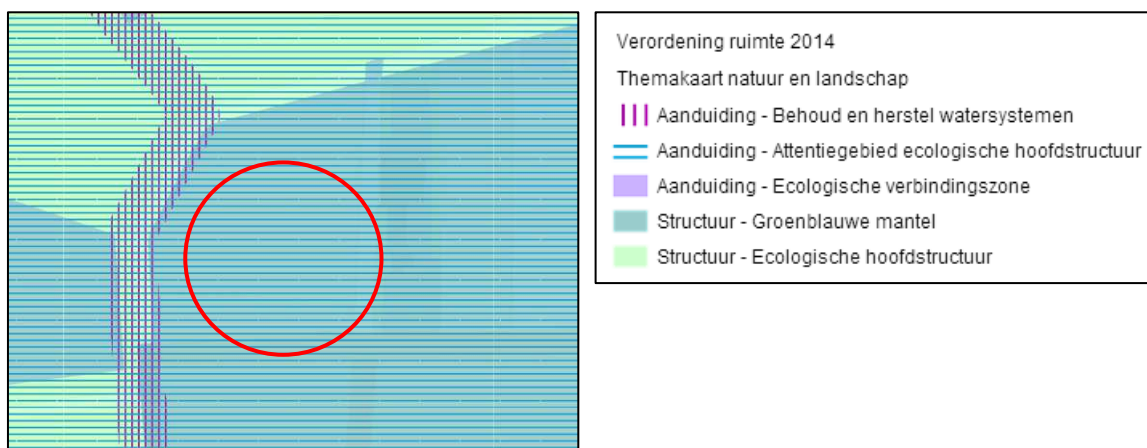


Figuur 21: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Water'

Ten westen van het plangebied is de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' gelegen. De gebiedsaanduiding is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is (er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen en gemeenten daar nemen goed uit te kunnen voeren). Veel van deze maatregelen zijn een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst mogelijk te maken en derhalve daarvoor ruimte te reserveren. In samenhang met de oprichting van de woningen wordt het natuurlijke watersysteem deels hersteld. Voor het plangebied, dat thans in gebruik is als evenemententerrein en daartoe is gedraineerd, geldt dat de drainage wordt gesaneerd. De afvoergreppel op het perceel wordt verwijderd. Tevens wordt in samenhang de natuurlijke waterhuishouding van het noordelijke gedeelte van de Grote Waterloop hersteld. In paragraaf 4.2.3.3.4 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.2.2.4 Natuur en Landschap

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van de Verordening ruimte ten aanzien van het thema 'Natuur en Landschap' weer.



Figuur 22: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en Landschap'

Het plangebied is gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en heeft de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

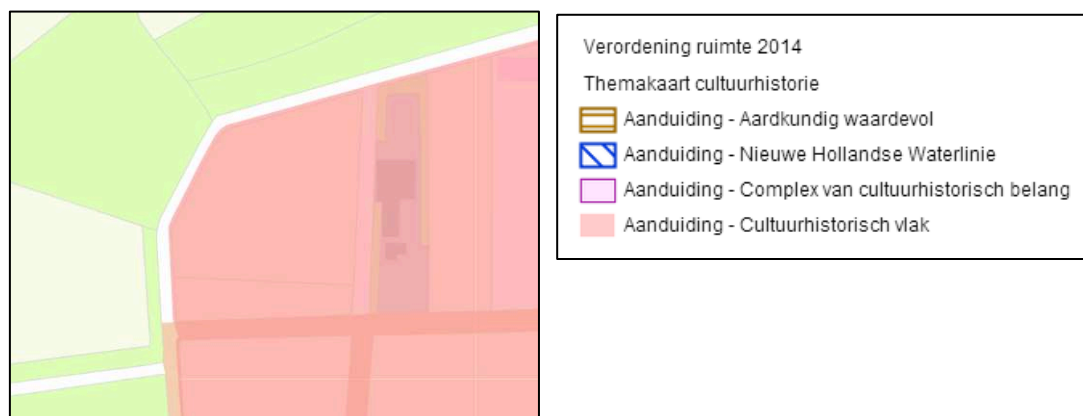
De groenblauwe mantel wordt gevormd door gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De groenblauwe mantel geeft naast de ontwikkeling van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap.

Het plangebied is gelegen in een 'attentiegebied ehs'. Attentiegebieden ehs zijn zones die de hydrologisch afhankelijke delen van de EHS (natte natuurparels) bedekken en tevens een zone van gemiddeld 500 meter breed rondom een natte natuurparel omvatten. Er gelden in deze gebieden, behalve de beperkingen die voortvloeien uit de bepalingen over de ecologische hoofdstructuur, geen beperkingen ten aanzien van normaal landbouwkundig gebruik en ten aanzien van bouwen/bouwwerken.

Herontwikkeling van de locatie binnen Landgoed Velder naar een locatie voor burgerbewoning door oprichting van twee nieuwe woningen vormt in het kader van de EHS geen bezwaar. De kassen en het agrarische bouwvlak op het Landgoed met een oppervlakte van circa 1.200 m² worden in samenhang gesaneerd. De nieuwe woningen worden gesitueerd op een perceel grasland. Het perceel wordt landbouwkundig en als evenemententerrein gebruikt. Op dit perceel komen geen waardevolle plantensoorten of plantengemeenschappen voor. In samenhang met de ontwikkeling van de woningen wordt de natuurlijke waterhuishouding in het gebied hersteld en worden landschapsversterkende maatregelen uitgevoerd gericht op herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.

4.2.2.5 Cultuurhistorie

Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van cultuurhistorie weer.



Figuur 23: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'

Het plangebied is gelegen in een 'Cultuurhistorisch vlak'. Het bestaande ensemble aan bebouwing op Landgoed Velder is in de Verordening ruimte aangeduid als een 'Complex van cultuurhistorisch belang'.

De cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. In de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de onderbouwing van de gekozen gebieden gegeven. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak Landgoed 't Velderbosch, in het cultuurhistorisch landschap Groene Woud. De cultuurhistorische waardenkaart geeft de volgende omschrijving van het cultuurhistorisch vlak Landgoed 't Velderbosch:

“Landgoed 't Velderbosch heeft een unieke structuur met bijzondere elementen van de formele aanleg uit de zeventiende of achttiende eeuw, zoals ganzevoeten en het magnifieke sterrenbos van De Negen Dreven. Het gebied bestaat uit bossen en landbouwgronden, doorsneden door lanen en zandwegen. Landgoed 't Velderbosch bestaat al sinds de zeventiende eeuw en was toen eigendom van de heren van Boxtel. Tot in de achttiende eeuw maakte het bos van landgoed Velderbosch deel uit van het grootste aaneengesloten boscomplex in de Meierij van Den Bosch. 't Velderbosch was in 1851 beplant met eik, beuk, populier en hakhout. Kern van het landgoed is landhuis Veldershuis met dienstwoningen en bedrijfsgebouwen, een tuin met waterpartij en bosschages. Het meest opmerkelijke aan de aanleg van het landgoed is het sterrenbos waar negen kaarsrechte dreven in het centrum samenkomen. De lanen worden begeleid met eiken beplanting. Het landgoed wordt sinds 1866 doorsneden door de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Verspreid in het bos is oude loofhoutaanplanting (plaatselijk aangevuld met naaldbout) te vinden en zijn enkele percelen grasland. Met name aan de oostelijke zijde, tegen de spoorlijn, is een deel van het bos op rabatten aangelegd.”

Het bestaande ensemble aan bebouwing op Landgoed Velder is in de Verordening ruimte aangewezen als een 'complex van cultuurhistorisch belang'. Deze complexen betreffen oude kloostercomplexen, industriële complexen en Landgoederen en zijn beschreven in de provinciale cultuurhistorische waardenkaart:

“Landgoed 't Velderbosch gaat terug op het 'Vellaer', een woest en boomrijk gebied dat voor het eerst wordt genoemd in 1384. In 1391 kwam het gebied in handen van de heren van Boxtel, die het onder meer gebruikten voor de jacht. Op de zuidgrens van het 'Vellaer' ligt nog een oude, dubbele wal, met op enkele plekken de zeldzame fladderiep. Rond 1650-1700 legden de heren van Boxtel een boscomplex aan met twee sterrenbossen, bossen met lanen die vanuit een middelpunt straalsgewijs naar de uiteinden lopen en zo als het ware sterren vormen. Sterrenbossen zijn kenmerkend voor de Barokke tuinarchitectuur uit de periode 1600-1750. Het belangrijkste sterrenbos van Velderbosch heeft negen lanen en heet daarom ook wel 'De Negen Dreven'. Het andere sterrenbos heeft zes lanen. De sterrenbossen hebben één gemeenschappelijke laan, die de middelpunten van beide bossen met elkaar verbindt. In 1851 werd het landgoed aangekocht door de familie van Boeckel van Rump, die Velderbosch een nieuwe impuls gaf. In 1878 kreeg het landgoed een nieuw landhuis, Veldershuis geheten. Dit huis is opgetrokken in eclectische stijl, heeft twee verdiepingen, een afgeplat schilddak en een dakruiter. Bij het landhuis werden een koetshuis en een dienstwoning gebouwd. In het sterrenbosch werd een langgevelboerderij gebouwd. Ook werd bij het landhuis een nieuwe tuin aangelegd. Deze tuin, in Engelse landschapsstijl, met gebogen waterpartij, slingerpaden, bosschages en een rhododendronwandeling, is ontworpen door de Bossche tuinarchitect J. Maréchal. Bij het landhuis staan nog enkele monumentale bomen van rond 1878, waaronder twee beuken, een rode beuk, een paardenkastanje, een mammoetboom en een moerascypres. Het landgoed heeft een samenhang met het naastgelegen landgoed Heerenbeek.”

