

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, bestemmingsplan De Hoof 2009

- Toelichting -



Inhoudsopgave

1.	Gegevens aanvrager	5
2.	Projectprofiel	5
2.1.	Naam project	5
2.2.	Kadastrale gegevens / plaats van de projectlocatie	5
2.3.	Oppervlakte project	5
2.4.	Geplande ontwikkelingen / beoogde gebruiksfunctie project.....	6
2.5.	Functionele beschrijving beoogde bebouwing	7
2.6.	Aanwezige landschaps- en groenelementen	8
2.7.	Ontsluiting / parkeren	8
3.	Integraal gebiedsprofiel	9
3.1.	Ruimtelijke structuur van de omgeving	9
3.2.	In de omgeving aanwezige waarden	10
3.3.	Infrastructuur	10
3.4.	Historische context locatie	10
3.5.	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	10
3.6.	De ecologische verbindingszone – Kleine Aa.....	12
4.	Planologisch beleidskader.....	14
4.1.	Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling 2008	14
4.2.	Paraplunota ruimtelijke ordening	15
4.3.	Reconstructie	16
4.4.	Gemeentelijk beleid	17
5.	Juridische toetsing	20
5.1.	Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	20
6.	Planologische toetsing	21
6.1.	Toetsing aan de interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling	21
6.2.	Toetsing aan de paraplunota ruimtelijke ordening	21
6.3.	Toetsing aan Regionaal Reconstructieplan De Peel	22
6.4.	Toetsing aan gemeentelijk beleid.....	22
6.5.	Stedenbouwkundige beoordeling / inpassing in omgeving.....	23
6.6.	Verkeerskundige beoordeling	23
6.7.	Conclusie.....	23
7.	Water	23
7.1.	Landelijk en provinciaal waterschapsbeleid	23
7.2.	Toetsing aan gemeentelijk- en waterschapsbeleid.....	24
7.3.	Hydrologische gevolgen van het plan	25
8.	Milieu	26
8.1.	Geur / stankhinder	26
8.2.	Luchtkwaliteit	26
8.3.	Geluidshinder.....	27
8.4.	Bodemkwaliteit	27
8.5.	Externe veiligheid	27
9.	Ecologie.....	27
9.1.	Ecologische gevolgen / Flora en Faunawet	27
9.2.	Natura 2000	28
10.	Cultuurhistorie / archeologie	28
11.	Economie	28
12.	Exploitatieovereenkomst.....	28
13.	Procedure	29
14.	Conclusie	29

Bijlage A: kadastrale situering projectlocatie.....	30
Bijlage B: Natura 2000 gebied.....	31

1. Gegevens aanvrager

De Hoof Someren Beheer B.V.
De Hoof 18
5712 LM Someren

De Hoof Someren Beheer B.V. is eigenaar van de accommodaties en de terreinen. Haar dochteronderneming De Hoof Groepsaccommodaties B.V. is exploitant van de groepaccommodatie.

Contactpersoon:
De heer M. Hikspoors
0493-492483

2. Projectprofiel

2.1. Naam project

Uitbreiding De Hoof.

2.2. Kadastrale gegevens / plaats van de projectlocatie

De locatie ligt in het buitengebied van Someren met als adres De Hoof 18 en 24 (5712 LM Someren). Deze ligt op ruim 500 m ten zuid-westen van de bebouwde kom van Someren. Aan de zuid-westzijde wordt de locatie begrensd door de Kleine Aa.

Kadastraal: Gemeente Someren, Sectie S. Perceelnummers 52, 60, 2024, 1243, 1868, 1869 en 1944.

2.3. Oppervlakte project

Het planvoorstel beoogt ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie een recreatieve bestemming voor de volgende percelen (zie uittreksel kadastrale kaart in bijlage A):

- aan De Hoof 18, percelen met nummer S2024, S1243 en S1868	1,07 ha
- aan de noordzijde van De Hoof 18, perceel met nummer S1944	0,56 ha
- aan De Hoof 24 met perceelsnummer S1869	3,65 ha
- aangrenzend aan De Hoof 24, gedeelte van perceel S52	0,08 ha
- aangrenzend aan De Hoof 24, gedeelte van perceel S60	0,14 ha
	<hr/>

Totale oppervlakte project Circa 5,50 ha

De voorliggende toelichting is gebaseerd op de door het college ondersteunde vergroting van het recreatieve bouwblok als een schil ten noord- en zuidwesten van het bestaande recreatieve bedrijf. Hiernaast voorziet de het plan in een recreatieve bestemming op het bestaande agrarische bouwblok van De Hoof 24. Het geheel conform de verbeelding met tekeningnummer 00215-001.

