

ONTWERPBESTEMMINGSP
MOORSEL 3
GEMEENTE SOMEREN

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

februari 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Planomschrijving	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.6	Leeswijzer	9
2.	DE HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	Historie	11
2.2	Ruimtelijke structuur	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Geomorfologie en bodem	12
2.2.3	Water	13
2.2.4	Landschap en natuur	14
2.3	Functionele structuur	14
2.3.1	De functionele structuur in zijn omgeving	14
2.3.2	Wegenstructuur	14
3.	BELEIDSKADER	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Europees beleid	17
3.2.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	17
3.3	Rijksbeleid	18
3.3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
3.4	Provinciaal beleid	19
3.4.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	19
3.4.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
3.4.3	Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	20
3.4.4	Beleidskader Ontspannend Brabant	23
3.5	Gemeentelijk beleid	24
3.5.1	Bestemmingsplan Buitengebied	24
3.5.2	Structuurvisie Buitengebied	24
3.5.3	Beleidsnota 'Toerisme en Recreatie'	27
4.	MILIEUASPECTEN	29
4.1	Bedrijven en milieuzonering	29
4.1.1	Inleiding	29
4.1.2	Niet-agrarische bedrijven in de omgeving	29
4.1.3	Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied	29
4.1.4	Agrarische bedrijven	29
4.2	Geluid	32
4.3	Bodemkwaliteit	33

ONTWERP

4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Externe veiligheid	35
4.5.1	Bedrijven	35
4.5.2	Transport	35
4.5.3	Hoogspanningslijnen	36
4.5.4	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)	36
4.6	Verkeer en parkeren	36
4.6.1	Verkeer	36
4.6.2	Parkeren	37
4.7	Ecologie	37
4.7.1	Algemeen	37
4.7.2	Flora- en faunawet	38
4.8	Water	38
4.8.1	Inleiding	38
4.8.2	Vigerend beleid	38
4.8.3	Principes waterschap Aa en Maas	41
4.8.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	42
4.8.5	Hydrologisch neutraal ontwikkelen	43
4.9	Archeologie	43
4.9.1	Verdrag van Valletta	43
4.9.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
4.9.3	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	43
4.9.4	Historische stedenbouw	44
4.9.5	Historisch landschappelijke lijnen	44
4.10	Cultuurhistorie	45
5.	PLANUITGANGSPUNTEN	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Doelgroep	47
5.3	Bedrijfsvoering	47
5.4	Bebouwing	47
5.5	Terrein	50
6.	PLANBESCHRIJVING	51
6.1	Plansystematiek	51
6.1.1	Algemeen	51
6.1.2	Verbeelding	51
6.1.3	Regels	51
6.2	Bestemmingen	52
6.2.1	Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden	52
6.2.2	Recreatie	52
6.2.3	Waarde – Archeologie	53
6.2.4	Waarde – Attentiegebied EHS	53
7.	UITVOERBAARHEID	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

7.3	Inspraakprocedure	55
7.4	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	55
7.4.1	Inleiding	55
7.4.2	Vooroverlegreacties	55
7.4.3	Gevolgen voor het bestemmingsplan	56
8.	BEELDKWALITEITPLAN	57
8.1	Inleiding	57
8.2	Huidige situatie	57
8.3	Toekomstige situatie	58
8.3.1	Beoogde wijzigingen aan bebouwing	58
8.3.2	Relatie tussen bouwwerk en omgeving	60
8.3.3	Kwaliteit van het gebouw op zich	61
8.3.4	Materiaal, detaillering en kleur	61

BIJLAGEN:**BIJLAGE 1: VERKENNEND BODEMONDERZOEK****BIJLAGE II: VOOROVERLEGREACTIES**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door de heer Van der Vliet de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor de herontwikkeling van de locatie Moorsel 3 te Lierop naar een recreatieve bestemming ten behoeve van het exploiteren van een recreatief bedrijf. De locatie kent thans een woonbestemming. Initiatiefnemer heeft in juni 2011 zijn plannen schriftelijk kenbaar gemaakt bij de gemeente Someren. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief d.d. 14 juli 2011 aangegeven in principe positief tegenover de herontwikkeling te staan. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

1.2 Planomschrijving

Het plangebied aan Moorsel 3 zal worden herontwikkeld van een locatie voor burgerbewoning naar een locatie voor het exploiteren van een recreatief bedrijf gericht op een groepsaccommodatie en bedrijfsbijeenkomsten. De beoogde bedrijfsexploitatie zal binnen de huidige bebouwing plaatsvinden. In samenhang met de herontwikkeling zal overtollige bebouwing in de vorm van een stenen uitbouw, een houten ponystal en een houten opstal met een totale oppervlakte van 45 m² worden gesloopt. De resterende bebouwing bestaande uit de langgevelboerderij, de daarachter gelegen loods en een vrijstaand bijgebouw worden opgewaardeerd ter verbetering van de cultuurhistorische waarden van de locatie Moorsel 3.

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt een nadere omschrijving van de toekomstige situatie gegeven.

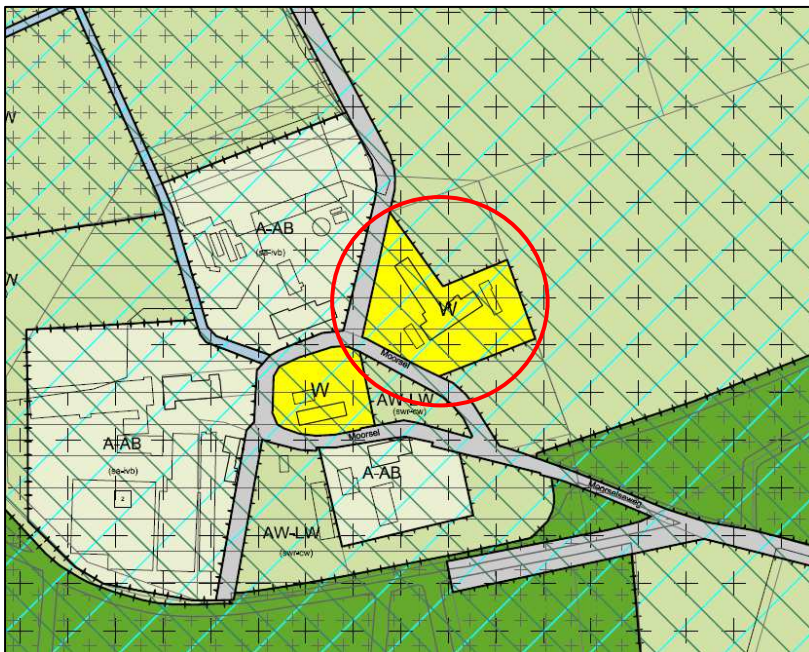
1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan Moorsel 3 te Lierop van burgerwoonbestemming naar recreatief bedrijf ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren het vigerende bestemmingsplan. Betreffend bestemmingsplan is door de gemeente Someren vastgesteld op 29 juni 2011.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In navolgende figuur is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.5 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Lierop aan Moorsel in een landelijke omgeving, nabij de Strabrechtse heide. Het plangebied maakt onderdeel uit van het historische gehucht Moorsel. Aan de noord-oostzijde is het oude akkercomplex, omgeven door houtwallen. Aan de zuid en westzijde grenst Moorsel direct aan de Strabrechtse Heide. Moorsel ligt aan een doodlopende weg die ter plaatse van Moorsel eindigt in een lus.

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie O, nummer 998. Dit perceel heeft een grootte van 11.850 m². Het plangebied heeft een grootte van 5.965 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het betreffende perceel weergegeven.



Figuur 3: Kadastrale kaart van de locatie Moorsel 3

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Moorsel 3' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld. De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid (Europese richtlijnen, rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 tot slot gaat in op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in het historische gehucht Moorsel. Moorsel is te kenmerken als een historische nederzetting aan de rand van een oude akker (es). Aan de noord-oostzijde is het oude akkercomplex, met bolle ligging en omgeven door houtwallen, nog goed herkenbaar. Aan de zuid en westzijde grenst de nederzetting Moorsel direct aan de Strabrechtse Heide. Moorsel ligt aan een doodlopende weg die ter plaatse van Moorsel thans eindigt in een lus. De boerderijen liggen verspreid rondom deze lus. In het verleden was hier sprake van enkele boerderijen aan een kruispunt en splitsing van wegen (zie historische kaart). Daar waar de wegen bij elkaar kwamen waren typisch kempische driehoeken (ook al brinken) te onderscheiden. De lusstructuur stamt uit de jaren '60 van de vorige eeuw en is a-typisch voor de Kempen. Deze structuur is om praktische redenen aangelegd om alle boerderijen middels één doorgaande structuur te kunnen ontsluiten. In het midden van de lus is een centrale brink gelegen. De brink is gedeeltelijk in gebruik als grasland (schapenweide) en gedeeltelijk als woonlocatie en is deels omzoomd met bomen.



Figuur 4: Historische kaart van plangebied 1900-1909

De langgevelboerderij op de locatie Moorsel 3 is gebouwd in de periode 1850-1875. Navolgend is een afbeelding van de betreffende boerderij weergegeven.



Figuur 5: Langgevelboerderij aan Moorsel 3

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Inleiding

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Deze laag wordt ook wel de ondergrond genoemd. In navolgende subparagrafen wordt een beschrijving gegeven van de opbouw van het plangebied welke heeft geleid tot de huidige ruimtelijke structuur. Hierbij is gekozen voor een integrale beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit.

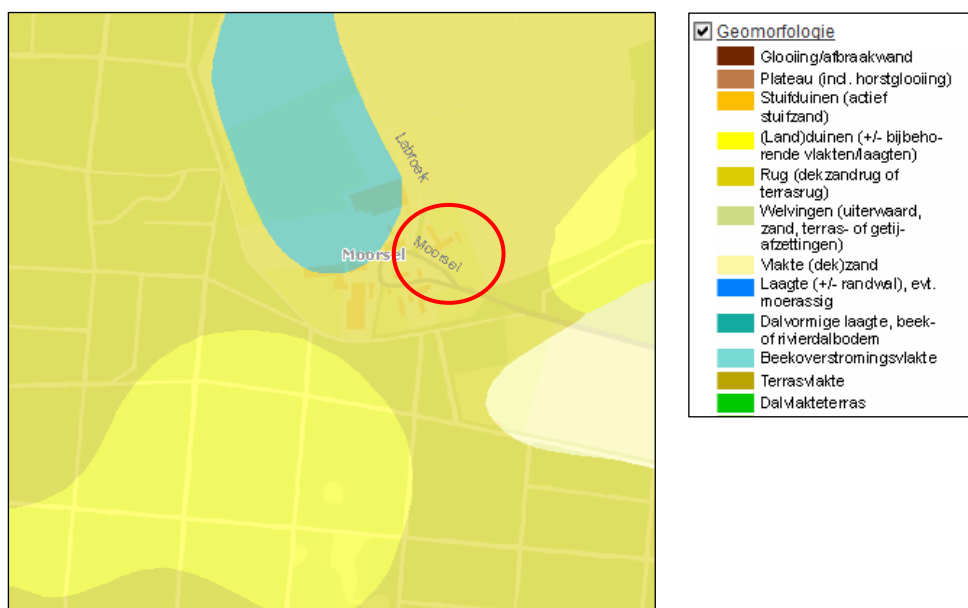
2.2.2 Geomorfologie en bodem

De geomorfologische structuur binnen de gemeente Someren wordt met name bepaald door de beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden. Ook is in het dekzandlandschap sprake van laagten zoals de verschillende vennen in het gebied. Aanwezige vennen in de nabijheid van het plangebied zijn bijvoorbeeld het Starven, Beuven (grootste ven van Nederland) en Kranenmeer.