Het provinciaal belang is gelegen in het behouden en versterken van de aanwezige karakteristieke kwaliteiten van deze complexen. Van belang is dat eventuele plannen voor dergelijke complexen bijdragen aan het behoud en versterking van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen en historische landschaps- en groenwaarden op het Landgoed.

4.2.2.3 Regels Verordening ruimte

4.2.2.3.1 Inleiding

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de relevante regelgeving uit de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling aan de betreffende regelgeving getoetst.

4.2.2.3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In Artikel 3.2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap is op 14 april 2015 de gemeentelijke 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' vastgesteld. In de beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen die wel een landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die wel een landschappelijke inpassing en wel een kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

De beoogde ontwikkelingen op Landgoed Velder behoren tot categorie 3. De investering in de kwaliteitsverbetering dient minimaal 25% van de bestemmingswinst als gevolg van de beoogde ontwikkeling te bedragen. Navolgend is de berekening van de bestemmingswinst en het minimaal te investeren bedrag in kwaliteitsverbetering weergegeven. Hierbij is de waarde van het plangebied in de huidige situatie gesteld op € 25,00. Deze waarde is te verantwoorden omdat het plangebied thans gebruikt wordt als evenemententerrein. In het onderhavige bestemmingsplan is het gebruik als evenemententerrein voor het plangebied verwijderd. Voor de waarde van de woonbestemmingen is een staffeling aangehouden waarbij de vierkante meters boven de 1.000 m² worden gewaardeerd op € 60,00/m². Voor de te saneren bedrijfsbestemming wordt een waarde van eveneens € 60,00/m² aangehouden. In onderstaande tabel is de bestemmingswinst uitgewerkt.

Ontwikkeling	Oppervlakte m ²	Huidige waarde	Nieuwe waarde	Waardemutatie / m ²	Waarde
Omzetten bestemming agrarisch met aanduiding evenementen in bouwvlak voor woonbestemming < 1.000 m ²	2000	€ 25,00	€ 250,00	€ 225,00	€ 450.000,00
Omzetten bestemming agrarisch met aanduiding evenementen in woonbestemming > 1.000 m ²	500	€ 25,00	€ 60,00	€ 35,00	€ 17.500,00
Omzetten bestemming agrarisch met aanduiding evenementen in agrarisch	9400	€ 25,00	€ 5,00	-/-€ 20,00	-/-€ 188.000,00
Omzetten bedrijfsbestemming naar bestemming agrarisch	1225	€ 60,00	€ 5,00	-/-€ 55,00	-/-€ 67.375,00
Bestemmingswinst					€ 212.125,00
Benodigde kwaliteitsverbetering (25% van bestemmingswinst)					€ 53.031,25

In totaal hebben de ontwikkelingen van de woningen een waardevermeerdering van € 212.125,00 tot gevolg. Een percentage van tenminste 25% van deze waardevermeerdering dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoogde ontwikkelingen vergen derhalve een investering van minimaal € 53.032,00.

In samenhang met de ontwikkeling van de woningen worden de aanwezige kassen gesloopt. Met de sloop van de kassen wordt een tegenprestatie van 600 m² * €15,00 = € 9.000,00 verantwoord. De sloop van de kassen is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels gekoppeld aan het gebruik van de nieuwe woningen. Tevens is de sloop van de kassen in de anterieure overeenkomst geborgd. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen en de in stand houding hiervan is ook middels een voorwaardelijke verplichting in de regels gekoppeld aan het gebruik van de nieuwe woningen. Naast de sloop van de kassen en de landschappelijke inpassing van de woningen wordt er jaarlijks een bedrag van circa € 20.000,00 geïnvesteerd in landgoedversterkende maatregelen. De landgoedversterkende maatregelen betreffen investeringen in behoud en versterking van cultuurhistorische-, ecologische- en landschappelijke waarden. In het convenant voor het Landgoed is dit vastgelegd en geborgd. Aanvullend wordt de natuurlijke waterhuishouding hersteld van het noordelijke gedeelte van de Grote Waterloop. Deze aanvullende maatregel is in de anterieure overeenkomst geborgd.

4.2.2.3.3 Water

Ten westen van het plangebied is de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' gelegen. Artikel 18 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende deze aanduiding. Navolgend zijn de regels van artikel 18 weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels:

18.1 Behoud en herstel van watersystemen

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:
 - a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
 - c. het ophogen van gronden.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter voorkoming dat het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In samenhang met de ontwikkeling van de woningen wordt de natuurlijke waterhuishouding in het plangebied en de omgeving hersteld.

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder b en c, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat waterschap De Dommel betrokken wordt bij het toepassen van de betreffende regels. Het plan voor herstel van het noordelijke deel van de Grote Waterloop wordt in overleg met het Waterschap opgesteld.

4.2.2.3.4 Natuur en Landschap

Het plangebied is gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en heeft de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Artikel 6 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de structuur 'Groenblauwe mantel'. Navolgend zijn de regels van artikel 6 weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels:

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
Onderhavig bestemmingsplan strekt tot het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. De ontwikkeling van twee woningen gaat gepaard met de sanering van het aanwezige bouwblok ter grootte van 1.200 m² van een kas op het Landgoed. Middels de ontwikkeling van de woningen, welke in erfpacht zullen worden uitgegeven, wordt een constante inkomstenstroom gegenereerd welke onder meer wordt ingezet voor de instandhouding van het Landgoed, waaronder inbegrepen het herstel van het natuurlijke watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden.
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het plangebied.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting is een quickscan Flora- en faunawetgeving bijgevoegd. Op deze wijze is de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken vergaard.

Artikel 12 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Navolgend zijn de regels van artikel 12 weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels:

Artikel 12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan worden regels gesteld ter bescherming van de 'Attentiegebieden ecologische hoofdstructuur' conform artikel 12.1 van de Verordening ruimte.

4.2.2.3.5 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een 'Cultuurhistorisch vlak'. Artikel 22 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'. Navolgend zijn de regels van artikel 22 weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels:

Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' dat een bestemmingsplan:
 - a. mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan worden regels gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische vlakken conform artikel 22 van de Verordening ruimte.

Plannen, projecten of handelingen binnen cultuurhistorische vlakken zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. De ontwikkeling van de twee woongebouwen is noodzakelijk ten behoeve van de economische voortzetting van het Landgoed. De woongebouwen worden landschappelijk ingepast met een gebiedseigen beplanting bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten. De beplanting zal aansluiten bij de bestaande Landgoedstructuur. De ontwikkeling gaat gepaard met de sloop van circa 1.200 m² kassen. De woningen vormen een nieuwe bebouwingslaag. De vorm/stedenbouwkundige kwaliteit van de nieuw op te richten woningen sluit aan bij de vormgeving van de woningen op het Landgoed. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden dan ook geen kenmerken en waarden van het gebied aangetast.

Het bestaande ensemble aan bebouwing op Landgoed Velder is in de Verordening ruimte aangewezen als een 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Artikel 24 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Navolgend zijn de regels van artikel 22 weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels:

Artikel 22 Complex van cultuurhistorisch belang

1. In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
 - b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.
3. Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.

Beoogd wordt op grond van artikel 7.8 lid 3 een tweetal vrijstaande woongebouwen te realiseren op Landgoed Velder. Eén voorwaarde daarvoor is dat de toevoeging van deze woningen een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. De beoogde woningen zullen in erfpacht worden uitgegeven. Middels deze constructie wordt een extra economische basis onder het Landgoed gelegd met een constante inkomstenstroom. Deze extra financiële middelen worden onder andere ingezet voor het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het Landgoed. De ontwikkeling van de twee woongebouwen is tevens noodzakelijk voor de economische voortzetting van het Landgoed. De beoogde woningen zullen worden opgenomen in de (gezamenlijke) exploitatie van het Landgoed en op die manier mede ten dienste staan aan de instandhouding van het Landgoed en het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Het behoud van de cultuurhistorische waarden is concreet uitgewerkt in een Landgoedversterkingsplan (februari 2005). In dit plan is een uitvoeringsparagraaf opgenomen waarin de projecten ter versterking van het Landgoed voor de periode 2005 -2015 zijn opgenomen. Op dit moment is de exploitatie van het Landgoed in relatie met de doelstellingen voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden niet sluitend. Met de realisatie van de nieuwe woningen ontstaat er voor het Landgoed een nieuwe economische drager om de doelstellingen van het Landgoed, zoals omschreven in het Landgoedversterkingsplan, te realiseren. Daarnaast is het doel van het Landgoed om onafhankelijk van subsidie haar doelen te verwezenlijken. De uitvoering van het Landgoedversterkingsplan is vastgelegd in het convenant waarin tevens de samenhang met de rode ontwikkelingen is geregeld.