2.4. Geplande ontwikkelingen / beoogde gebruiksfunctie project

Om een duurzame ontwikkeling van het bestaande recreatiebedrijf mogelijk te maken, wordt met dit project invulling gegeven aan onderstaande markttrends:

De markt voor verblijfsrecreatie vraagt in toenemende mate om kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties.

- De Hoof gaat deze kwaliteitsverbetering realiseren in de bestaande accommodaties door de aanleg van meer en luxer sanitair, het op termijn opheffen van stapelbedden, de realisatie van slaapkamers voor 2-4 personen en het aanbieden van vergaderfaciliteiten. Deze kwaliteitsverbetering vraagt om meer ruimte (m²) per gast (extensivering).

De doelgroep van De Hoof heeft behoefte aan geschikte binnenvoorzieningen.

- Door de realisatie van een indoorhal wil De Hoof inspelen op deze wens. Deze hal kan onder andere gebruikt worden voor samenkomst (culturele en religieuze groepen), lezingen (internationale- / studiegroepen) en repetities (klassieke muziekwereld).

De gemiddelde groepsgrootte van internationale, culturele en religieuze groepen neemt ieder jaar toe.

- Om deze groepen te behouden, dient de capaciteit van De Hoof 'mee te groeien'. Hiervoor is het noodzakelijk dat nieuwe verblijfsaccommodatie wordt opgericht en bestaande verblijfsaccommodatie wordt uitgebreid.

Gezien de demografische ontwikkelingen is het duidelijk dat we te maken krijgen met een vergrijzing van onze bevolking. Hiermee samenhangend is de toename van het aantal senioren en zorgbehoevenden. Er is een toenemende vraag naar accommodaties waarin senioren en mensen met een - al dan niet tijdelijke - lichamelijke beperking kunnen recreëren en verblijven.

- De Hoof kiest in dit verband nadrukkelijk voor product vernieuwing. Om op deze belangrijke nieuwe doelgroep te kunnen inspelen, worden nieuwe accommodaties qua voorzieningen voor dit doel ingericht. Dat wil zeggen: aangepaste slaapkamers en sanitair, ruime recreatieruimten in de verblijfsaccommodatie en een uiteraard een serviceniveau dat hierop is afgestemd. 'Recreatie & Zorg' wordt in de toekomst een belangrijk onderdeel van De Hoof, waarmee zij de lokale en regionale markt wil bedienen.

Mensen willen graag recreëren in een groene omgeving. Ook de gasten van De Hoof vragen om meer recreatieve buitenruimte en meer natuurbeleving.

- De Hoof streeft naar het creëren van rust, ruimte en privé door de ontwikkeling van een coulisselandschap, aanleg van recreatieve buitenruimte en parkeervoorzieningen. Aangezien de accommodaties zowel als geheel dan wel afzonderlijk

verhuurd worden, is het belangrijk dat alle accommodaties beschikken over een eigen (direct aangrenzend) buitenterrein.

2.5. Functionele beschrijving beoogde bebouwing

Op basis van de geplande ontwikkeling volgt hieronder een doorvertaling naar een mogelijke opzet voor de toekomstige bebouwing.

Nieuw op te richten verblijfsaccommodatie

De nieuwe accommodatie zal geschikt moeten zijn voor de consument van nu en van de toekomst. Gelet op de in de bovengenoemde voor De Hoof bepalende marktontwikkelingen denken we aan:

- veel kleine, kwalitatief hoogwaardige slaapkamers waarin stapelbedden zoveel mogelijk vermeden worden, liggend aan weerszijden van een ontsluitingsgang
- goed en voldoende sanitair, op of nabij de slaapkamers
- hoogwaardige bedrijfskeuken en ruim opgezette eetzaal
- efficiënt gebruik maken van bouwoppervlak door gebruik van meer dan 1 volledige bouwlaag
- parkeerfaciliteiten in de directe nabijheid van de accommodatie
- goede ontsluiting vanaf de centrale parkeergelegenheid.