De waterlopen hebben een belangrijke rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis. Niet alleen hielden zij het gebied bewoonbaar door het afvoeren van overtollig hemelwater. Zij voorzagen de eerste bewoners in deze streken ook van drinkwater en van vis. Langs de waterlopen lagen de vruchtbare gronden waardoor hier ook de eerste nederzettingen ontstonden.

Het plangebied bestaat uit dekzand geclassificeerd als humuspodzolgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand naar het noordwesten overgaand in nattere en zwaardere beekerdgronden. Ten noordwesten van de locatie is een beekdallaagte gelegen.

Moorsel ligt daarmee tegen de dalkop en de bovenloop van een van de beekjes die benedenstrooms de Goorloop vormen. In het kader van een optimaal agrarisch grondgebruik zijn de gronden in het verleden vergraven en, voor ontwatering in natte perioden, van sloten en greppels voorzien. Op de geomorfologische kaart is duidelijk te zien dat ter hoogte van de huidige bebouwing van Moorsel een dekzandrug in het landschap aanwezig is. De bebouwing ligt daarmee wat hoger en droger ten opzichte van de omgeving. De noordoostelijk gelegen akker is een typisch voorbeeld van een es. De grond is opgehoogd door eeuwenlange bemesting met plaggen. De akker ontleent hieraan zijn bolle ligging. De dalvormige laagte aan de noordwestzijde van Moorsel is op de kaart ook goed herkenbaar.



Figuur 6: Geomorfologische kaart van het plangebied

2.2.3 Water

De gemeente Someren kent een natuurlijke afwatering via een aantal laaglandbeekstelsels. Voeding van de beken vindt plaats door grondwater, regenwater, afstromend oppervlaktewater en lokale kwel. Voor het plangebied is het beekdal van de Goorloop en zijn bovenlopen van belang.

Qua waterhuishouding is een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen de beekdalen aan de oostzijde van de gemeente Someren en de hogere drogere gronden met oude akkers en jonge heideontginningen ter plaatse van Moorsel. Ten noordwesten van de initiatieflocatie valt ook de kop van het beekdal van de Goorloop op. Het plangebied ligt daarmee in het beekdalsysteem van laatstgenoemde beek. De hogere delen van het natuurgebied de Strabrechtse Heide zijn gelegen op de dekzandruggen. Het water infiltreert hier en komt als lokale kwel in de beekdalen o.a. ter hoogte van Moorsel aan de oppervlakte.

Het watersysteem is een samenhangend geheel van grond- en oppervlaktewater. De watersysteembenadering stelt dit systeem centraal bij de locatieafweging van verschillende functies. Deze benadering verdeelt een watersysteem in drie gebieden: infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied.

Infiltratiegebieden zijn de relatief hooggelegen en doorlatende zandgronden. Ze vormen het voedingsgebied voor de kwel die in de laaggelegen kwelgebieden uittreedt. Ter plaatse van de noordwestelijke gronden komt lokaal sterke kwel voor. Deze kwel vormt de voeding voor de bovenloop van de Goorloop.

2.2.4 Landschap en natuur

De landschappelijke structuur wordt met name bepaald door de beekdalen. Tussen de beekdalen zijn de hogere gronden gelegen, waarop oorspronkelijk bos en heidegebieden waren gelegen. Thans zijn deze gronden voor een belangrijk deel ontgonnen met centraal nog enkele grote heiderestanten. De jonge landbouwontginningen zijn vooral te vinden aan de zuidzijde van de Strabrechtse heide.

Op de overgangen tussen de beekdalen en de hogere gronden zijn de woonkernen (dorpen, gehuchten en bebouwingslinten) met omliggende oude akkerlanden gelegen. Moorsel vormt hierop geen uitzondering. De lokale kwel (een van de brongebieden van de Goorloop) heeft er voor gezorgd dat de eerste boeren zich hier gevestigd hebben. Hier is sprake van een kleinschalige ontginning rond een gemeenschappelijke es en enkele kleinere akkertjes nabij het gehucht. Het historische landschap is thans nog goed herkenbaar en redelijk intact.

Voor de akkerstructuur omringd met houtwallen is goed bewaard gebleven. Ook het gehucht Moorsel is landschappelijk van grote waarde. Op de erven van de historische langgevelboerderijen en langs de weg staan nog veel oude bomen en hagen.

2.3 Functionele structuur

De functionele structuur van het buitengebied van Someren bestaat uit het gebruik van de ruimte voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie. De infrastructuur maakt ook onderdeel uit van deze functionele structuur. In het ruimtelijke beleid wordt de infrastructuur steeds belangrijker. De keuze voor de vestiging van een recreatiebedrijf wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de ontsluiting van het gebied. Daarbij is vooral de aansluiting op de recreatieve infrastructuur van de gemeente van belang.

2.3.1 De functionele structuur in zijn omgeving

Het plangebied is gesitueerd in een gedeelte van Lierop dat bestaat uit een oud ontginningslandschap grenzend aan kwetsbare natuur. De locatie is thans in gebruik voor burgerbewoning. De ontwikkeling van een recreatiebedrijf is in recreatief opzicht een goede aanvulling op de voorzieningen binnen Someren en de kern Lierop.

2.3.2 Wegenstructuur

Het netwerk van wegen is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen (autosnelwegen en de autowegen) zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De gemeente Someren is ontsloten op het snelwegennet via de A67 welke de steden Eindhoven en Venlo verbindt. Deze snelweg loopt aan de noordzijde van de kern Lierop. Lierop is via de Laan ten Boomen met de A67 verbonden. Parallel aan het Zuid-Willemsvaart is de N266 gelegen.

De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de kernen onderling. Belangrijke gebiedsontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied zijn de Somerenseweg en de Lieropsedijk, welke de kernen Lierop en Someren met elkaar verbinden.

De rest van het wegenstelsel is erftoegangsweg. Erftoegangswegen hebben een functie voor het toegankelijk maken van verspreide erven buiten de bebouwde kom. Onder deze categorie kan ook Moorsel, waaraan het plangebied gelegen is, worden gerangschikt. De Moorselseweg is tussen de aansluiting aan de Meervensedijk en het gehucht Moorsel verhard en eindigt in een lus. De weg kent onverharde zijwegen die meestal afgesloten zijn voor autoverkeer. Deze onverharde wegen vormen de recreatieve entree (poort) voor de achtergelegen natuur- en landbouwgebieden.

In het verleden waren verschillende locaties aan Moorsel in agrarisch gebruik. Er was dan ook sprake van veel tractoren en voedervrachtwagens. Ook de naastgelegen nertsenhoudery aan Moorsel 7 is recent gestaakt, waardoor de verkeersbewegingen van zwaardere voertuigen en personenauto's aanzienlijk zijn afgenomen. In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen van personenauto's van en naar Moorsel 3 toenemen, maar zal ruimschoots minder bedragen dan het aantal verkeersbewegingen dat in het verleden naar de voormalige agrarische bedrijven plaatsvond. Verwacht wordt dat geen sprake zal zijn van te zware belasting van de weg. Zowel de Moorselseweg als Moorsel is geschikt voor de ontsluiting van een recreatieve voorziening.

In de gemeente ligt een primair gemeentelijk fietsnetwerk met aansluitingen op provinciale fietspaden. Op de drukkeren wegen zoals de Lieropsedijk zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Vanwege lage intensiteit van het autoverkeer worden veel van de erftoegangswegen ook gebruikt door het fietsverkeer.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid dat geldt voor het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

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

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is in de enige afstand van het plangebied een Habitatrichtlijngebied gelegen. Het gebied Strabrechtse Heide en Beuven behoort als Habitatrichtlijngebied tot de Europese Ecologische Hoofdstructuur Natura 2000. Voor dit gebied is een beheerplan in kader Natura 2000 opgesteld.



Figuur 7: Habitatrichtlijngebieden

Het Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven ligt op ruim 1.000 meter afstand ten westen en ten zuiden van het plangebied. Dit Habitatrichtlijngebied is op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat de herontwikkeling van het plangebied geen significante gevolgen zal hebben voor dit Habitatrichtlijngebied.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 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 hoofdoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

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

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

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water' en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Onderdeel van het thema 'Economie' is de vrijetijdseconomie. In het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' is aangegeven dat vrijetijdseconomie na landbouw en agrofood een sterke sector in Brabant is. Zowel in Brabantse steden als in het Brabantse buitengebied is het een sector die in belang toeneemt en belangrijke kansen biedt op het gebied van groei van werkgelegenheid, het bevorderen van gezondheid en het omgaan met de vergrijzing en krimp op het landelijk gebied.

Algemeen speerpunt van het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan en maakt een combinatie met de sector vrijetijdseconomie.

3.4.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;

- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleedingszones 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 Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.4.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

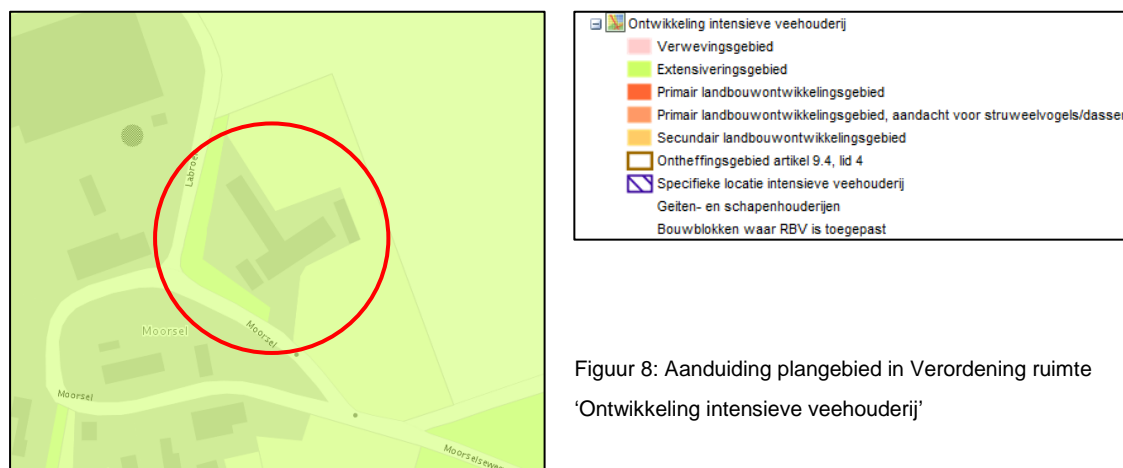
3.4.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