In dit convenant is tevens bepaald dat de uitvoering van de Landgoedversterkende maatregelen jaarlijks wordt geëvalueerd met alle convenantpartners. Het Landgoedversterkingsplan zal in 2015 in zijn geheel worden geëvalueerd en waar nodig worden herzien. De belangrijkste projecten voor het behoud van de cultuurhistorische waarden zijn:

- Uitvoeren van het lanenplan:
In 2000 is door Arcadis een herstel- en verjongingsplan opgesteld voor de karakteristieke lanen binnen het Landgoed. De uitvoering van dit plan is thans in volle gang en vraagt jaarlijks een forse investering. Het plan is aanvankelijk door de provincie financieel ondersteund. De subsidie is echter komen te vervallen. Het Landgoed is nu aangewezen op de eigen financiële middelen om het herstel van de lanen alsnog volledig te realiseren.
- Herstel van de middeleeuwse waranda:
Het wallichaam dat al sinds de middeleeuwen het Landgoed markeert is nauwelijks meer herkenbaar in het landschap. De wal is overgroeid met bos en heeft zijn kenmerkende beplanting voor een belangrijk deel verloren. De wal zal vrijgezet worden en beplant met de oorspronkelijke boom en struiksoorten. Het herstelde wallichaam en de directe omgeving zal vervolgens periodiek onderhouden dienen te worden om het karakter in stand te houden.
- Herstel jachthuisje op de Varkensbult
Op de Varkensbult, een verhoging in het Landgoed bos, heeft vroeger een zeshoekig houten jachthuisje gestaan. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het waardevol om een nieuw soortgelijk huisje te reconstrueren. Dit vormt dan meteen een rustplek voor de recreanten.

- Restauratie De Vinkennest
Boerderij de Vinkennest is een Rijksmonument. Dit monument verkeert thans in een vervallen staat. De restauratie en onderhoud vraagt een aanzienlijke investering.
- Herstel en onderhoud historische landschapstuin.
De tuin met zijn karakteristieke oude bomen en vijvers vergen veel onderhoud en periodiek herstel.

Jaarlijks wordt een bedrag van ca. € 20.000,= geïnvesteerd in Landgoedversterking.

Aanvullend op het Landgoedversterkingsplan wordt het noordelijke gedeelte van de Grote Waterloop, in samenhang met de bouw van de woningen, hersteld. In de anterieure overeenkomst wordt dit vastgelegd en geborgd. De Grote Waterloop wordt hersteld door hermeandering en wordt weer aangesloten op de loop, richting de Dommel. Nabij de waterloop zal een nieuwe poel worden aangelegd.

De waterloop kent een grote ecologische en landschappelijke waarde. De cultuurhistorische waarde is zo mogelijk nog groter. De waterloop maakt onderdeel uit van een middeleeuwse grenswal. Door de herstelwerkzaamheden wordt het historische karakter hersteld en zichtbaar gemaakt. Tevens wordt bereikt dat het water meer vertraagt wordt afgevoerd. Dit gaat verdroging van het Landgoed tegen en komt ten goede aan de vitaliteit van de historische bosopstanden en de park en laanbomen. Het tegengaan van verdroging is tevens van belang voor de instandhouding van de karakteristieke flora en fauna van het gebied.

In overleg met gebiedsdeskundigen, het Waterschap en de gemeente wordt een herstelplan opgesteld. Tevens wordt daarbij het herstel van bestaande en historische poelen op het Landgoed meegenomen. Herstel van de waterloop vindt plaats in de periode 2016 en 2017.

Een tweede voorwaarde voor de ontwikkeling van een tweetal woningen op Landgoed Velder op basis van artikel 7.8 van de Verordening ruimte is dat deze ontwikkeling een uitwerking is van een door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

Op 13 juni 2009 hebben de eigenaren van Landgoed Velder, de Natuurwerkgroep Liempde, de Brabantse Milieufederatie, de Stichting Belangenbehartiging van derden bij instandhouding van Landgoed Velder en de gemeente Boxtel een convenant met betrekking tot Landgoed Velder gesloten. Het doel van dit convenant is om te komen tot bindende afspraken waarbij enerzijds de economische voortzetting van het Landgoed Velder en met name de versterking van de waarden van het Landgoed Velder en anderzijds het houden van een beperkt aantal grootschalige eendaagse en meerdaagse evenementen centraal staan. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de afspraken in het convenant met betrekking tot de 'rode ontwikkelingen' op het Landgoed. In het convenant is vastgelegd dat medewerking zal worden verleend aan de bouw van twee traditionele, zo authentiek mogelijk, langgevelboerderijen in ruil voor het vervallen van het bouwblok ter grootte van 1.200 m² van een kas op het Landgoed. De ontwikkeling van een tweetal woningen op Landgoed Velder betreft derhalve een uitwerking van een door de gemeente voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op het gemeentelijk te voeren beleid voor Landgoed Velder. Het gemeentelijk beleid betreffende Landgoed Velder is gericht op een versterking van de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden en het behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurrijke cultuurlandschap. De oprichting van een tweetal woningen draagt derhalve bij aan de uitwerking van het te voeren beleid voor Landgoed Velder.

De oprichting van een tweetal vrijstaande woningen ten behoeve van het genereren van financiële middelen welke worden ingezet voor het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het Landgoed, is een passende ontwikkeling binnen de regels van artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

De bestaande bouwhistorische waarden op Landgoed Velder blijven in hun context behouden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden dan ook geen kenmerken en waarden van het gebied aangetast en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het complex.

4.2.3 GebiedsMeerJarenProgramma Het Groene Woud en De Meierij 2009 – 2013

In de gebieden Het Groene Woud en De Meierij hielden tot 2009 drie besturen zich bezig met de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied en de verbetering van de kwaliteit van milieu, water en natuur. In 2008 hebben deze drie besturen, de reconstructiecommissie Meierij, het bestuurlijk platform Het Groene Woud en Innovatieplatform Duurzame Meierij, besloten in 2009 samen te gaan in de Streekraad Het Groene Woud en De Meierij. Dit heeft geresulteerd in het gebiedsmeerjarenprogramma (GMJP) 2009-2013 van Het Groene Woud en De Meierij. Het GMJP Het Groene Woud en De Meierij 2009-2013 is gebaseerd op de reeds bestaande visies, plannen etc. van de afzonderlijk besturen: het reconstructieplan de Meierij (2005-2016), het uitvoeringsprogramma Het Groene Woud (2007-2013) en het ontwikkelingsplan Leader de Meierij (2008-2012).

De Streekraad Het Groene Woud en De Meierij kiest nadrukkelijk voor een ontwikkelingsgerichte benadering waarin duurzaamheid, marktgerichtheid en het versterken van de identiteit centraal staan. Door onderhavig plan neemt de economische en sociale vitaliteit van het Landgoed toe. De erfpachtconstructie voor de woningen legt een extra economische basis onder het Landgoed. Dit draagt bij aan behoud en versterking van het Landgoed. De extra middelen worden onder andere ingezet voor versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap en de instandhouding van het Landgoed.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus Boxtel

De StructuurvisiePlus Boxtel geeft een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel voor de periode 2001-2015. De structuurvisiePlus Boxtel vormt een integraal en kwalitatief kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Zij geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen. De centrale doelstelling van de StructuurvisiePlus is een kwaliteitsslag te maken, waarin de ruimtelijke kwaliteit integraal wordt benaderd.

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk gebied van de gemeente Boxtel. Volgens de Structuurvisie-Plus Boxtel is in dit gebied ruimte voor zeer specifieke woonvormen die geënt zijn op de specifieke landschappen. Daarnaast lenen woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom zich meer voor de ontwikkeling van ruime eengezinshuizen en specifieke woonmilieus. De gemeente Boxtel wil, naast geschikte woningen voor jongeren en ouderen, inzetten op bijzondere woonmilieus die bijdragen aan de identiteit van 'groene ecogemeente' en het bijzondere karakter van de dorpse en landschappelijke context. Het toevoegen van een tweetal traditionele, zo authentiek mogelijke woningen welke aansluiten bij de cultuurhistorische context van de locatie is passend binnen de visie van de gemeente Boxtel zoals neergelegd in de StructuurvisiePlus Boxtel.