Verblijfsaccommodatie geschikt voor zorgrecreatie

De verblijfsaccommodatie is voorzien op het voormalige agrarische bouwblok aan De Hoof 24. Naast bovengenoemde gelden voor deze verblijfsaccommodatie nog aanvullende criteria:

- geschikt voor ouderen en minder validen: zoveel mogelijk begane grond, of volwaardige alternatieven voor een goede bereikbaarheid, brede gangen, goede verlichting en hoogwaardige infrastructuur
- oefen of behandelruimtes, eventueel een oefenbad
- veel binnenruimte in de accommodatie voor de diverse soorten van ontspanning.

Indoorhal

- multifunctioneel: geschikt voor sport (tenminste NOC/NSF afmeting), muziekuivoeringen, congresactiviteiten en religieuze of culturele bijeenkomsten
- goede akoestische en thermische isolatie
- voorzien van goede infrastructuur
- goede ontsluiting vanaf de parkeergelegenheid.

Uitbreiding Hoeve Schoot

- uitbreiding zalencomplex met een zaal en kelder
- goede akoestische en thermische isolatie
- voorzien van goede infrastructuur
- goede ontsluiting vanaf parkeergelegenheid.

Uitbreiding Hoeve Ter Hofstad

- uitbreiding eetzaal
- opheffen te grote slaapkamers op de begane grond
- realiseren nieuwe slaapvleugel inclusief luxe sanitair.

Vervanging bestaande bedrijfswoning

Door ruimtegebrek op het bestaande bouwblok aan De Hoof 18 is de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als groepsaccommodatie. Het is niet zinvol en economisch verantwoord om deze verandering van functie weer ongedaan te maken. Er is voor gekozen de woonfunctie van het pand aan De Hoof 18 af te halen en deze voormalige bedrijfswoning te vervangen door een nieuwe bedrijfswoning welke opgericht zal worden aan de nieuwe ingang van het bedrijf. Dit is vanuit het oogpunt van logistiek en toezicht een veel logischer plaats. Het primaire doel van deze bedrijfswoning is het huisvesten van de beheerder, en is daarmee noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de bestaande groepsaccommodatie en haar geplande uitbreidingen. De bedrijfswoning zal gerealiseerd worden binnen het bouwpercentage van het bouwblok.

De bestaande bedrijfswoning aan De Hoof 24 blijft gehandhaafd en zal een rol gaan krijgen in het huisvesten van de beheerder, en is daarmee noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de nog op te starten activiteiten aan De Hoof 24. Deze activiteiten zullen voor een andere doelgroep zijn dan die van de bestaande groepsaccommodatie aan De Hoof 18.

2.6. Aanwezige landschaps- en groenelementen

De projectlocatie was in gebruik als rundveebedrijf. De beplanting heeft afwisselend bestaan uit grasland en maïsteelt. Oorspronkelijke landschapskenmerken zijn sinds de ruilverkaveling verloren gegaan (zie paragraaf 3.5).

2.7. Ontsluiting / parkeren

Het perceel De Hoof 24 wordt aan de voorzijde ontsloten op de openbare weg "De Hoof".

Er komt een grote centrale parkeerplaats met een eigen ingang. Deze parkeerplaats ligt op 30 meter van de weg en zal tevens gaan dienen als laad- en losplaats. De parkeerplaats voorziet in circa 60 extra personenautoplaatsen of 10-12 autobussen. Nabij alle verblijfsgebouwen komen kleinere parkeervoorzieningen. Bij realisatie van alle bebouwing en voorzieningen zal de totale parkeercapaciteit uitkomen op circa 200 plaatsen ofwel 600 personen (aannee: 3 personen gemiddeld per auto). De omvang van de parkeercapaciteit zal de ontwikkeling van het bedrijf volgen.