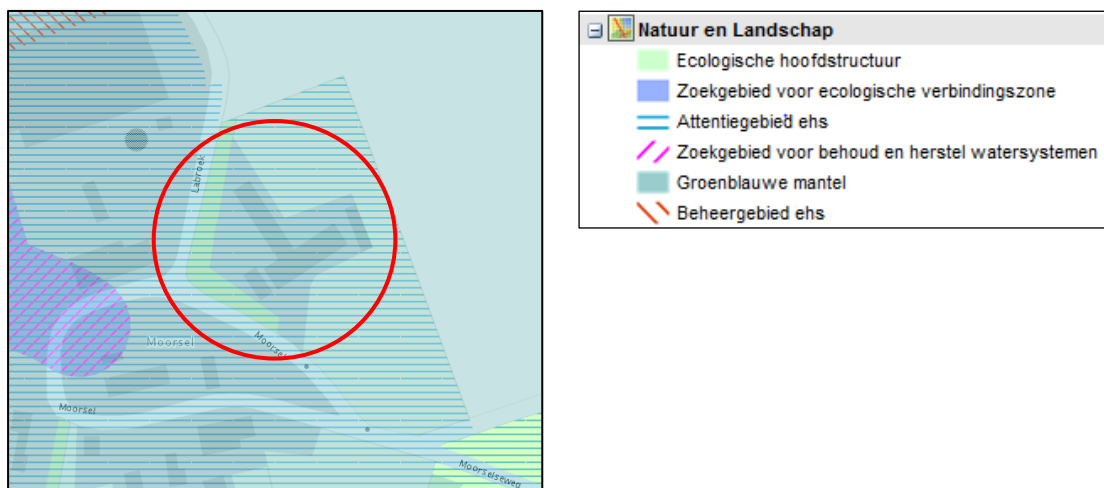
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

3.4.3.2 Aanduiding van plangebied in Verordening ruimte

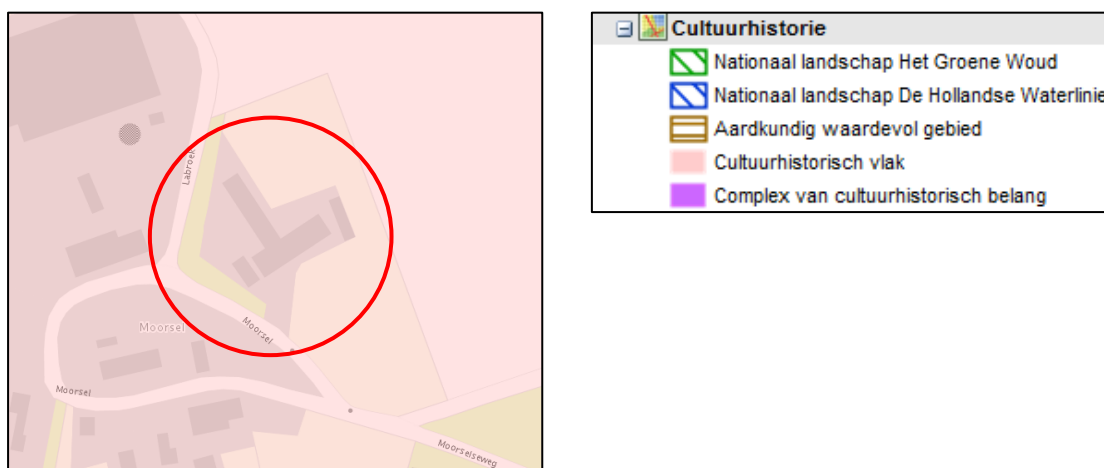
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'



Figuur 9: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'natuur en landschap'



Figuur 10: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'

Samengevat is het plangebied in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De locatie is echter wel gelegen binnen een attentiegebied ehs en de groenblauwe mantel. Het plangebied is tevens gelegen in een cultuurhistorisch vlak en ligt vlak nabij een aardkundig waardevol gebied.

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied is in het kader van de Reconstructiewet gedefinieerd als: *“ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.”* De beoogde wijziging van het plangebied van een locatie met een woonbestemming naar een locatie met een recreatieve bestemming is passend binnen extensiveringsgebieden.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als attentiegebied ehs. De in de verordening opgenomen attentiegebieden ehs omvatten zowel de EHS (natte natuurparels) als een zone daaromheen.

De Verordening ruimte stelt dat activiteiten binnen een attentiegebied ehs onderworpen dienen te worden aan een vergunningenstelsel om negatieve effecten op het grondwatersysteem te voorkomen. 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 en bouwwerken.

Tevens is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken en te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. De ontwikkeling van een niet-bezoekersintensief recreatief bedrijf is passend binnen de groenblauwe mantel.

Tot slot is het plangebied gelegen in een cultuurhistorisch vlak en nabij een aardkundig waardevol gebied. De Verordening ruimte stelt dat plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningenstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. Onderhavig bestemmingsplan kent aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe waarmee de bescherming van het gebied is gewaarborgd. Daarnaast draagt onderhavige ontwikkeling bij aan een versterking van de kenmerken en waarden in het gebied. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en de te behouden bebouwing wordt opgewaarderd. De te behouden langgevelboerderij betreft geen gemeentelijk monument.

3.4.3.3 Regels Verordening

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan een ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in een bestemmingsplan moet voldoen. De groepsaccommodatie wordt in de begripsbepalingen van de Verordening Ruimte gedefinieerd als 'horeca', waarvoor vanwege de ligging van het plangebied in de groenblauwe mantel via artikel 11.8 'Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen' artikel 11.6 'Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen' van toepassing is.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen kunnen in de groenblauwe mantel en agrarisch gebied vestigen en uitbreiden mits er bij vestiging sprake is van hergebruik van een bestaande locatie, een zogenaamde VAB-vestiging. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een locatie in buitengebied mogelijk waarbij de nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing zullen plaatsvinden. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Overtollige bebouwing zal worden gesloopt en de te behouden bebouwing wordt opgewaarderd waardoor een kwaliteitsimpuls aan de uitstraling van het plangebied wordt gegeven.

Conform de regels van de Verordening Ruimte zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en leidt de ontwikkeling niet tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger. Ook zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Ten slotte zijn er nog voorwaarden die betrekking hebben op de inrichting van het bestemmingsvlak. Onderhavige toelichting bevat de verantwoording waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden van dit artikel.

Daarnaast dienen ontwikkelingen te voldoen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening Ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd. De nieuwe activiteiten zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in onderhavige toelichting verantwoord dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de gronden binnen het plangebied en de naaste omgeving.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Door onderhavig bestemmingsplan worden gronden met een woonbestemming omgezet in gronden met een recreatieve bestemming. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en de beoogde activiteiten vinden in de bestaande bebouwing plaats. Daarnaast heeft onderhavig bestemmingsplan onder andere betrekking op het slopen van overtollige bebouwing en het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit wordt in hoofdstuk 8 nader toegelicht. Daarmee levert het bestemmingsplan een bijdrage aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

3.4.4 Beleidskader Ontspannend Brabant

In 2001 heeft de Provincie het beleidskader toerisme en recreatie 'Ontspannend Brabant' vastgesteld. Dit beleidskader neemt recreatiemilieus als uitgangspunt. Er worden 13 recreatiemilieus onderscheiden in de categorieën doen, vermaak en verblijf:

- Doen: buitenrecreatie, bewegingsrecreatie, natuurgerichte recreatie, toervaren, spanning & uitdaging;
- Vermaak: stedelijke gezelligheid, vertier, verwennen;
- Verblijf: onze buurt buiten, einde van de wereld, recreatief verblijf als uitgangsbasis, groepsverblijf.

De provinciale beleidsinspanningen betreffen in hoofdzaak de volgende punten:

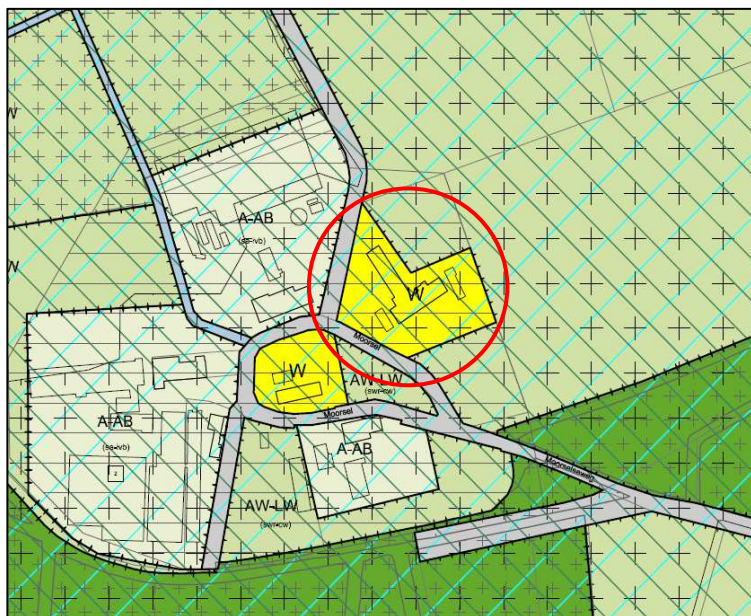
- een compleet aanbod van recreatiemilieus over geheel Brabant;
- stimulering van cultuurtoerisme;
- stimulering van grensoverschrijdende activiteiten en projecten;
- bevordering van een goed georganiseerde en professionele sector;
- bredere inzet van het Brabant Bureau voor Toerisme.

Wat betreft het ruimtelijk beleid van de provincie en een doorvertaling naar gemeentelijk beleid is de Verordening ruimte van belang.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeenteraad van Someren heeft op 29 juni 2011 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied aan Moorsel 3 de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'Overig – bebouwingsconcentratie' en 'Vrijwaringszone – radar'. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de locatie aan Moorsel 1 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren.



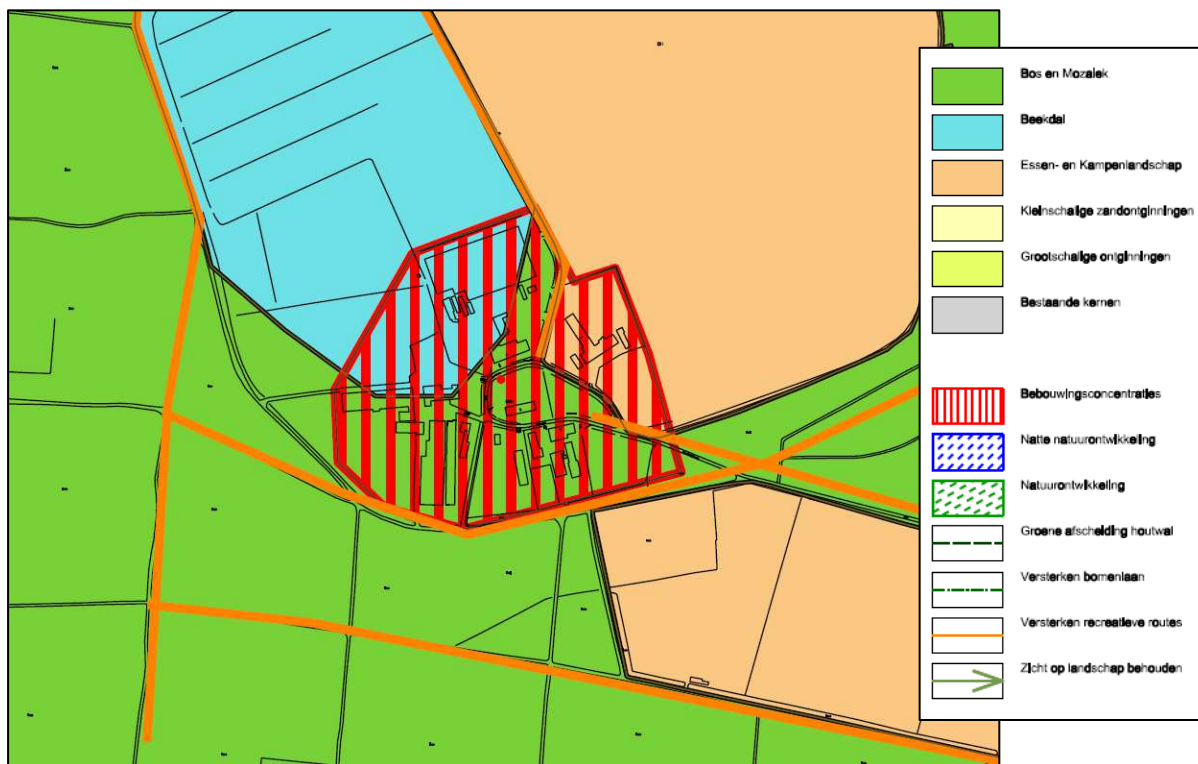
Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (Someren)

3.5.2 Structuurvisie Buitengebied

De 'Structuurvisie Buitengebied' van de gemeente Someren is opgesteld met als doelstelling: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De structuurvisie beschrijft en verbeeldt de ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied en beschrijft de wijze waarop de gemeente deze kwaliteiten wil verbeteren. Het buitengebied is een belangrijke economische drager en biedt ruimte aan tal van functies. Voor de gemeente is er dus alle reden om zuinig te zijn op dit buitengebied en te streven naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De basis voor de 'Structuurvisie Buitengebied' wordt gevormd door de 'Structuurschets BiO' en het 'Landschapontwikkelingsplan'. Het gebiedsbeleid en het programma uit beide documenten vormen de duurzame integrale visie op het buitengebied. In aanvulling hierop bevat de 'Structuurvisie Buitengebied' een uitvoeringsparagraaf en exploitatieparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste verbetering daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zal worden. De 'Structuurschets BiO' richt zich op behoud van de vitaliteit binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Uitgangspunten daarbij zijn het tegengaan van verpaupering en de stimulering van ontstening. De 'Structuurschets BiO' bevat beleid voor functieveranderingen, sloop, hergebruik en nieuwbouw binnen bebouwingsconcentraties. Aangegeven is welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties worden geboden.