4.3.2 Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'

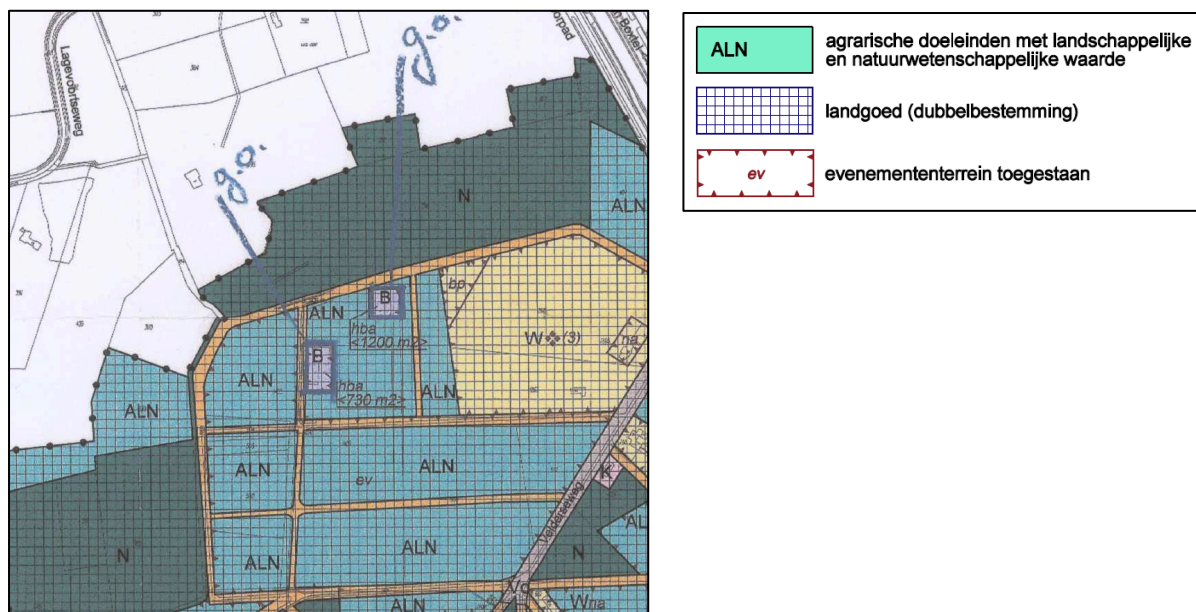
In de strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' wordt aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities:

- Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
- Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
- Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
- Boxtel werkt aan een sterk centrum;
- Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
- Boxtel heeft een modern bestuur.

Voor onderhavig bestemmingsplan is de ambitie 'Boxtel ook in 2020 een prima woongemeente' relevant. Van belang hierbij is natuurlijk de woningvoorraad. In de gemeente Boxtel zijn er tot 2020 ongeveer 1.200 nieuwe woningen nodig. Bij de bouw van deze nieuwe woningen moet gestreefd worden naar meer diversiteit in woonmilieus om maatschappelijke segregatie tegen te gaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningbouw in een uniek woonmilieu mogelijk en draagt derhalve bij aan de ambities gesteld in de strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'.

4.3.3 Bestemmingsplan Landgoed Velder 2007

De locatie is gelegen op het Landgoed Velder. Voor de locatie is derhalve het bestemmingsplan 'Landgoed Velder 2007' het vigerende bestemmingsplan. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 24: Aanwijzing plangebied op plankaart

In de huidige situatie is het plangebied bestemd als 'agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde' met de dubbelbestemming 'Landgoed' en de functieaanduiding 'evenemententerrein toegestaan'.

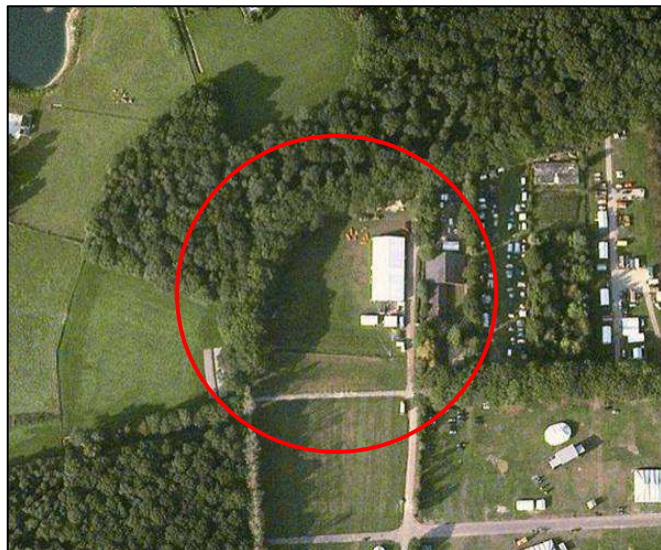
"De op de plankaart voor agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen, niet in een volkstuincomplex;*
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde;*
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de waarden zoals die blijken de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3) op die gronden voorkomen;*
- d. extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden, zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het plan;*
- e. ter plaatse van de aanduiding evenemententerrein toegestaan voor de volgende lokaal georiënteerde eendaagse evenementen, waarbij als dag geldt de periode van zonsopgang tot 1 uur na zonsondergang en waarvoor geldt dat ze niet meer dan 1 maal per jaar mogen worden gehouden:*
 - 1. gildedag;*
 - 2. boogschutterswedstrijd;*
 - 3. manifestatie Lourdes bedevaarten;*
 - 4. paardenconcours;*
 - 5. velderloop;*
 - 6. Liempds - Buxtelse golfdag;*

met daarbijbehorende bouwwerken en voorzieningen, niet zijnde bouwwerken of voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest."

*"De op de plankaart voor **landgoed (dubbelbestemming)** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden; met daarbij behorende bouwwerken."*

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als grasland. De grond is volledig gedraineerd en voorzien van wit zand met een kleine laag zwarte grond ten behoeve van de grasgroei. Op de locatie vindt jaarlijks een beperkt aantal grootschalige eendaagse en meerdaagse evenementen plaats.



Figuur 25: Luchtfoto plangebied

Het vigerende bestemmingsplan voorziet de ontwikkeling van nieuwe bebouwing in het plangebied niet. Er is dan ook een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist.



Figuur 26: Huidige situatie plangebied

5. WATERTOETS

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de projectlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.2 Beleid Waterschap De Dommel

5.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

5.2.2 Beleidsnota Stedelijk Water

5.2.2.1 Inleiding

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.

De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

5.2.2.2 Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

5.2.2.3 Waterketen

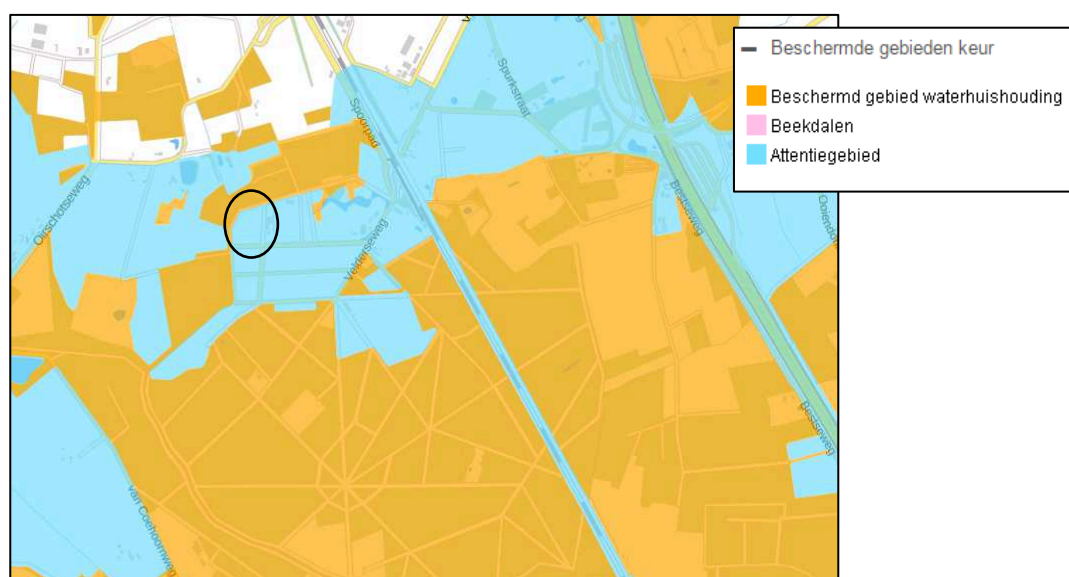
Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

5.2.3 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 27: Keur 2015 waterschap De Dommel

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen in een attentiegebied. Lozingen in oppervlaktewaterlichamen in keurattentie- en keurbeschermingsgebieden zijn vergunningplichtig. Handelingen die weinig tot geen invloed op het functioneren van het watersysteem hebben, kunnen worden vrijgesteld van de vergunningplicht. De hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie en de bijbehorende handelingen zijn uitgewerkt in paragraaf 5.6.

5.2.4 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

5.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Waterplan Boxtel

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel Waterplan Boxtel opgesteld. Het Waterplan Boxtel biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. De maatregelen zijn onderverdeeld in 5 thema's:

- Veiligheid:
- Water bewaren:
- Schoon water:
- Water als waarde:
- Samenwerking / Communicatie.

Qua riolering wordt in algemene zin wordt gestreefd naar vermindering van de effecten van vuilemissies via overstorten van riolering. Met het oog op het reduceren van emissie uit het rioolstelsel zijn in de gemeente Boxtel in de afgelopen jaren enkele bergbezinkbassins aangelegd.