Deze parkeervoorzieningen zullen ruim voldoende zijn om alle auto's te parkeren op het eigen terrein. Mocht er een piek zijn in de parkeerbehoefte die groter is dan het totaal aan verharde parkeerplaatsen, dan beschikt De Hoof over diverse velden die tijdelijk voor dit doel kunnen worden ingezet. Parkeren in de berm van de weg De Hoof, en daarmee de overlast naar de directe omgeving is dan voorbij en de verkeerveiligheid wordt hierdoor verbeterd.



3. Integraal gebiedsprofiel

3.1. Ruimtelijke structuur van de omgeving

De projectlocatie maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Someren en als zodanig van de Peel. De landschappelijke opbouw van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de westzijde van de gemeente liggen grote bos- en heidecomplexen op de hoge dekzandruggen en stuifduinen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Hieraan grenzend liggen de beekdalen van de Vleutloop en de Aa, die vanwege de aanwezigheid van landschappelijke beplantingen een besloten landschapseenheid kennen.

De beekdalen doorsnijden de oude kampontginningsgebieden met oude 'open akkers' op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kampontginningen kennen een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude 'open akkers' te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De initiatieflocatie ligt in het beekdal van de kleine Aa.

In de gemeente zijn vier kernen gelegen, Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. De hoofdkern Someren ligt op de hoger gelegen dekzandrug grenzend aan het beekdal van de Aa. De kern wordt omgeven door cultuurhistorisch waardevolle oude cultuurgronden. Aan de westzijde grenst de kern aan een meer open landschap waarin de oude akkerweg Heikantstraat de ruimtelijke overgang van oude cultuurgronden naar jonge heide-ontginningenlandschap markeert.

Het streekplan plaatst de locatie in de AHS Landbouw. Binnen het reconstructieplan ligt locatie in het extensiveringgebied overig en in het projectlocatiegebied toerisme en recreatie "de Heihorsten". Het omliggende gebied heeft deels de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke of met abiotische waarden en deels een recreatieve bestemming. De locatie ligt in kernrandgebied I.

3.2. In de omgeving aanwezige waarden

Zie hoofdstuk 9 – Ecologie en hoofdstuk 10 - Archeologie en cultuurhistorie.

3.3. Infrastructuur

De projectlocatie ligt aan De Hoof te Someren. De Hoof wordt ontsloten door de Loovebaan en de Heikantstraat.

3.4. Historische context locatie

Ongeveer op de plaats van de huidige 'Hoeve Ten Roode' aan de Hoof, gelegen direct ten westen van het plangebied, moet destijds hoeve Ten Rode gestaan hebben. Ten Rode was een van de belangrijkste bezittingen van de priorij van Postel in Someren. Deze hoeve wordt in dit verband al in de 15e eeuwse cijnsboeken van de Hertog van Brabant vermeldt. Een dergelijke hoeve bestond waarschijnlijk uit enkele boerderijen met bijgebouwen, akkers op de hogere dekzandruggen en wei- en hooilanden in de lagere gelegen delen van het landschap zoals wellicht in het beekdal van de Kleine Aa.

De verblijfsaccommodaties van De Hoof dragen eveneens een naam van een middeleeuwse hoeve die in de nabijheid van De Hoof hebben gestaan, namelijk Hoeve Ter hofstad, Hoeve Nolleken, De Vaarsche Hoef en Hoeve Schoot.

3.5. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De initiatiefnemer streeft naar het behoud en waar mogelijk versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op dit terrein wordt de doelstelling voor de reconstructie aangevuld. Daarbij hoort ook het uitbreiden of creëren van mogelijkheden voor beleving van de cultuurhistorische elementen in het landschap, zowel architectonisch als historisch-landschappelijk. Dat kan door de geschiedenis zichtbaar te maken, het verschaffen van informatie en het bijdragen aan de educatie op dit terrein. Herstel van delen of elementen van het historische landschap is heel goed mogelijk in combinatie met allerlei ingrepen in het landschap.