De planlocatie aan de Moorsel 1 is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Moorsel'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de visiekaart uit de 'Structuurschets Buitengebied' van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 12: Uitsnede 'Structuurvisie Buitengebied' voor de planlocatie aan de Moorsel 1.

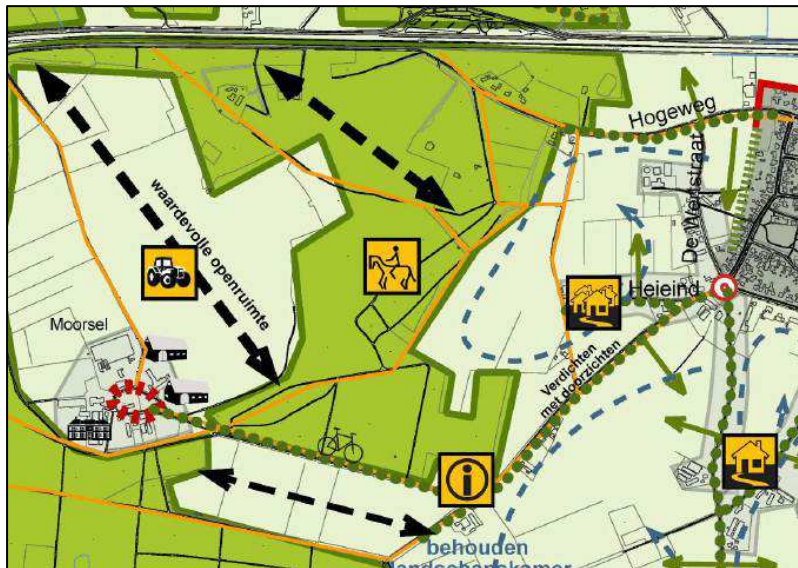
In de 'Structuurvisie Buitengebied' is de visie op het buitengebied uitgewerkt middels een aantal thema's welke van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan uitgewerkt. Deze thema's worden navolgend behandeld.

Essen en kampen

In de 'Structuurvisie Buitengebied' is opgenomen dat het essen- en kampenlandschap zich uitstekend leent voor de ontwikkeling van een recreatief landschap. Daarbij dient het oorspronkelijke karakter van het landschap behouden te blijven en versterkt te worden.

Bebouwingsconcentratie Moorsel

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Moorsel, welke onderdeel uitmaakt van het ontwikkelgebied aan de westelijke rand van Lierop. De westelijke rand van Lierop dient zich te ontwikkelen als recreatieve schakelzone tussen de woonkern en het bos/natuurgebied rond Moorsel.



Figuur 13: Ontwikkelzone westelijke rand Lierop

Recreatie

Ten aanzien van recreatieve ontwikkeling is in de 'Structuurvisie Buitengebied' het volgende opgenomen:

Recreatie is in de kleinschalige zandlandschappen een belangrijk economisch alternatief voor agrarische bedrijvigheid. Ontwikkelingen in de recreatieve sector mogen breed van aard zijn. Het kan gaan om verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals een hotel of een bed and breakfast. Maar ook om dagrecreatieve voorzieningen zoals een sauna, golfparcours of een manege. Ook hier geldt dat bij voorkeur bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de huisvesting van dergelijke voorzieningen.

Met name rond Lierop en ten westen van Someren, in de kleinschalige zandontginningen, kampen en essen en het bos- en mozaïeklandschap langs de bosranden, is er ruimte voor recreatieve voorzieningen. Zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie behoren hier tot de mogelijkheden. Verblijfsrecreatie dient in eerste instantie binnen bebouwingsconcentraties te worden gerealiseerd. Met betrekking tot dagrecreatieve voorzieningen hangt van het type voorziening af of deze binnen dan wel buiten een bebouwingsconcentratie gerealiseerd kan worden.

Onderhavig initiatief is passend binnen de 'Structuurvisie Buitengebied' van de gemeente Someren. Het historische en landschappelijke karakter van Moorsel en de recreatieve sector van de gemeente Someren worden middels de beoogde herontwikkeling versterkt. Tevens staat het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige gebouwen centraal. Met onderhavig initiatief is er geen sprake van verdichting maar van functieverandering.

3.5.3 Beleidsnota 'Toerisme en Recreatie'

De beleidsnota 'Toerisme en Recreatie' van de gemeente Someren betreft een herformulering van de beleidsnota 'Ontdek Someren Natuurlijk' van oktober 1998. De beleidsnota 'Toerisme en Recreatie' geeft inzicht in de huidige positie van de gemeente Someren op gebied van toerisme en recreatie, de gewenste ontwikkelingsrichting in de gemeente en welke stappen nog moeten worden genomen om deze ontwikkeling te bewerkstelligen. De beleidsnota 'Toerisme en Recreatie' biedt een duidelijk kader dat dient als:

- het ontwikkelingsdoel voor het toerisme en recreatie in Someren;
- een economisch toeristisch uitvoeringsprogramma;
- een toetsingskader voor nieuwe initiatieven van anderen.

De visie op de toeristisch recreatieve sector in Someren reikt tot het jaar 2020 en is gebaseerd op onder andere navolgende uitgangspunten:

- de groei van het toerisme en recreatie in Someren is gebaseerd op de eigen identiteit en kernwaarden van Someren: het natuurlijk groene karakter (typisch Brabant landschap), de rust en de ruimte die de gemeente kenmerken;
- toerisme en recreatie zijn in balans met de sfeer en de groene natuurlijke uitstraling van de gemeente;
- de ontwikkeling van het toerisme gaat gepaard met behoud of kwalitatieve verbetering van de landschappelijke aspecten van de dorpskernen en de natuur;
- het beleid is flexibel en dynamisch, het beweegt mee met ontwikkelingen en kansen;
- kwaliteit gaat boven kwantiteit.

De gemeente Someren heeft onder andere navolgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- Toerisme en Recreatie steviger verankeren in de lokale economie:
De toeristisch recreatieve sector in Someren is versnipperd en relatief klein in vergelijking tot andere gemeenten, Zuidoost Brabant en Nederland. De positie van de sector in de lokale economie neemt toe als de sector zich ontwikkelt en zich intern organiseert. Door samenwerking en door het toestaan van initiatieven ontstaat synergie tussen bedrijven, maar ook tussen bedrijven en de omgeving. De gemeente neemt een actieve rol op zich om bedrijven te activeren tot samenwerking en kwalitatief goed gastheerschap.
- Ruimte om te ondernemen:
Het toeristisch recreatieve bedrijfsleven heeft ruimte nodig om te kunnen ondernemen, voor uitbreiding, vernieuwing of nieuwe initiatieven. De gemeente ondersteunt en stimuleert zoveel mogelijk ondernemende burgers, ondernemers en organisaties. De gemeente heeft ook tot taak de voorwaarden te stellen waaronder uitbreiding en nieuwe activiteiten mogelijk zijn. Deze voorwaarden beogen een evenwichtige, duurzame groei van het toerisme en recreatie.

In de beleidsnota 'Toerisme en Recreatie' zijn beleidskaders gegeven voor verschillende toeristische voorzieningen. Ten aanzien van groepsaccommodaties is aangegeven dat de gemeente Someren positief staat tegenover de ontwikkeling van meer groepsaccommodaties in de gemeente. In de beleidsnota 'Toerisme en Recreatie' worden de volgende regels gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van groepsaccommodaties:

Regels:

- Gemeenschappelijk of privégebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, verblijfsruimten en, indien van toepassing, slaapzalen;
- nevenactiviteiten aan deze vorm van verblijfsrecreatie zijn toegestaan mits deze ondersteunend zijn aan de logies- en/of recreatieve functie;
- groepsaccommodatie kan in de gebieden waar dit passend is volgens tabel 3.2;
- een groepsaccommodatie vormt de hoofdfunctie op een bestemmingsvlak of vindt plaats als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf, recreatiebedrijf of burgerwoning;
- een groepsaccommodatie als nevenfunctie heeft een maximum aantal van 20 (eenpersoons)-bedden. Een groepsaccommodatie van meer dan 20 (eenpersoons)bedden kan niet als nevenfunctie bestaan, maar vormt de hoofdfunctie op een bestemmingsvlak;
- parkeren geschiedt op eigen terrein van de groepsaccommodatie;
- gebouwde voorzieningen ten behoeve van groepsaccommodaties worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing.

Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Toeristisch – recreatieve zone in combinatie met natuur'. In tabel 3.2 van de beleidsnota is aangegeven dat groepsaccommodaties passend zijn binnen dit gebied. De beoogde ontwikkeling voldoet tevens aan de regels die gesteld worden ten aanzien van de ontwikkeling van groepsaccommodaties. Aan het plangebied wordt een bestemming 'Recreatie' toegekend. De groepsaccommodatie vormt daarmee de hoofdfunctie op het bestemmingsvlak. De accommodatie wordt binnen de bestaande bebouwing op de locatie gerealiseerd. Zoals in onderhavige toelichting nader omschreven, zal parkeren op eigen terrein geschieden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Inleiding

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

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

4.1.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarisch bedrijven gelegen. De herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

4.1.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt de exploitatie van een recreatief bedrijf gericht op een groepsaccommodatie en bedrijfsbijeenkomsten ter plaatse van het plangebied aan Moorsel 3 te Lierop mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder de omschrijving 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI code 5510) uit de lijsten 'Bedrijven en Milieuzonering' en valt daarmee in milieucategorie 1. Bij een milieucategorie 1 dient een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. De aspecten geur, geluid en gevaar zijn hierbij de bepalende afstand. Binnen een straal van 10 meter vanaf de herontwikkelingslocatie zijn thans geen gevoelige objecten gelegen. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

4.1.4 Agrarische bedrijven

4.1.4.1 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. De norm voor de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied is conform de wettelijke norm 14 oue/m³. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij.

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

4.1.4.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen, te weten Moorsel 7 en Moorsel 9-11.