5.3.2 Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan IV

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten op grond van de Wet Gemeentelijke Watertaken verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan IV (vGRP-IV) heeft de gemeente Boxtel naast het traditionele afvalwaterbeleid (inzameling en transport van vuil- en hemelwater) ook de zorgplichten voor grond- en hemelwater opgenomen.

In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan IV zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

1. Zorgplicht stedelijk afvalwater:
 - Doelmatig beheer en gebruik van de riolering;
 - Doelmatige inzameling van stedelijk afvalwater en transport van het ingezamelde afvalwater naar een geschikt lozingspunt.
2. Zorgplicht hemelwater:
 - Doelmatige inzameling van het hemelwater dat niet kan of niet mag worden gebruikt op het perceel waarop het valt en verwerking van het ingezamelde hemelwater;
 - Voorkomen van wateroverlast.
3. Zorgplicht grondwater:
 - Doelmatige invulling geven aan de zorgplicht voor grondwater.
4. Alle zorgplichten:
 - Bij ontwikkelingsprojecten, communicatie en voorlichting vroegtijdig samenwerken en afstemmen met interne afdelingen en waterschap;
 - Duurzaam omgaan met grondstoffen, energiebronnen en leefomgeving.

In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan is voor nieuw te ontwikkelen locaties opgenomen dat het uitgangspunt is om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Vasthouden van het hemelwater binnen het plangebied heeft daarbij prioriteit.

5.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied op Landgoed Velder bedraagt circa NAP + 9,5 m. De bodem aldaar bestaat uit beekeerdgronden; lemig fijn zand.

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 20-40 cm-mv. De GLG binnen het plangebied bedraagt 120-160 cm-mv. De gronden zijn in de huidige situatie gedraineerd.



Figuur 28: GHG en GLG plangebied

5.5 Huidige situatie

5.5.1 Hoofdwaterlopen

Met behulp met de Watertoetskaart van waterschap De Dommel zijn de oppervlaktewatergangen in beeld gebracht. Navolgend figuur geeft de ligging van de watergangen in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 29: Watergangen omgeving plangebied

Ten westen van het plangebied is een A-watergang gelegen. Deze watergang is buiten het plangebied gelegen. Deze watergang en een zone van 25 meter aan weerszijden van de watergang heeft op basis van de Verordening ruimte de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. De 25 meter zone is deels binnen het plangebied gelegen. De regels van Verordening ruimte welke van toepassing zijn op deze zone zijn opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5.5.2 Sloten en greppels

Met behulp met de Waterkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de sloten en greppels ter plaatse van het plangebied in beeld gebracht. Navolgende figuur geeft de ligging van de sloten en greppels weer.



Figuur 30: Sloten en greppels grenzend aan plangebied

5.5.3 Hemelwaterafvoer

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. Het hemelwater infiltreert in de bovenste laag van de bodem. Het plangebied is echter in zijn geheel gedraineerd. Het hemelwater wordt middels deze drainagebuizen versneld afgevoerd naar de sloten binnen het plangebied. Infiltratie naar het grondwater vindt hiermee nauwelijks plaats. De drainagebuizen voeren in de winter en het voorjaar het lokaal optredende kwelwater in het gebied af naar de omliggende sloten.

5.6 Toekomstige situatie

5.6.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden twee vrijstaande hoofdgebouwen met bijgebouwen opgericht. Voor de nieuw op te richten bebouwing wordt een verhard oppervlak van circa 450 m² per perceel verwacht, bestaande uit 350 m² per hoofdgebouw met daarbij 100 m² bijgebouwen. Na de ontwikkeling zal de verharde oppervlakte binnen het plangebied derhalve circa 900 m² bedragen. Hier staat een sanering van een kas met een oppervlakte van 1200 m² tegen over.

5.6.2 Benodigde berging

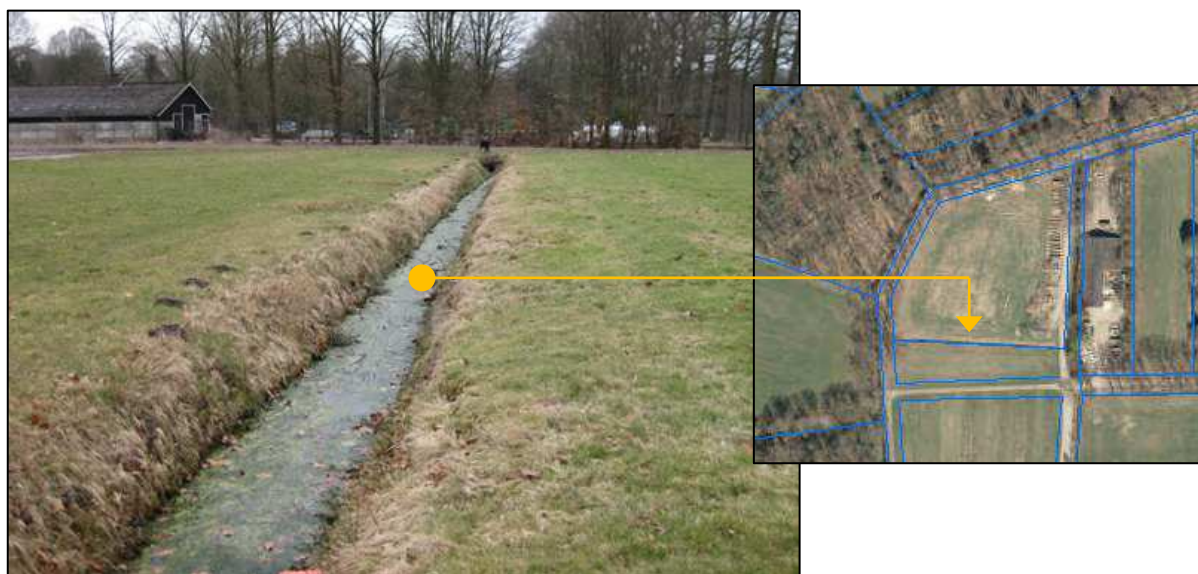
Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1 l/s/h . Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het totale verhard oppervlak van 900 m^2 in een $T=10 + 10\%$ jaar situatie 41 m^3 bedraagt. In een $T=100 + 10\%$ jaar situatie bedraagt het extra volume te bergen hemelwater 14 m^3 . Per woning dient derhalve in een $T=10 + 10\%$ jaar situatie $20,5 \text{ m}^3$ berging gerealiseerd te worden met de mogelijkheid voor het bergen van 7 m^3 extra hemelwater in een $T=100 + 10\%$ jaar situatie. Navolgend is het resultaat van de berekening met behulp van de HNO-tool weergegeven.

Kenmerken projectgebied		Kenmerken infiltratievoorziening	
Bestaand verhard oppervlak	0 m^2	Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	41 m^3
Toekomstig verhard oppervlak	900 m^2	Extra volume hemelwater T100+10%	14 m^3
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1 l/s/ha		
Infiltratiesnelheid	1 m/dag		
GHG	9.2 m +NAP		
Huidig maaiveldniveau	9.5 m +NAP		
Toekomstig maaiveldniveau	9.5 m +NAP		

Figuur 31: Resultaat HNO-tool

5.6.3 Hemelwaterafvoer

In de nieuwe situatie zal het drainagestelsel op het perceel verwijderd worden. De sloot welke in dwars door het plangebied loopt, waarop de drainagebuizen afvoeren, zal worden gedempt. Infiltratie van hemelwater zal hierdoor sterk toenemen. Navolgend figuur geeft de te dempen sloot weer.



Figuur 32: Bestaande, te dempen sloot, binnen plangebied

Het hemelwater dat valt op de daken van de nieuwe bebouwing zal via dakgoten en regenpijpen afgevoerd worden naar een bovengronds infiltratietransportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren naar een infiltratieveld. Dit infiltratieveld zal boven GHG worden aangelegd en zal derhalve een infiltratiecapaciteit van $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ hebben. Per woning dient voorzien te worden in een infiltratievoorziening met een capaciteit van $27,5 \text{ m}^3$. Per woning zal het infiltratieveld derhalve een oppervlakte krijgen van minimaal $137,5 \text{ m}^3$.

5.6.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.6.5 Drooglegging en ontwatering

Ter plaatse van de nieuwe bebouwing dient de drooglegging en de ontwateringsdiepte zodanig te zijn dat optrekkend vocht vanuit kruipruimten niet optreedt. Zodoende worden de bijbehorende risico's voor de volksgezondheid voorkomen.

Gezien de hoge GHG van 20-40 cm-mv verdient de doorlegging ontwatering binnen het plangebied extra aandacht. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan de GHG. Binnen het plangebied betreft de hoogste grondwaterstand derhalve circa 10 cm-mv. Voor de ontwateringsdiepte worden de volgende normen gehanteerd:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woningen zonder kruipruimte	30 cm
Woningen met kruipruimte	70 cm
Tuinen / plantsoen / groenvoorziening	50 cm

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de ontwatering binnen het plangebied niet voldoende is. Een verhoging van een gedeelte van het plangebied is derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Dit zal verder uitgewerkt worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.6.6 Vuilwaterafvoer

De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Deze is op een afstand van 475 meter van het plangebied gelegen.