Groen- en recreatieontwikkeling zijn daarbij het meest geschikt. Hierbij moet dan worden gedacht aan het herstellen van oude landschapselementen zoals:

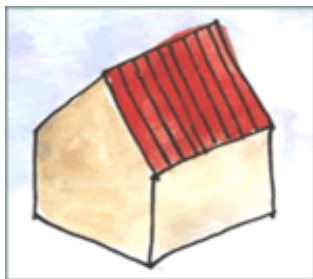
- oude wegen, lanen en paden
- hakhoutwallen, hakhoutbosjes
- het specifieke patroon van slootjes, percelering en perceelsrandbegroeiing in de beekdalen
- oude bebouwing en bebouwingspatronen

- voormalige inrichtingselementen zoals brandkuilen, drenkkuilen, hoogstamboom-
gaarden, vlechthekken, wegkruizen.

In de toeristisch-recreatieve visie 'De Heihorsten' wordt versterking van cultuurhistorie als expliciete mogelijkheid genoemd om het toeristisch-recreatieve aanbod te verbreden. In het landschapinrichtingsplan geldt dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden dienen als randvoorwaarde en inspiratiebron.

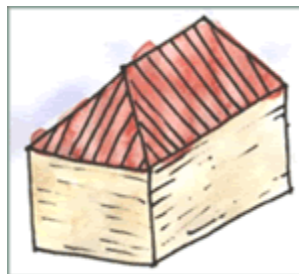
Een belangrijk onderdeel van de gewenste ontwikkeling is de aanleg van groen en behoud van cultuurhistorie. Wat betreft dat laatste zal qua architectonische keuze aangesloten worden bij de bouwstijl zoals die van oudsher past in het gebied. Een stijl waarbij de gebouwen worden voorzien van een kap. Deze kapvorm kan in diverse varianten voorkomen.

Voorbeelden zijn weergegeven in onderstaande schetsen.



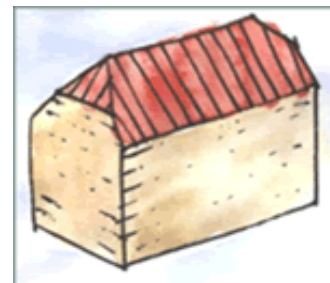
Zadeldak

Twee hellend dakvlakken tegenover elkaar geplaatst waarvan dakhelling groter is dan 15 graden



Schilddak

Twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dagschilden aan de kopsen kanten



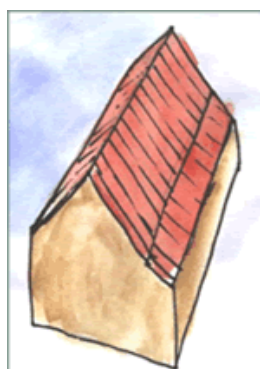
Zadeldak met wolfeinden of wolfdak

Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind



Afgeknot zadeldak

Zadeldak waarvan de nok plat is uitgevoerd.



Aangekapt dak

Een zadeldak aangekapt aan een lessenaarsdak

Landschapontwikkeling wordt een belangrijk onderdeel van het toekomstige recreatiebedrijf. Voor groen wordt door de initiatiefnemer circa 2,5 ha van het perceel ingezet.

Gezien de cultuurhistorische achtergrond ligt een ontwikkeling richting een coulissenlandschap voor de hand. Een coulissenlandschap is een halfopen landschap dat door de beplanting en bebouwing het karakter van een toneel met coulissen heeft. Bij beplantingen

moet vooral aan houtwallen en heggen worden gedacht. Tijdens een wandeling door een coulissenlandschap ziet men hierachter landschapselementen verdwijnen en even later weer verschijnen. De scheiding tussen de functies / percelen wordt zoveel mogelijk met groen gerealiseerd. Aanvullend op het bestaande perceel worden voor de singels tussen de nieuwe percelen meer glooiende vormen aangehouden. Struikachtige bossages, afgewisseld met meer open delen van 10-20 meter breed. Op deze zichtlijnen worden hagen of bijvoorbeeld knotwilgen of essen gepland. Hiermee wordt het terrein fysiek afgebakend maar blijft het visueel toch open. Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor authentieke beplanting.