Figuur 14: Veehouderijen in de omgeving

In navolgende figuren zijn de milieuvergunning van de bedrijven weergegeven.

5715 PX, Moorsel 7, LIEROP

Beschikingsdatum: 24-03-2006
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

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)
H1	nertsen, per fokteef	H1.2		bedrijf	0,25	3000	750	0	167	0	24
Totalen						3000	750	0	167	0	24

Sluit venster

Figuur 15: WM-vergunningen Moorsel 7

Stal	Diercategorie / huisvestingssysteem	Aantal dieren	Ammoniakemissie		Geuremissie		Fijn stof	
			NH ₃ -factor	Totaal NH ₃	emissie-factor	Totaal geur	factor	Totaal fijn stof
2	gespeende big D1.1.15.4.2 (BWL2009,12)	1.344	0,110	147,8	1,20	1.612,8	15	20160
3	gespeende big D1.1.3.1 (BWL2006,06)	3.192	0,130	415,0	5,40	17.236,8	56	178752
6	dekbeer D2.4.4 (BWL2009,12)	2	0,830	1,7	2,80	5,6	36	72
6	kraamzeug D1.2.17.4 (BWL2009,12)	260	1,250	325,0	4,20	1.092,0	32	8320
6	guste/dragende zeug D1.3.12.4 (BWL2009,12)	192	0,630	121,0	2,80	537,6	35	6720
7	guste/dragende zeug D1.3.12.4 (BWL2009,12)	680	0,630	428,4	2,80	1.904,0	35	23800
8	vleesvarken D3.2.15.4.1 (BWL2009,12)	1.190	0,380	452,2	3,50	4.165,0	31	36890
Totaal				1.891,0		26.553,8		274.714,0

Figuur 16: WM-vergunningen Moorsel 9-11

Het bedrijf aan Moorsel 7 wordt gedurende 2012 gesaneerd en is derhalve niet meegenomen in de beoordeling van het aspect geur.

Ten behoeve van het bepalen van de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Moorsel 9-11 op de beoogde groepsaccommodatie is met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning een berekening uitgevoerd. Aangezien het bedrijf aan Moorsel 9-11 in een extensiveringsgebied gelegen is en derhalve qua bebouwing niet kan uitbreiden en het bedrijf vanwege de ligging van de burgerwoning Moorsel 5 geen nieuw emissiepunt kan realiseren nabij de oostelijk grens van het bouwvlak, is bij onderhavige berekening uitgegaan van de dichtst bij het plangebied gelegen hoek van de stal. De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hoek dichtst-bijzijnde stal	173 448	380 682	6,0	6,0	0,50	4,00	26 554

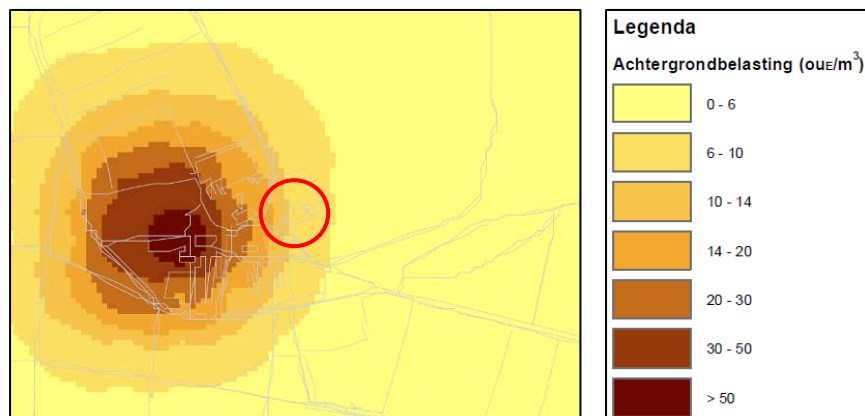
Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	ZW	173 582	380 754	14,0	8,9
3	ZO	173 591	380 759	14,0	8,1
4	NW	173 561	380 787	14,0	8,9
5	NO	173 569	380 793	14,0	8,1

Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied de toegestane geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt. De beoogde ontwikkeling is derhalve geen bezwaar in het kader van de voorgrondbelasting.

4.1.4.3 Achtergrondbelasting

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



Figuur 17: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting 6 - 14 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 6 - 14 oue/m³ sprake is van een 'goed' tot 'matig' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.1.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het recreatiebedrijf en de omzetting naar een bedrijfswoning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De beoogde ontwikkeling belemmert het bedrijf aan Moorsel 9-11 niet aangezien de woning aan Moorsel 5 de eerste belemmerende woning voor dit bedrijf vormt. De beoogde ontwikkeling legt derhalve geen nieuwe belemmeringen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing.

De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

Uit jurisprudentie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening blijkt dat "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een groepsaccommodatie voor het kortstondig verblijf van mensen mogelijk. Aangezien de groepsaccommodatie niet zal worden gebruikt voor het langdurige verblijf van mensen is er geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object en zal derhalve geen toets Wet geluidhinder plaatsvinden.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Ter plaatse van de groepsaccommodatie is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Ter plaatse van de voor bodemverontreiniging verdachte deellocaties is er onderzoek uitgevoerd naar eventuele verontreinigingen van de bodem. De onderzoeksrapportage d.d. 24-10-2012 met rapportnummer AQU-20121008 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies van dit rapport weergegeven:

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Bovengrond

- In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- In de puinhoudende bovengrond ter plaatse van boring 13, zijn verhogingen van barium, koper, lood, zink en de som van PAK (10) aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Er zijn geen verhogingen ten opzichte van de tussenwaarden of interventiewaarden aangetoond.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

Grondwater

- In het grondwater is een verhoging van barium aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. Er zijn geen verhogingen ten opzichte van de tussenwaarden of interventiewaarden aangetoond.

Conclusies:

Bij analyseresultaten boven de tussenwaarden of interventiewaarden wordt een aanvullend onderzoek nodig geacht voor de betreffende stof(fen) om vast te stellen of er een sterke verontreiniging aanwezig is, om deze eventuele verontreiniging in te kaderen en om de risico's voor mensen dieren en planten in te schatten.

Bij het uitgevoerde onderzoek zijn geen overschrijdingen van tussenwaarden of interventiewaarden aangetoond. Dit houdt in dat er geen matige en of zware verontreinigingen zijn aangetoond voor de onderzochte stoffen.

Er is op de onderhavige onderzoekslocatie geen sprake van een dergelijke verontreiniging met aanvullende onderzoeks noodzaak (matig of sterk verontreinigd).

Er is wel een lichte verontreiniging van enkele zware metalen en de som van PAK (10) aangetoond in de bovengrond ter plaatse van boring 13, daar waar puinresten zijn waargenomen.

In de overige boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het grondwater is tevens een lichte verontreiniging van barium aangetoond.

De aangetoonde lichte verontreiniging van zware metalen en de som van PAK (10) in de bovengrond met concentraties boven de achtergrondwaarde is verklaarbaar. Verhogingen van zware metalen en PAK's komen vaker voor in puinbevattende bodemlagen en zijn geen uitzondering.

De aangetoonde lichte grondwaterverontreiniging van barium is niet direct verklaarbaar. Het is Aquatest bekend dat barium van nature in verhoogde concentraties voor kan komen in de bodem en het grondwater. De lichte verontreiniging van barium kan ook deel uitmaken van grootschalige grondwaterverontreinigingen in de regio.

Met betrekking tot de chemische analyses uit het standaard analysepakket, kan met stellen dat de hypothese "onverdachte locatie" verworpen dient te worden wegens het aantreffen van lichte verontreinigingen. Echter wordt een nader onderzoek naar deze lichte verontreinigingen niet noodzakelijk geacht.

Naar mening van Aquatest BV zijn er geen belemmering voor de geplande bestemmingswijziging.

4.4 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 betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Onderhavige bestemmingsregeling voorziet in de ontwikkeling van een recreatiebedrijf met bijbehorende bebouwing en bedrijfswoning. In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van deze bestemming vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.5 Externe veiligheid

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

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.5.1 Bedrijven

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

4.5.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67, Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

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

4.5.3 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

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

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevinden zich diverse ondergrondse buisleidingen. Op circa 800 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een tracé van een ondergrondse leiding. Het plaatsgebonden risico van de leiding is 0 meter en heeft daarmee geen invloed op het plan.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

De Moorselseweg is een smalle asfaltweg met eikenbomen en onderbeplanting. De Moorsel (de lus in het verlengde van de Moorselseweg) is een smalle asfaltweg met grasbermen en plaatselijk beplanting.

Het beoogde bedrijf aan Moorsel 3 richt zich op een doelgroep welke voornamelijk buiten het vakantie seizoen gebruik zal maken van de faciliteiten aan Moorsel 3 te Lierop. Derhalve zal, de ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bezien, geen cumulatie van verkeershinder ontstaan. De doelgroep zal op de locatie Moorsel 3 volledige verzorging geboden worden zodat verkeersbewegingen gedurende het verblijf tot een minimum beperkt worden. Eventueel in groepsverband benodigd vervoer zal plaatsvinden middels gebruikmaking van een minibus, wat het aantal verkeersbewegingen reduceert. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. De parkeerplaatsen worden in een landelijke sfeer aangelegd. Door middel van een passende beplanting wordt het geheel in de omgeving geïntegreerd en wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. De beleving van de parkeervoorziening ter plaatse zal landelijk en groen zijn.

Beoogd wordt dat de groepsaccommodatie 26 weken per jaar bezet zal zijn. De accommodatie biedt plaats aan 56 personen, maar verwacht wordt dat het aantal gasten per week gemiddeld 14 zal zijn. De gasten zullen één week in de accommodatie verblijven waarbij hooguit twee keer per dag de accommodatie verlaten zal worden voor trainingen elders. Het vervoer naar de trainingen elders zal plaatsvinden met minibussen, waarbij er per groep gemiddeld 2 bussen benodigd zullen zijn. Het aantal verkeersbewegingen (waarbij er vanuit wordt gegaan dat de gasten worden opgehaald en teruggebracht) gedurende het verblijf zal derhalve 28 bedragen. De aankomst en het vertrek van de gasten brengt tevens 28 vervoersbewegingen met zich mee. Op jaarbasis zal het aantal verkeersbewegingen derhalve 1.456 (56*26) bedragen. Dit zijn gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag.

In het verleden waren verschillende locaties aan Moorsel in agrarisch gebruik. Er was dan ook sprake van veel tractoren en voedervrachtwagens. Ook de naastgelegen nertsenhouderij aan Moorsel 7 is recent gestaakt, waardoor de verkeersbewegingen van zwaardere voertuigen en personenauto's aanzienlijk zijn afgenomen. In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen van personenauto's van en naar Moorsel 3 toenemen, maar zal ruimschoots minder bedragen dan het aantal verkeersbewegingen dat in het verleden naar de voormalige agrarische bedrijven plaatsvond. Verwacht wordt dan ook dat geen sprake zal zijn van te zware belasting van de weg. In zeer beperkte mate zal sprake zijn van touringcars. Deze kunnen gebruik maken van de lus van Moorsel waardoor niet gekeerd hoeft te worden.