6. MILIEU

6.1 Natuur

6.1.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Agel adviseurs heeft in september 2010 een quickscan Flora- en faunawetgeving uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 30 september 2010 met rapportnummer 20100397 behoort als separate bijlage bij onderhavige toelichting. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van ten minste 3 kilometer ten noordwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000 gebied "Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen". Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van de PEHS, wel ligt het in de nabijheid hiervan. Het plangebied en de PEHS worden slechts gescheiden door de hoofdwaterloop Knuistenkoepelloop. Gezien de kleinschaligheid en invulling van de toekomstige

planontwikkeling zijn negatieve effecten op de PEHS uit te sluiten. Tevens blijven de randen/greppels langs het plangebied intact en onbebouwd.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Op basis van de beschikbare gegevens zijn er binnen het plangebied geen beschermde flora waargenomen. Met uitzonderingen van de randen van het onderzoeksgebied, deze zijn onder andere begroeid met koningsvaren. Gezien de voorgenomen planontwikkeling blijven de randen van de planontwikkeling intact en onbebouwd. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

*Er zijn ten tijde van het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren aangetroffen. Achterhaald is dat in de omgeving van het plangebied reeën (*Capreolus capreolus*) en konijnen (*Oryctolagus cuniculus*) voorkomen. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied*

geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen verblijfsplaatsen met vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Ontheffing van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegroutes niet te verwachten.

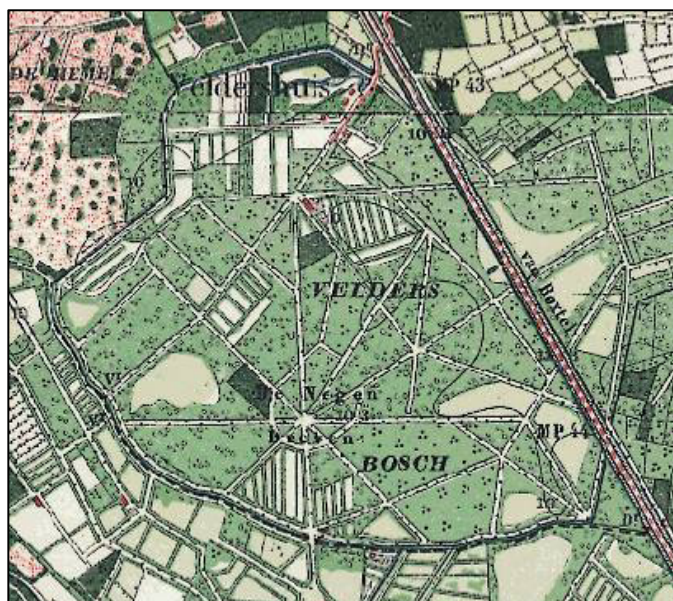
Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Historie van de omgeving

Het plangebied is gelegen op Landgoed Velder. Landgoed Velder is waarschijnlijk in de loop van de 17^e eeuw ingericht als Landgoed. Daarvoor was er sprake van bossen afgewisseld met weilanden en heide. Halverwege de 18^e eeuw is het sterrenbos op het Landgoed aangelegd. In dit sterrenbos zijn negen lanen gelegen die op een centraal punt, De Negen Dreven, samenkomen. Dit geometrisch aangelegde sterrenbos is een belangrijk landschapsarchitectonisch element. Het bos is het oudste in zijn soort in de Meierij van 's-Hertogenbosch.

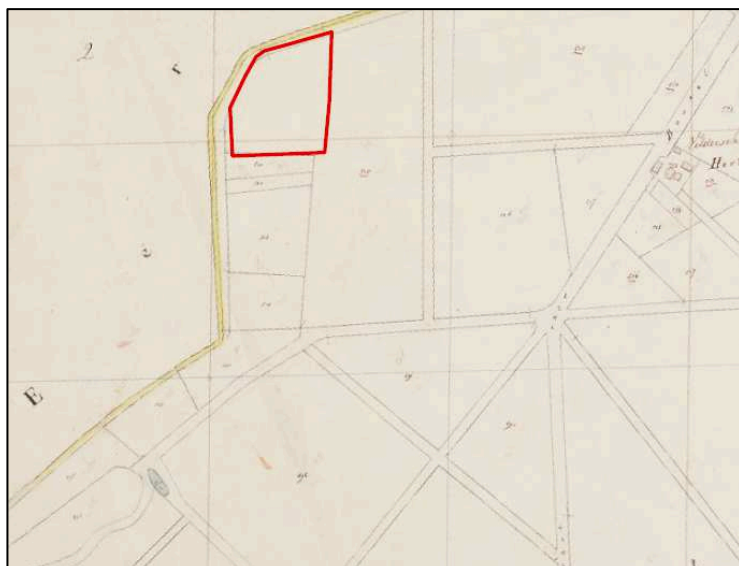


Figuur 33: Sterrenbos op Landgoed Velder in periode 1900-1909

In de Middeleeuwen werden de bossen van Velder ingericht als Warande, een jachtgebied voor de plaatselijke heren. Langs de zuidelijke grens van het Landgoed werd al in de Vroege Middeleeuwen een (dubbele) grenswal aangelegd. De grenswal bestaat uit een tweewallichamen met een gegraven waterloop er tussen. De wallen werden met onder andere meidoornstruiken ingeplant, zodat het wild gedwongen werd binnen de wallen te blijven. De grenswal is op bovenstaande figuur goed te herkennen.

In 1878 werd een landhuis met koetshuis gebouwd met daaromheen een Engelse landschapstuin dat door W.F. Maréchal is ontworpen. Uit historische kaarten blijkt dat er in het verleden nog meer woningen op het Landgoed aanwezig waren. Een aantal gebouwen zijn begin vorige eeuw afgebroken.

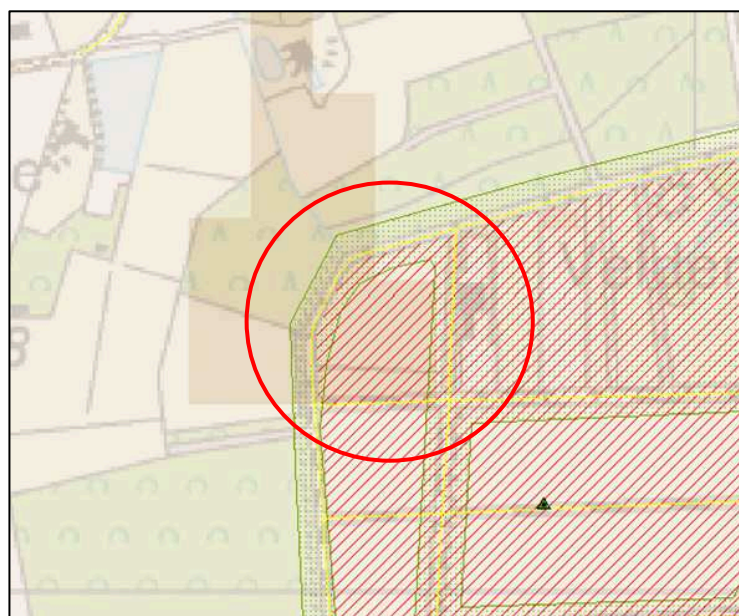
Op het Landgoed zijn thans meerdere woningen en gebouwen ten dienste van de landbouw en het evenementen-terrein aanwezig. Teneinde het Landgoed sluitend te kunnen exploiteren werden in het verleden de Landbouwwerktuigendagen en tuin-beurzen georganiseerd. De Landbouwwerktuigendagen begonnen in 1948, waartoe zelfs een speciale halte aan de spoorlijn werd ingericht. In 1993 werd dit evenement geschrapt wegens malaise in de landbouwsector. Thans wordt het terrein onder meer gebruikt voor landelijke scoutingevenementen en festivals.



Figuur 34: Bebouwing op landgoed Velder minuutplan 1811-1832

6.2.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 35: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Historische Geografie (vlak)	
	Zeer hoog
	Hoog
	Redelijk hoog
Historische Geografie (lijn)	
	Zeer hoog
	Hoog
	Redelijk hoog
Historisch Groen	
	Monumentale Bomen
	Historisch Groen
Historische Zichtrelaties	
	Eendenkooi
	Molenblotoop
	Schootsveld
	Zichtrelatie
Indicatieve Archeologische Waarden	
	Hoog of middelhoog
	Laag
	Geen gegevens

Het plangebied is aangeduid historische geografie (vlak) met een zeer hoge waarde. Deze aanduiding betreft de ligging van het plangebied op Landgoed Velder, welke als geheel is aangeduid als historisch geografisch vlak.

Het plangebied wordt omzoomd door historisch groen. Dit historisch groen is op het gehele Landgoed Velder aanwezig. Het betreft bos, hakhout, laanbeplanting en lanenstructuur. Het historisch groen betreft eiken- en beukenlanen, paden en aansluitend een bos met onder meer oud elzenhakhout. Het plangebied is tevens omrand met de aanduiding historische geografie (lijn). Deze aanduiding betreffen de paden waarmee het plangebied is omrand.