In samenwerking met het Brabants Landschap is eind 2007 / begin 2008 een aanzet gegeven aan een landschapsinrichtingsplan.

3.6. De ecologische verbindingszone – Kleine Aa

Het Waterschap Aa en Maas beheert de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater van onder andere het stroomgebied van de Aa. Als zodanig is het waterschap verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer en onderhoud van het watersysteem. Voor het realiseren van de EVZ langs de Kleine Aa heeft een aantal partijen reeds de handen ineen geslagen en zijn de benodigde gronden reeds door één particuliere ondernemer (gebroeders Swinkels) verworven. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de Kleine Aa zijn, naast het waterschap, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Someren (die hierbij haar doelstelling uit Het waterplan realiseert) ook de initiatiefnemer / grondeigenaar (gebroeders Swinkels) betrokken. Tevens zijn bij het project de Heemkundekring De Vonder, het IVN en de Stichting Someren Natuurlijk! betrokken. Overeenstemming tussen en draagvlak bij de genoemde partijen is noodzakelijk voor het welslagen van de plannen.

De uitwerking van de Ecologische Verbindingszone de Kleine Aa gaat verder dan plangebied van De Heihorsten. Zowel in noordelijke als zuidelijke richting loopt de EVZ iets verder door. Voor de gronden die in eigendom zijn van Waterschap, gemeente, de gebroeders Swinkels of gronden die verworven kunnen worden is nu een ontwerp en inrichtingsplan gemaakt. Het betreffende traject is ongeveer vier kilometer lang.

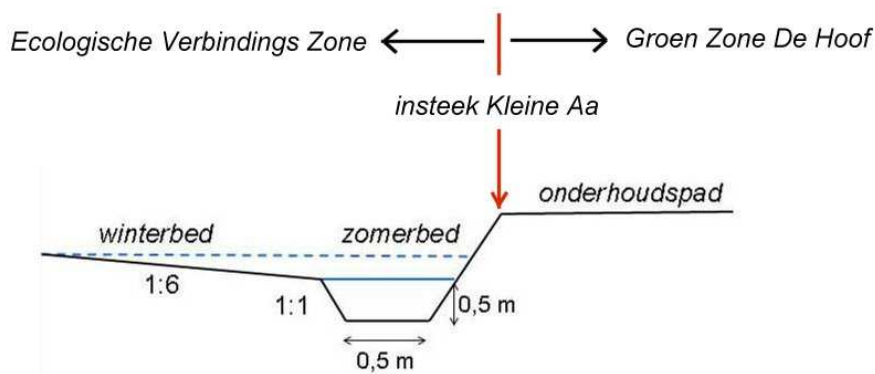
Over een lengte van circa 250 meter grenst de Kleine Aa aan de gronden van De Hoof. Daar ook voor de initiatiefnemer het functioneren van de Ecologische verbindingszone (EVZ) voorop staat, is voor dit doel op 31 januari 2008 een principe akkoord bereikt tussen het Waterschap Aa en Maas, de gebroeders Swinkels en Mark Hikspoors van De Hoof Someren Beheer BV om hieraan een concrete invulling te geven.

De basis van dit akkoord is een grondruil tussen de drie partijen. Met deze grondruil wordt een bijdrage geleverd aan het herstellen van de loop van de Kleine Aa naar haar oorspronkelijke loop en wordt de basis gelegd die verdere ontwikkeling van de EVZ mogelijk maakt.



Het waterschap heeft expliciet verklaard dat de gepresenteerde ontwikkeling van De Hoof geen beperking zal opleveren voor het functioneren van de EVZ.

Het onderhoud van de waterloop zal vanaf de noordoostzijde plaatsvinden. Hiervoor komt een recht van overpad voor het Waterschap en zal er een strook van 4 meter vrijgehouden worden wat toegang met onderhoudsvoertuigen mogelijk maakt. De ecologische ontwikkeling van 25 meter EVZ zal plaats gaan vinden vanaf de andere (gebroeders Swinkels) zijde van de Kleine Aa. Aan de zijde van De Hoof komt een groenstrook van gemiddeld 25 meter breed, gemeten vanaf de insteek van de EVZ. Ter illustratie de dwarsdoorsnede Kleine Aa vanuit de openbare weg De Hoof gezien, kijkende in noordwestelijke richting.