4.6.2 Parkeren

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt normaliter gebruik gemaakt van de publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' van het CROW. Echter, voor groepsaccommodaties zijn geen parkeerkencijfers bekend. In publicatie 182 van het CROW wordt in de verblijfsrecreatieve sfeer enkel parkeerkencijfers gegeven voor hotels. Daarbij wordt in de categorie niet-stedelijk gebied uitgegaan van minimaal 0,5 en maximaal 1,5 parkeerplaats per kamer. In de groepsaccommodatie worden 14 kamers gerealiseerd. Derhalve zullen ten behoeve van de ontwikkeling van de groepsaccommodatie 21 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het bedrijf aan Moorsel 3 zal zich tevens richten op bedrijfsbijeenkomsten voor kleinere groepen van circa 10 personen. De 21 parkeerplaatsen voldoen ruimschoots aan de parkeerbehoefte tijdens bedrijfsbijeenkomsten.

Een gemiddelde parkeerplaats heeft een oppervlakte van 10,8 m² (4,5*2,4 meter bron: CROW). De parkeerplaatsen zullen ten westen van de groepsaccommodatie gerealiseerd worden. De bestaande opgaande beplanting op de perceelsgrens ten westen van de groepsaccommodatie zal gehandhaafd blijven zodat de parkeerplaatsen vanaf de Labroek aan het zicht zullen worden onttrokken.

Verwacht wordt dat in zeer beperkte mate sprake zal zijn van touringcars ter plaatse van het plangebied. Dit zal enkel zijn ten behoeve van het brengen en het halen van gasten en deze zullen dan ook niet geparkeerd worden, maar enkel dienen voor brengen en halen van gasten. Er zal dan ook geen permanente voorziening worden getroffen voor touringcars. Eventuele touringcars kunnen gebruik maken van de lus van Moorsel zodat niet gekeerd hoeft te worden.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming.

4.7.2 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. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden. Het plangebied kent thans een woonbestemming. De gronden rondom de bebouwing zijn thans in gebruik als tuin bij de woning aan Moorsel 3. Door dit intensief gebruik zijn ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten te verwachten. De beoogde functiewijziging wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Er zal geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd binnen het plangebied. Er zijn dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de recreatiebedrijf ter plaatse van Moorsel 3 te Lierop.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Vigerend beleid

4.8.2.1 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2008-2012 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringsstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

4.8.2.2 Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

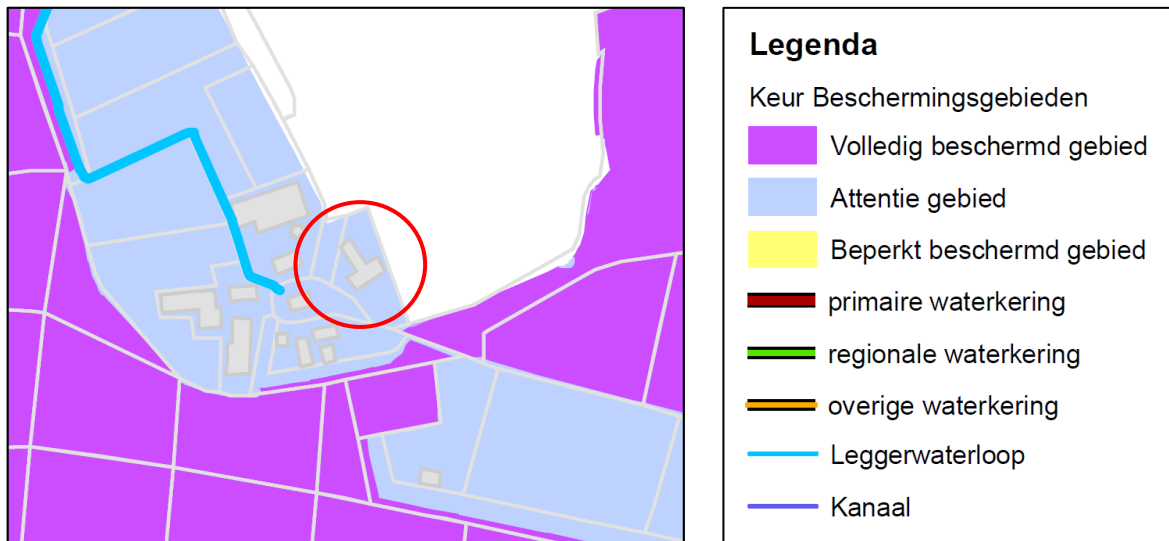
- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

4.8.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Er wordt in de Keur onderscheid gemaakt in vier typen gebieden:

- Volledig beschermd gebied;
- Attentiegebied Keur;
- Beperkt beschermd gebied;
- Overig gebied.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur Waterschap Aa en Maas aangeduid als gelegen in een attentiegebied.



Figuur 18: Keur Waterschap Aa en Maas

Voor gebieden die zijn aangeduid als 'natte natuurparels' en buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen zijn, is sprake van een attentiegebied. Ten opzichte van de EHS is hier sprake van een bescherming die buiten het natuurgebied is gelegen. Het betreft gebieden die zijn gelegen in landelijk (zowel agrarische structuur als groenblauwe mantel) of stedelijk gebied.

In de attentiegebieden wordt getoetst aan het (hydrologisch) standstill-beginsel volgens het "nee, tenzij-regime". Bepalend hierbij is in hoeverre er bij de ingreep een hydrologische relatie is met de natte natuurparel. Dit betekent dat alleen een vergunning kan worden verleend indien de ingreep geen negatieve invloed heeft op de natte natuurparel. Het standstill-beginsel houdt in dat een waterhuishoudkundige bescherming wordt voorgestaan, waarbij geen waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden binnen het attentiegebied, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en/of op verbetering van de landbouwkundige condities zonder dat hierdoor negatieve hydrologische effecten optreden in de natte natuurparel, getoetst op de grens met de natte natuurparel. Compenserende maatregelen, onder voorwaarden, ter voorkoming van vernattingschade die het gevolg is van de ingreep binnen natte natuurparels worden hierbij inbegrepen. Ingrepen worden getoetst op basis van de geldende natuurdoelstellingen (hydrologische randvoorwaarden natuurstypen uit het Natuurbeheerplan, 2009/2010) opgesteld door de provincie Noord Brabant.

Onderhavig initiatief heeft geen waterhuishoudkundige ingrepen tot gevolg. De ligging van het plangebied binnen een attentiegebied in het kader van de Keur Waterschap Aa en Maas heeft derhalve geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal het vuile en het schone water worden gescheiden. Het vuile water wordt aan de perceelsgrens aangeboden. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt.

Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas, dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Het schone hemelwater zal in onderhavige situatie worden geïnfiltreerd.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Ter plaatse van het plangebied wordt bestaand verhard oppervlak gesloopt waarvoor nieuwbouw in de plaats komt met een kleiner verhard oppervlak. Aan hydrologisch neutraal bouwen wordt hierbij dan ook al voldaan.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het plangebied biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woningen en bijgebouwen bezitten geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Waterschapsbelangen

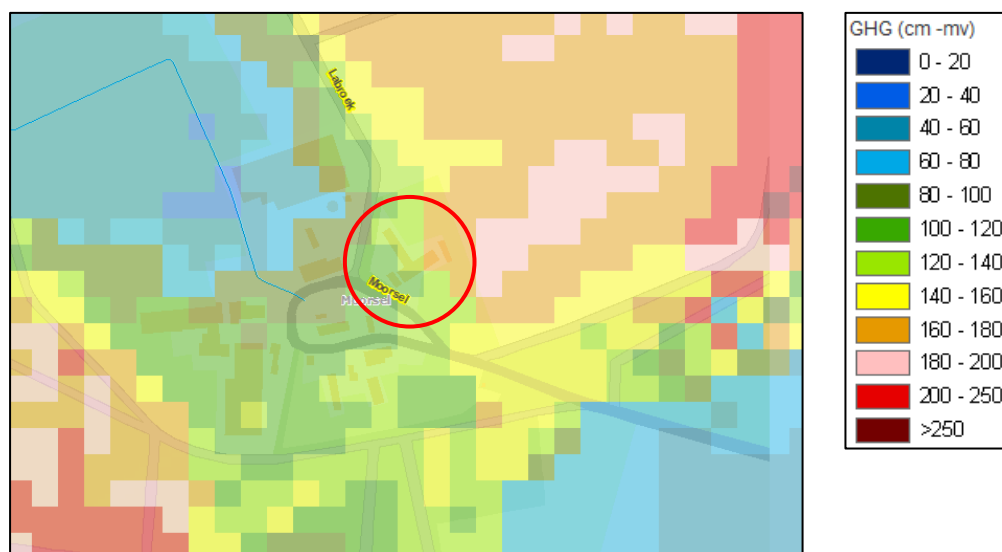
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen is hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed.

4.8.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 23,7 m. De bodem binnen het plangebied betreft een eerdgrond; bestaande, uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 100-180 cm-mv.



Figuur 19: GHG ter plaatse van plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn diverse watergangen gelegen in de vorm van sloten en greppels.

4.8.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitgangspunt bij herontwikkelingen is dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen betekent dat “een ontwikkeling geen negatief effect heeft op de hydrologische situatie. Grondwaterstanden blijven gelijk en de afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Afstromend hemelwater van nieuwe verharding of afgekoppeld hemelwater wordt of in de bodem geïnfiltreerd en/of via een bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar een watervoerende sloot”.

De beoogde herontwikkeling heeft geen toevoeging van nieuwe bebouwing tot gevolg. Hemelwater dat valt op eventueel toe te voegen erfverharding zal afvloeien op de tuin en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem. De herontwikkeling vindt derhalve hydrologisch neutraal plaats.

4.9 Archeologie

4.9.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta 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.

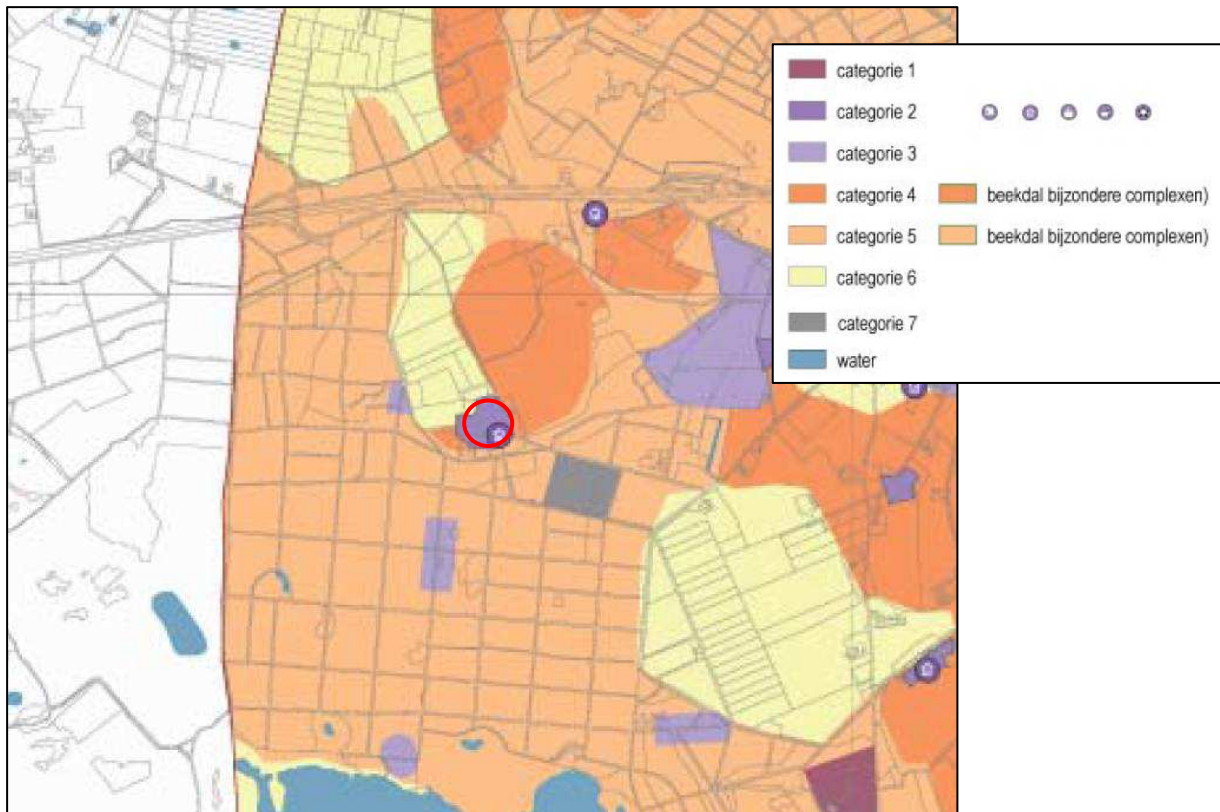
4.9.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.9.3 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de ‘Nota Archeologiebeleid gemeente Someren’. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt.