Op Landgoed Velder zijn verschillende Rijksmonumenten gelegen, te weten:

- Velder 27 (boerderij);
- Velder 17a (dienstwoning);
- Velder 19 (woonhuis);
- Velder 14 (landhuis);
- Velder 14 (beeld);
- Velder 14 (borstbeelden);
- Velder 14 (landschap);
- Velder 14 (buitenplaats);
- Velder 14a (koetshuis).



Figuur 36: Landhuis Velder 14

Op het Landgoed zijn tevens een aantal monumentale bomen aanwezig. Dit betreffen:

- Monumentale zomereiken uit 1870-1880.
- Een monumentale mammoetboom uit 1870-1880. Deze staat in de Engelse landschapstuin van Landgoed Velder.
- Een monumentale witte paardenkastanje uit 1870-1880.



Figuur 37: Monumentale mammoetboom op Landgoed Velder

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor het plangebied een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is op de planlocatie door Becker & Van de Graaf bv in september 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 23 september 2010 met rapportnummer 22740710/42891 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van de onderzoek luiden:

- *“Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
Het plangebied ligt op een laatpleistocene vlakte van verspoelde dekzanden.*
- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
De bodemopbouw varieert in het plangebied door de variatie in mate van roering van de bodem. De top wordt gevormd door een pakket geroerde grond. Het daaronder gelegen pakket natuurlijke afzettingen is weinig tot sterk afgetopt. De natuurlijke afzettingen bestaan uit een pakket jong dekzand op oud dekzand.*
- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
De oudst mogelijke in het jong dekzand aanwezige archeologische resten dateren uit het Laat Paleolithicum. Voor het Laat Paleolithicum en Mesolithicum geldt een lage verwachting door vooral de zeldzaamheid van dergelijke resten en voor het Neolithicum geldt een lage tot middelhoge archeologische verwachting. Door vernatting na het Neolithicum geldt een lage verwachting voor resten uit de Bronstijd - Vroege Middeleeuwen. In de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd is het bos geëxploiteerd en omgezet in een landgoed. De verwachting voor resten van landgebruik uit deze perioden is middelhoog. De hoge grondwaterstanden maken dat de omstandigheden gunstig zijn voor het aantreffen van (onverkoelde) organische vondsten.*

Ook anorganische vondsten zullen in goede staat voorkomen. Bij het veldonderzoek bleek dat de bodemopbouw aanleiding geeft te veronderstellen dat het gebied ook al in het Neolithicum te vochtig was en daardoor niet aantrekkelijk was als vestigingsplaats voor landbouwers. Bij het karterende onderzoek in de weinig verstoorde delen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op archeologische waarden in de ondergrond. De archeologische verwachting voor resten van vóór de Nieuwe tijd is zeer laag in de diep verstoorde delen van het noordelijke perceel en laag in de weinig verstoorde delen en in het eveneens weinig verstoorde zuidelijke perceel. De verwachting van sporen van landgebruik, met name greppels van het voormalige bos op rabat, is laag tot middelhoog in de sterk verstoorde delen van het plangebied en hoog in de weinig verstoorde delen.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

In die delen van het plangebied die diep geroerd zijn worden naar verwachting geen archeologische waarden bedreigd. In de weinig geroerde delen worden naar verwachting alleen resten van greppels uit de Nieuwe tijd bedreigd indien dieper gegraven wordt dan 40 cm beneden het maaiveld.

De aanbevelingen van het onderzoek luiden:

“Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het deel waar de bodem diep geroerd is de kans op het aantreffen van archeologische waarden zeer laag is. In het deel van het plangebied met een weinig verstoorde bodem is deze kans laag. Alleen de kans op het aantreffen van resten van greppels uit de Nieuwe tijd is groot. De geplande nieuwbouw ligt geheel in het deel dat diep geroerd is. De verwachting dat bij graafwerkzaamheden binnen de contouren van de geplande bebouwing archeologische waarden worden aangetroffen is dan ook zeer klein en daarom worden daar geen aanvullende maatregelen geadviseerd met betrekking tot de archeologie. Resten van greppels uit de Nieuwe tijd komen voor in de weinig modern geroerde delen van het plangebied, in de in Figuur 10 met groen aangegeven zones. Deze resten kunnen worden aangetroffen vanaf een diepte van 0,4 m –mv. Becker & Van de Graaf bv acht deze resten echter niet bijzonder en niet waardevol. Ook in de weinig geroerde delen wordt daarom geen aanvullende maatregelen geadviseerd.”

De aanbevelingen van het onderzoek worden door de gemeente Boxtel gedeeld. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft middels een selectiebesluit het plangebied archeologisch vrijgegeven.

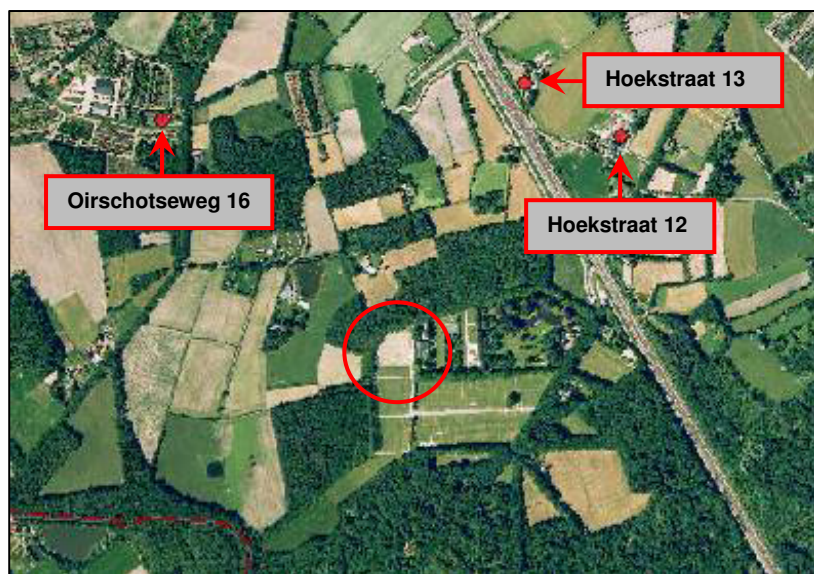
6.3 Geurhinder

6.3.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

In de omgeving van het plangebied (1.000 meter) zijn drie intensieve veehouderijbedrijven gelegen, te weten aan de Oirschotseweg 16, Hoekstraat 12 en Hoekstraat 13. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de herontwikkeling van de locatie op Landgoed Velder. Tevens moet voor de op te richten woningen een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Figuur 38: Veehouderijen in omgeving plangebied

6.3.2 Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting is de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen, welke vast zijn gelegd in de Wgv. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Voor bedrijven waar dieren (rundvee en paarden) worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, gelden op grond van artikel 4 van de Wgv vaste afstanden tussen het veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter.

De gemeenteraad van de gemeente Boxtel heeft op 20 mei 2014 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Boxtel 2014' vastgesteld. Op grond van deze verordening bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 200 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

In de verordening 'Geurhinder en veehouderij' van de gemeente Boxtel wordt niet afgeweken van de geurnormen zoals vastgesteld in de Wgv.

Op de veehouderijbedrijven in de omgeving zijn de volgende milieuvergunningen verleend (bron: BVB):

5281 RD, Oirschotseweg 16, BOXTEL

Beschikingsdatum: 01-01-1986

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	25	203	25	4	890	4
Totalen						25	203	25	4	890	4

Sluit venster

5298 LD, Hoekstraat 12, LIEMPDE

Beschikingsdatum: 30-09-2009

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	114	1083	0	137	0	13
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	67	261	0	17	0	3
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	2	19	0	1	0	0
Totalen						183	1363	0	155	0	16

Sluit venster

5298 LD, Hoekstraat 13, LIEMPDE

Beschikingsdatum: 26-08-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	48	254	0	12	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	37	144	0	9	0	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	38	274	38	6	1352,80	6
Totalen						123	672	38	27	1352,80	11

Sluit venster

De veehouderijen aan de Oirschotseweg 16, Hoekstraat 13 en Hoekstraat 12 liggen op een afstand van respectievelijk 750 meter, 650 meter en 670 meter van het plangebied.

Op de bedrijven in de omgeving worden voornamelijk dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en op zeer beperkte schaal dieren met een geuremissiefactor (vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden). Gezien de grote afstand van de veehouderijen tot het plangebied en de zeer lage geuremissie van de bedrijven, kan worden geconcludeerd dat deze wat betreft de voorgrondbelasting geen belemmerende factor zijn voor de oprichting van een tweetal woningen in het plangebied.

6.3.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Gezien de geringe aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de omgeving en de beperkte omvang van de aanwezige bedrijven, kan worden gesteld dat het leefklimaat binnen het plangebied van dermate goede kwaliteit is dat deze een herontwikkeling van het plangebied niet in de weg staat. Daarnaast is gekeken naar een toekomstige achtergrondbelasting (worst case scenario). Voor Boxtel is een Quicksan Wet geurhinder en veehouderij (rapport SRE d.d. 4 juni 2007) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor deze situatie de toekomstige achtergrondbelasting kleiner is dan 10 oue/m³. Er is volgens de handreiking Wvg (InfoMil 2007) sprake van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat.