4. Planologisch beleidskader

4.1. Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling 2008

De interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (BIO2008) verwoordt de provincie Noord-Brabant de (ruimtelijke) belangen en doelen en worden deze op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. Het vormt daarmee de schakel tussen het rijksbeleid en het gemeentelijk beleid.

Ruimtelijke visie

In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant.

Het hoofdbelang is zorgvuldig ruimtegebruik. Om recht te doen aan de eisen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het hoofdbelang thematisch uitgewerkt in tien provinciale belangen en onderliggende doelen. Deze doelen hebben een (middel) langetermijnperspectief (circa 10 jaar). Een van deze belangen is toerisme en recreatie.

Ruimtelijke (toekomst)visie op de recreatie

De kwaliteiten van het buitengebied van Brabant worden steeds meer ontdekt en gewaardeerd. Lange tijd zijn toerisme en recreatie in het buitengebied door velen gezien als ondergeschikte activiteiten. Sinds het streekplan 2002 is afstand genomen van deze opvatting. Toerisme en recreatie zijn in de ogen van de provincie nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied die de economische vitaliteit van het buitengebied bevorderen. Toerisme en recreatie gedijen het beste in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Duurzame bijdragen vanuit deze sector aan de ontwikkeling van landschap en natuur liggen dus voor de hand. Het gaat er wat de provincie betreft om te voorzien in de groeiende ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen. Hierbij moeten de mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik optimaal benut worden en de natuur- en landschapswaarden behouden en verder versterkt worden. Er wordt vooral ingezet op vormen van extern gerichte verblijfsrecreatie, waarbij de recreatieve verblijfsplaats vooral een uitvalsbasis is voor bezoeken aan steden, dorpen en omringend landschap, recreatieparken, natuurgebieden en dergelijke.

In Brabant ziet de provincie ook ruimte voor een (verdere) ontwikkeling van meer intensieve vormen van recreatie. Naast de bestaande 'attractieparken van bovenregionale betekenis' en de 'concentratiepunten waterrecreatie', wil de provincie vooral ruimte bieden aan recreatieve ontwikkelingen op projectlocaties recreatie, zoals aangegeven in de revitaliseringsplannen. Om de toenemende recreatieve druk op natuurgebieden te verminderen, stimuleert de provincie de ontwikkeling van recreatieve poorten.

Belang toerisme en recreatie

De provincie hecht belang aan een sterke en gedifferentieerde toeristisch-recreatieve structuur in zowel de steden als het landelijk gebied. Dit belang valt in drie delen uiteen: voorzien in de ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen, voor zover het past binnen de draagkracht van het gebied; verbeteren van de recreatieve ontsluiting

van het landelijk gebied (routenetwerken) en waarborgen en versterken van de positie van de bovenregionale attractieparken in Brabant.

De provincie brengt haar ruimtelijke belangen in bij gemeentelijke (bestemmings)plannen. De provincie ondersteunt de landschappelijke inpassing van recreatiebedrijven. De provincie biedt planologische ruimte aan de ontwikkeling van projectlocaties recreatie, recreatieve poorten (5 tot 10 per reconstructiegebied) en intensieve en extensieve recreatiegebieden, zoals genoemd in de reconstructie- en gebiedsplannen en stimuleert de ontwikkeling hiervan. Een projectlocatie recreatie is een gebied waar een clustering mogelijk is van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven, dagattracties, intensieve watersportlocaties, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen en openluchtrecreatiegebieden, mits een dergelijke ontwikkeling zich verhoudt tot de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid.

Drie hoofdfuncties in het buitengebied

Het buitengebied moet in hoofdzaak bestemd blijven voor landbouw, natuur en recreatie. Dit volgt uit de keuze om verstening en versnippering van de provincie tegen te gaan en is de tegenhanger van het principe dat de verstedelijking moet worden geconcentreerd. De onderlinge verhouding tussen de drie hoofdfuncties is aan het veranderen, onder meer als gevolg van de toenemende waardering voor natuur en landschap, rust en ruimte en de problemen die zijn veroorzaakt door de intensieve en grootschalige vormen van landbouw.