Onderdeel van de ‘Nota Archeologiebeleid gemeente Someren’ is de ‘Archeologiekaart van Someren’. Navolgend is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven.



Figuur 20: Uitsnede 'Archeologiekaart van Someren'

Het plangebied is op de 'Archeologiekaart van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 3 gebied. Dit zijn gebieden van een hoge archeologische waarde. Het betreft de gebouwde omgeving (kernen) op basis van een kaartbeeld rond 1900. Voor deze gebieden geldt een onderzoekspllicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 cm diep over een oppervlakte van meer dan 250 m².

Aangezien er op de locatie geen nieuwe bouwwerken worden opgericht en daarmee de bodem ook niet verstoord wordt, zijn archeologische waarden niet in het geding. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De thans toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zal gehandhaafd blijven.

4.9.4 Historische stedenbouw

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op de kaart aangeduid als een locatie met belangrijke cultuurhistorische waarden. Deze waarden worden met onderhavig plan versterkt en behouden.

4.9.5 Historisch landschappelijke lijnen

De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingstructuren en nederzettingpatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken.

De lokale (zand)wegen in de nabijheid van het plangebied zijn aangeduid met een hoge en zeer hoge historisch geografische waarden en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. In de nabijheid van het plangebied zijn verder historische geografische- of groenstructuren aanwezig. De waardevolle structuren worden behouden.

4.10 Cultuurhistorie

De oorsprong van Moorsel is waarschijnlijk een ontginning door de abdij van Postel in de twaalfde eeuw. In 1840 bestond het gebied uit een kleinschalig cultuurlandschap met graslanden langs het beekje dat van Moorsel naar de Broekkamp stroomde, en een groot akkercomplex tussen Moorsel en Oeijenbraak. Aan de oostkant lagen enkele heidevelden en bospercelen die de Moorselse akkers scheidden van de Lieropse buurtschap Heieind.

Het plangebied aan Moorsel is gelegen in de regio De Peelrand: een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Het plangebied is tevens gelegen in het cultuurhistorisch landschap Dommeldal. Landschap Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Het landschap bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap dat doorsneden wordt door een aantal beken. Tussen de beekdalen liggen de wat hoger gelegen dekzandruggen of – plateaus, waar zich vroeger uitgestrekte heidevelden, vennen en kleine hoogveentjes bevonden. De dorpen hebben zich in de loop van de dertiende en veertiende eeuw verplaatst naar de randen van de beekdalen en de hogere gronden. Hier ontstonden de grote akkercomplexen.

Het plangebied is gelegen in het akkercomplex Moorselse Akkers. Het gebied Moorselse akkers bestaat uit een akkercomplex, omringd door grasland en bospercelen. In het oosten gaat het gebied over in het oude cultuurland van het Lieropse buurtschap Heieneind. In het gebied liggen de buurtschappen Moorsel, Oeijenbraak en Heieind, met oude (langgevel)boerderijen. Rond de Moorselse akkers liggen hier en daar wallen en met beplanting gefixeerd stuifzand. Het gebied kent een samenhang met de akkercomplexen bij Hersel, met de jonge heidebebouwingen in het gebied Lieropsche Heide, Blauwe Kei, met de Strabrechtsche Heide en met de jonge ontginning in het Meerven.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de exploitatie van een recreatiebedrijf gericht op een groepsaccommodatie en bedrijfsbijeenkomsten mogelijk te maken. De locatie kent thans een woonbestemming. In navolgende paragrafen is een beschrijving van de toekomstige situatie gegeven.

5.2 Doelgroep

Het bedrijf aan Moorsel 3 te Lierop zal zich richten op de volgende doelgroepen:

- topsporters:
topsporters worden meest per bus naar de accommodatie gebracht. Een team bestaat uit ongeveer 12 personen. Deze zullen zich voornamelijk in het gebouw ophouden, rusten en eten;
- wedstrijdsporters incl. gehandicaptensporters:
wedstrijdsporters zullen komen voor trainingskampen en zijn vaak met grotere groepen (tot 25 personen). De omgeving zal dan benut worden voor sportieve activiteiten, zoals hardlopen en fietsen, naast kracht- en sporttraining op locatie;
- management teams (MT's):
management teams komen twee à drie dagen om te vergaderen, wandelen en te overleggen, bestaan uit kleinere groepen à 10 personen, deze verblijven korter en zijn voornamelijk in het gebouw aanwezig;
- sportverenigingen:
sportverenigingen zullen komen voor (trainings)kampen en bestaan uit grote groepen (tot 56 personen). De locatie Moorsel 3 en de omgeving zullen dan benut worden voor activiteiten.

5.3 Bedrijfsvoering

Beoogd wordt dat de groepsaccommodatie 26 weken per jaar bezet zal zijn. De accommodatie biedt plaats aan 56 personen, maar verwacht wordt dat het aantal gasten per week gemiddeld 14 zal zijn. Het verblijf zal met name buiten het vakantieseizoen plaatsvinden. De meeste gasten zullen zowel overdag als 's nachts, gedurende een aantal dagen achtereenvolgend op de locatie verblijven.

5.4 Bebouwing

De huidige bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de beoogde bedrijfsexploitatie door interne verbouwingen en door het realiseren van kleine aanpassingen aan de buitenzijde. Hierbij zal worden voorkomen dat de cultuurhistorische waarden van Moorsel 3 geweld wordt aangedaan. Zoveel mogelijk zal sprake zijn van een verbetering hiervan. Met name wordt aandacht geschonken aan het uiterlijk van de bijgebouwen. De opzet daarbij is van alle gebouwen een samenhangend geheel te maken, optimaal geïntegreerd in de omgeving. De herontwikkeling zal tevens gepaard gaan met de sloop van overtollige bebouwing.

Navolgende bebouwing zal worden gesloopt:

- een stenen uitbouw aan de achtergevel (28 m²);
- een houten ponystal, in de oksel tussen hoofdgebouw en loods (12 m²);
- een kleine houten opstal op het achterterrein (5 m²).



Figuur 21: Bebouwing op plangebied Moorsel 3 te Lierop

Het woongedeelte wordt inwendig verbouwd om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Uiterlijke aanpassingen zijn beperkt tot een vergroting van het raamoppervlak aan de oostelijke zijgevel.



Figuur 22: Oostelijke zijgevel

De voorgevel van het hoofdgebouw, inclusief kenmerkende boograampjes, wordt visueel niet aangepast, behoudens aanpassing en verfraaiing van de huidige schuurdeur door het opnemen van een van glas voorziene binnendeur.



Figuur 23: Voorgevel van het hoofdgebouw



De in het verlengde van de woning liggende schuur, met kantoor, vergader- en facilitaire ruimten, voldoet momenteel niet aan de huidige milieueisen voor wat betreft ventilatie, warmte-isolatie en voldoende natuurlijk licht en dient van extra raamoppervlak te worden voorzien.



Figuur 24: Achterzijde hoofdgebouw met te slopen aanbouw

Zowel de aangebouwde loods haaks op het hoofdgebouw als ook het vrijstaande bijgebouw ten westen van het hoofdgebouw worden uit milieutechnische en schoonheidsoverwegingen voorzien van een tweede buitenwand, bestaande uit een gepotdekselde betimmering, kleur zwart, met daarin witte deurposten en raamkozijnen. De zijgevels van alle gebouwen worden langs de dakrand voorzien van wit geschilderde windveren. De aangebouwde loods zal geschikt worden gemaakt als verblijf- en slaapruiimte met twaalf kamers met elk twee eenpersoonsbedden. De deur in de achtergevel wordt als nooddeur ingericht. In het vrijstaande bijgebouw wordt aan de zuidelijke zijgevel een groter raam en aan de achterzijde een openslaande deur aangebracht.



Figuur 25: Huidige uitstraling bijgebouwen (links: aangebouwd, rechts: vrijstaand)

Onderstaand zijn voorbeelden van beoogde beeldkwaliteit weergegeven.



Figuur 26: Beoogde beeldkwaliteit bijgebouwen

5.5 Terrein

Teneinde een gescheiden toegang van het privégedeelte en het bedrijfsgedeelte mogelijk te maken, zal een extra ontsluiting van het perceel worden gerealiseerd. Parkeren van voertuigen van gasten zal op eigen terrein plaatsvinden. Dit is in paragraaf 4.6.2 nader uitgewerkt. Door aanplant van een beukenhaag wordt ervoor zorggedragen dat de parkeergelegenheid optimaal aan het zicht wordt onttrokken. Privé parkeren blijft op het voorterrein en wel onder de bestaande overkapping op de kop van het hoofdgebouw.

Het gehele terrein aan de achterzijde van de woning zal omheind worden met een beukenhaag. Het terrein zal deels ingericht worden als tuin en deels als weide. De weide aan de voorkant van het hoofdgebouw zal deels benut worden voor activiteiten met de gasten.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden;

- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 8 wijzigingsbevoegdheid;

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om bouwvergunning overzichtelijk is.

In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', 'Recreatie', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Attentiegebied EHS'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

Het plangebied is deels bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en in het bijzonder extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, infiltratie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,5 meter.

6.2.2 Recreatie

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Recreatie'. Voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiebedrijf met daarbij één bedrijfswoning. Tevens is ondersteunende horeca toegestaan. Bedrijfsgebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie'. De maximale oppervlakte aan bebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 450 m². In de groepsaccommodatie mogen maximaal 56 personen verblijven.

6.2.3 Waarde – Archeologie

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De bepalingen van de bestemming 'Waarde – Archeologie' gaan vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2.4 Waarde – Attentiegebied EHS

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS' toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie en gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoorstel tot ontwikkeling van recreatiebedrijf Moorsel 3 betreft een particulier initiatief. Alle met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In overleg met de gemeente Someren zal een exploitatieovereenkomst worden opgesteld waarin eventueel kostenverhaal wordt opgenomen. Tevens wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.3 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening 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. Gezien de aard van het project is besloten om voor de onderhavige bestemmingsplanherziening geen inspraak te verlenen.