6.3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied op Landgoed Velder naar een tweetal woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

6.4 Geluidsaspecten

6.4.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen in het buitenstedelijk gebied met 2 rijstroken en een rijdsnelheid groter dan 30 km/uur een geluidzone van 250 meter. De op te richten woningen zijn niet binnen een dergelijke zone gelegen.

Het plangebied is gelegen op Landgoed Velder aan een onverharde weg. De wegen op Landgoed Velder hebben slechts een beperkte verkeersfunctie. Het is daarom niet te verwachten dat er vanwege verkeerslawaaï of door andere geluidsbronnen overlast veroorzaakt wordt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een akoestisch onderzoek op de ontwikkelingslocatie niet noodzakelijk wordt geacht.

6.4.2 Railverkeerslawaaï

Ten oosten van het plangebied is de spoorbaan Boxtel-Eindhoven gelegen. Deze spoorbaan (traject 771) kent volgens het Besluit geluidhinder spoorwegen een geluidszone van 800 meter. Het plangebied is gelegen binnen deze zone. Derhalve is door Tritium Advies een onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 11 maart 2015 met rapportnummer 1502/127/MF-01 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport luiden:

“Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Best - Boxtel, de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB niet overschrijdt. Derhalve is in onderhavige situatie het verzoek tot het verlenen van een hogere waarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder, niet aan de orde.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient normaal gesproken de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden hoeft er voor de twee nieuwe woningen geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

6.4.3 Industrierrein

De woningen zijn niet gelegen in een zone van een (gezoneerd) industrierrein.

6.5 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan de bouw van twee woningen dan wel kantoorlocaties mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip "niet in betekende mate" valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

6.6 Bodemgesteldheid

Archimil BV heeft in augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de herontwikkelingslocatie op Landgoed Velder. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN-5740. Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel. De onderzoeksrapportage d.d. 19 oktober 2010 met rapportnummer 2715R001 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport luiden:

1. *"De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met kwik.*
2. *De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
3. *Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. *Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de voorgenomen herontwikkeling en toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
2. *De lichte verontreinigingen met kwik in de bovengrond en met barium en koper in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.*
3. *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.*
4. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit."*

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water) en hoogspanningslijnen.

6.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een tankstation op ca. 1300 meter. De projectlocaties zijn niet gelegen in de risico contour van dit bedrijf.

6.7.3 Transport

6.7.3.1 Vervoer over het spoor

Het Landgoed Velder wordt doorsneden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven. Dit tracé wordt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De woningen worden gebouwd op een afstand van 470 meter vanaf dit tracé. De woningen vallen daarmee buiten de risicocontour van 400 meter.

6.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A2. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

6.7.3.3 Vervoer over het water

Vervoer over het water is niet van toepassing in de omgeving van het plangebied.

6.7.3.4 Transportleidingen

Parallel aan de spoorlijn is een transportleiding van defensie gelegen. Voor deze leiding geldt een veiligheidscontour PR 10-6 van 11 meter. De leiding ligt op ruim 400 meter vanaf de nieuw op te richten woningen.

6.7.4 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De afstanden zijn indicatief van aard, hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Hierbij speelt de ligging van de inrichting en de mogelijkheid om hinder naar de omgeving te voorkomen of dat deze tot aanvaardbare proporties kan worden teruggebracht een belangrijke rol. Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn bestemmingen weergegeven. Aan deze bestemming zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting voorschriften

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

7.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

7.3.1.1 Artikel 1 Begrippen

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

7.3.1.2 Artikel 2 Wijze van meten

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

7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Een bestemmingsartikel wordt (indien van toepassing) uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

7.3.3.1 Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

7.3.3.2 Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

In artikel 6 zijn extra regels naast de regels van de onderliggende bestemmingsregels opgenomen betreffende op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduidingen.

7.3.3.3 Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In artikel 7 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

7.3.4.1 Artikel 8 Overgangsrecht

In artikel 8 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7.3.4.2 Artikel 9 Slotregel

In artikel 9 worden de regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Landgoed Velder 2007'.

7.4 Toelichting bestemmingen

7.4.1 Agrarisch - landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden

Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als 'Agrarisch - landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden'. Deze locatie is bestemd voor het weiden van vee, het verbouwen van gewassen en het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden met daarbij behorende bouwwerken. Op deze locatie mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

7.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroep, uitsluitend in de hoofdgebouwen met een maximale oppervlakte van 50 m² met aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden met daarbij behorende bouwwerken. Binnen deze bestemming mogen per bestemmingsvlak één vrijstaande woning met daarbij bijgebouwen dan wel twee woningen onder één kap met bijgebouwen worden gebouwd. De hoofdgebouwen mogen per bestemmingsvlak een inhoud hebben van maximaal 1.800 m³ met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 10 meter. De bijgebouwen mogen per woning een gezamenlijk oppervlakte hebben van 100 m². Bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

8.2 Economische gevolgen

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden gedurende of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

9. OVERLEG EN INSpraak

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

9.2.1 Inleiding

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

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide instanties hebben een reacties gegeven op het plan. Deze reacties zijn navolgend samengevat weergegeven.

9.2.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft per brief d.d. 4 december 2013 een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. *De bouw van de woningen moet mede strekken tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. In dit licht achten wij de locatie van de twee woningen onvoldoende onderbouwd en historisch moeilijk te verantwoorden. Daarbij komt dat de inplaatsing van de woningen onvoldoende ambitie en kwaliteit heeft om de cultuurhistorische waarden te versterken.*

De locatiekeuze voor de beoogde woningen is onderbouwd is in de 'Landschapsverkenning voor de ontwikkeling van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde', opgesteld door Elings. Deze rapportage d.d. 15 juli 2014 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In deze rapportage en de 'Architectuurhistorische stijlengids', opgesteld door Monumentenhuis Brabant b.v., d.d. 11 juni 2014, welke als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd, zijn handvaten geboden voor het uitvoeren van de beoogde woningen met ambitie en kwaliteit om zo de cultuurhistorische waarden van het Landgoed te versterken. Dit is toegelicht in hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting.

2. *Op grond van artikel 7.8 Vr kunnen onder meer woningen gerealiseerd worden, voor zover hiermee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud of herstel van het cultuurhistorische karakter van het complex. In casu is onvoldoende gemotiveerd of en hoe de bouw van de woningen hiertoe bijdraagt. Een goede (financiële) onderbouwing daarover ontbreekt.*

De beoogde woningen zullen in erfpacht worden uitgegeven. Middels deze constructie wordt een extra economische basis onder het Landgoed gelegd met een constante inkomstenstroom. De beoogde woningen zullen worden opgenomen in de (gezamenlijke) exploitatie van het Landgoed en op die manier mede ten dienste staan aan de instandhouding van het Landgoed en het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het complex.

Het behoud van de cultuurhistorische waarden is concreet uitgewerkt in een Landgoed-versterkingsplan (februari 2005). In dit plan is een uitvoeringsparagraaf opgenomen waarin de projecten ter versterking van het Landgoed voor de periode 2005 -2015 zijn opgenomen. Op dit moment is de exploitatie van het Landgoed in relatie met de doelstellingen voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden niet sluitend. Met de realisatie van de nieuwe woningen ontstaan er voor het Landgoed een nieuwe economische drager om de doelstellingen van het Landgoed zoals omschreven in het Landgoedversterkingsplan van februari 2005 te realiseren. Dit is toegelicht in paragraaf 4.2.3.3.4 van onderhavige toelichting.

9.2.3 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft per brief d.d. 18 februari 2014 een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan gegeven:

1. *Aan de westzijde van het plangebied ligt een a-watergang welke op basis van de Verordening Ruimte een aantal functieaanduidingen heeft. Verzocht wordt deze functieaanduidingen op te nemen op de verbeelding en in de regels en in de regels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het verleggen van de huidige bedding mogelijk te maken en tevens regels op te nemen dat ontwikkelingen binnen aanduidingen worden voorgelegd aan het waterschapsbestuur.*
Artikel 7 is toegevoegd aan de bestemmingsplanregels en de verbeelding is aangepast.
2. *Het waterschap ziet graag een verdere uitwerking van volgens het hydrologisch neutraal ontwikkelen.*
Paragraaf 5.5 en 5.6 zijn aangepast.
3. *Het waterschap ziet graag een uitwerking van de drooglegging.*
Paragraaf 5.6.5 is toegevoegd.
4. *De paragraaf betreffende de keur dient geactualiseerd te worden.*
Paragraaf 5.2.3 is aangepast.
5. *Het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' dient te worden opgenomen in de begrippenlijst.*
Het begrip is toegevoegd aan de begrippenlijst in de regels.

6. *In de regels dienen criteria voor verlening van omgevingsvergunningen te worden opgenomen.*
Het toegevoegde artikel 7 regelt voor het gehele plangebied dat bij omgevingsvergunning-verlening advies wordt ingewonnen bij het Waterschap.