7.4 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

7.4.1 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 overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

7.4.2 Vooroverlegreacties

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties van voornoemde instanties zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de reacties van de betrokken instanties samengevat weergegeven:

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Moorsel 3':

1. Artikel 3.3.1 betreffende het middels een omgevingsvergunning toestaan van paardenbakken buiten het bouwvlak is in strijd met de Verordening;
2. Van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 betreffende het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' in de bestemming 'Wonen' kan geen gebruik worden gemaakt;
3. Van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.3 betreffende het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' in de bestemming 'Bedrijf', 'Horeca' of 'Wonen' kan geen gebruik worden gemaakt;
4. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de bedoeling om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan (paardenbakken, mini-camping) middels een afwijking van de bouwregels of bestemmingswijziging. Het ontbreken van een kwaliteitsverbetering hierbij is in strijd met de Verordening;
5. Indien sprake is van een gemeentelijk monument, dient deze planologisch beschermd te zijn. Anders is er sprake van strijdigheid met de Verordening.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas geeft aan geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben.

7.4.3 Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

1. Artikel 3.3.1 betreffende het middels een omgevingsvergunning toestaan van paardenbakken buiten het bouwvlak is uit de regels verwijderd;
2. Artikel 3.6.1 betreffende het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' in de bestemming 'Wonen' is uit de regels verwijderd;
3. Artikel 3.6.3 betreffende het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' in de bestemming 'Bedrijf', 'Horeca' of 'Wonen' is uit de regels verwijderd;
4. De mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (paardenbakken, mini-camping) zijn uit de regels verwijderd;
5. In paragraaf 3.4.3.2 van onderhavige toelichting is toegevoegd dat de bestaande langgevelboerderij aan Moorsel 3 geen gemeentelijk monument is.

8. BEELDKWALITEITPLAN

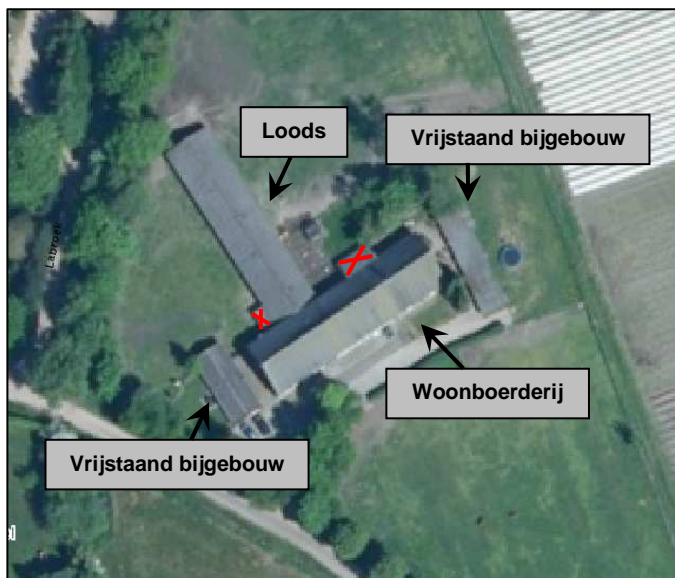
8.1 Inleiding

In onderhavig hoofdstuk wordt nader toegelicht op welke wijze de beoogde herontwikkeling een bijdrage levert aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het plangebied aan Moorsel 3 zal worden herontwikkeld van een locatie voor burgerbewoning naar een locatie voor het exploiteren van een recreatief bedrijf gericht op een groepsaccommodatie en bedrijfsbijeenkomsten. De beoogde bedrijfsexploitatie zal binnen de huidige bebouwing plaatsvinden. In samenhang met de herontwikkeling zal overtollige bebouwing in de vorm van een stenen uitbouw, een houten ponystal en een houten opstal met een totale oppervlakte van 45 m² worden gesloopt. De resterende bebouwing bestaande uit de langgevelboerderij, de daarachter gelegen loods en een tweetal vrijstaande bijgebouwen worden opgewaarderd ter verbetering van de cultuurhistorische waarden van de locatie Moorsel 3.

8.2 Huidige situatie

Navolgend figuur geeft een overzicht van de bestaande bebouwing. De te slopen bebouwing is met rode kruisen weergegeven.



Figuur 27: Te behouden en te saneren bebouwing op plangebied Moorsel 3 te Lierop

Navolgend figuur geeft een beeld van de huidige uitstraling van de te behouden bebouwing.



Figuur 28: Uitstraling bebouwing huidige situatie (met de klok mee: loods, vrijstaand bijgebouw, voorzijde woonboerderij, achterzijde woonboerderij)

8.3 Toekomstige situatie

8.3.1 Beoogde wijzigingen aan bebouwing

De huidige bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de beoogde bedrijfsexploitatie door interne verbouwingen en door het realiseren van kleine aanpassingen aan de buitenzijde. Hierbij zal worden voorkomen dat de cultuurhistorische waarden van Moorsel 3 geweld wordt aangedaan. Zoveel mogelijk zal sprake zijn van een verbetering hiervan. Met name wordt aandacht geschonken aan het uiterlijk van de bijgebouwen. De opzet daarbij is van alle gebouwen een samenhangend geheel te maken, optimaal geïntegreerd in de omgeving.

Het woongedeelte wordt inwendig verbouwd om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Uiterlijke aanpassingen zijn beperkt tot een vergroting van het raamoppervlak aan de oostelijke zijgevel. De voorgevel van het hoofdgebouw, inclusief kenmerkende boograampjes, wordt visueel niet aangepast, behoudens aanpassing en verfraaiing van de huidige schuurdeur door het opnemen van een van glas voorziene binnendeur.

De in het verlengde van de woning liggende schuur, met kantoor, vergader- en facilitaire ruimten, voldoet momenteel niet aan de huidige milieueisen voor wat betreft ventilatie, warmte-isolatie en voldoende natuurlijk licht en dient van extra raamoppervlak te worden voorzien.

ONTWERP

Zowel de aangebouwde loods haaks op het hoofdgebouw als ook het vrijstaande bijgebouw ten westen van het hoofdgebouw worden uit milieutechnische en schoonheidsoverwegingen voorzien van een tweede buitenwand, bestaande uit een gepotdekselde betimmering, kleur zwart, met daarin witte deurposten en raamkozijnen. De zijgevels van alle gebouwen worden langs de dakrand voorzien van wit geschilderde windveren. In het vrijstaande bijgebouw wordt aan de zuidelijke zijgevel een groter raam en aan de achterzijde een openslaande deur aangebracht.

Initiatiefnemer is reeds gestart met de opwaardering van de bestaande bebouwing. Onderstaande figuur geeft de nieuwe gepotdekselde achtergevel van de langgevelboerderij en de voormalige situatie weer.



Figuur 29: Nieuwe achtergevel (links) voormalige situatie (rechts)

De aangebouwde loods en het vrijstaande bijgebouw zullen in eenzelfde stijl opgewarderd worden. Navolgend figuur geeft de huidige uitstraling van de bijgebouwen weer. Deze gebouwen zullen worden voorzien van gepotdekselde gevels.

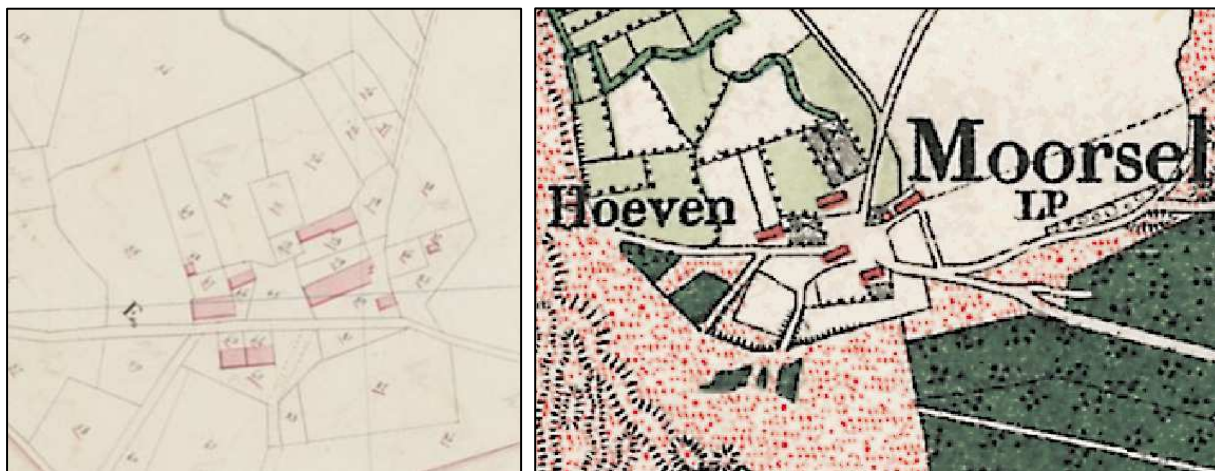


Figuur 30: Aangebouwde loods en vrijstaand bijgebouw in oorspronkelijke stijl

8.3.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het plangebied is gelegen in het akkercomplex Moorselse Akkers. Het gebied Moorselse akkers bestaat uit een akkercomplex, omringd door grasland en bospercelen. In het oosten gaat het gebied over in het oude cultuurland van het Lieropse buurtschap Heieneind. In het gebied liggen de buurtschappen Moorsel, Oeijenbraak en Heieind, met oude (langgevel)boerderijen. Rond de Moorselse akkers liggen hier en daar wallen en met beplanting gefixeerd stuifzand.

Het buurtschap Moorsel is al terug te zien op historische kaarten uit de periode 1811-1832. De samenstelling van de bebouwing is in de loop van de tijd gewijzigd. De langgevelboerderij aan Moorsel 3 is omstreeks 1888 gebouwd. Ter plaatse van het thans aanwezige vrijstaande bijgebouw was in het verleden reeds bebouwing aanwezig.



Figuur 31: Uitsnede historische kaarten uit 1811-1832 (links) en 1900 (rechts)



Figuur 32: Langgevelboerderij aan Moorsel 3

Middels de beoogde herontwikkeling wordt de resterende bebouwing bestaande uit de langgevelboerderij, de daarachter gelegen loods en een vrijstaand bijgebouw opgewaarderd ter verbetering van de cultuurhistorische waarden van de locatie Moorsel 3. De huidige uitstraling van de bebouwing doet geen recht aan de cultuurhistorische waarde van de locatie.

8.3.3 Kwaliteit van het gebouw op zich

De kracht en kwaliteit van een gebouw wordt in hoge mate bepaald door de juiste verhoudingen en de mate waarin ze hiërarchie en samenhang vertonen. De resterende bebouwing op de locatie is in evenwicht. De bebouwing, zowel het hoofdgebouw als de loods en het bijgebouw hebben een langwerpige bouwvorm. De hoofdbebouwing heeft visueel meer kap dan gevel en de goot van alle bebouwing is laag. De kappen zijn allen als zadeldak uitgevoerd en zullen met een eenduidige dakbedekking worden afgedekt. De loods maakt duidelijk onderdeel uit van de totale bebouwing, maar is ondergeschikt aan de langgevelboerderij opgericht. Het bijgebouw is ook duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, maar is wel overeenkomstig de loods opgericht. De totale bebouwing vormt derhalve een duidelijk geheel waarin een zekere hiërarchie aanwezig is tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Deze hiërarchie komt tot uitdrukking in de kleinere massa en lagere goot- en nokhoogten van de bijgebouwen.

8.3.4 Materiaal, detaillering en kleur

Materialen, bouwkundige details en kleuren ondersteunen het karakter van een bouwwerk en versterken of verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving. De toegepaste en toe te passen hoofdmaterialen ter plaatse van Moorsel 3 betreffen natuurlijke materialen zoals baksteen, donker hout en ongeglazuurde, donkere dakpannen. De toe te passen materialen van de verschillende bouwwerken worden op elkaar afgestemd en komen zoveel mogelijk overeen.