Twee hoofdzones: de groene en de agrarische hoofdstructuur

Om de drie hoofdfuncties - landbouw, natuur en recreatie - en andere aan het buitengebied gebonden functies ieder voor zich en in onderling verband maximaal tot hun recht te laten komen, is het nodig om ze ruimtelijk bij elkaar te brengen waar dat nuttig is en van elkaar te scheiden waar ze elkaar dwars (dreigen te) zitten. Om dit tot stand te brengen wordt het buitengebied gezoneerd. Dat wil zeggen dat het in een aantal gebieden verdeeld wordt, waarin de ontwikkeling van sommige functies gestimuleerd en die van andere afgeremd wordt. Een voorbeeld van zo'n zone waar de recreatie gestimuleerd wordt is het projectlocatiegebied de Heihorsten.

4.2. Paraplunota ruimtelijke ordening

Aanleiding voor het opstellen van deze nota is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De paraplunota hangt nauw samen met en is een concretisering van de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en op hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt.

Deze paraplunota heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81, lid 1, Awb). Een dergelijk beleidsregel heeft betrekking op de afweging van belangen, de vaststelling van feiten en/of de uitleg van wettelijke voorschriften bij de uitoefening van bevoegdheden die het bestuursorgaan heeft. In verband met de eis om in beginsel te handelen overeenkomstig de beleidsregel, geven de provincie door middel van de paraplunota duidelijkheid naar Brabantse gemeenten en derden over de wijze waarop de provincie haar bevoegdheden inzake de ruimtelijke ordening wensen te hanteren.

De provincie hanteert in de paraplunota de lagenbenadering als methode. Voorbeelden van deze lagen zijn: water en bodem; natuur; landschap, natuurhistorie en beeldkwaliteit. Verder wordt in de nota een aantal uitgangspunten uitgewerkt die voor de provincie van belang zijn. Enkele van deze uitgangspunten zijn: zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking en de zonering van het buitengebied.

De hoofdzonering van het buitengebied bestaat uit de GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-overig. Om recht te doen aan de aanwezige waarden in het buitengebied in relatie tot de ontwikkeling van in het buitengebied aanwezige functies, onderscheidt de provincie diverse subzones binnen de door Provinciale Staten aangegeven hoofdzonering. Voor het voorliggende plan is met name subzone Leefgebied Kwetsbare Soorten binnen de hoofdzone GHS-landbouw relevant.

Het leefgebied kwetsbare soorten omvat o.a. landbouwgronden waarop zeldzame planten of dieren voorkomen, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving, of waarop het voorkomen van zulke planten of dieren wordt nagestreefd in de zogenaamde begrensde beheersgebieden van de EHS. Het gaat hier onder meer om weidevogels, ganzen en zwanen, om amfibieën en reptielen en om bijzondere planten. Rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied zijn belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. In het leefgebied kwetsbare soorten moeten landbouw, recreatie en andere activiteiten deze voorwaarden respecteren.

In het provinciaal ruimtelijk beleid worden toerisme en recreatie gezien als nevenge-schikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Dat is het centrale uitgangspunt. Randvoorwaarden aan de ontwikkelingen van verblijfs- en dagrecreatie in de GHS, de AHS landschap en de RNLE'n worden in de nota verder uitgewerkt.

In de GHS-landbouw en de AHS-landschap is het mogelijk om een verblijfsrecreatiebedrijf te vestigen of bestaande verblijfsrecreatiebedrijven uit te breiden op bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken en op een projectlocatie recreatie. Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie nabij en in een ecologische verbindingszone zijn toegestaan, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat. De ingebruikneming van een nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet gepaard gaan met de uitvoering van een behoorlijk beplantingsplan.

4.3. Reconstructie

Reconstructieplan de Peel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet Concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde Reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een Reconstructiecommissie aangesteld. In opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven.

Het plangebied aan De Hoof 18 en 24 behoort tot de gemeente Someren, en maakt deel uit van het Reconstructieplan De Peel. Op 22 april 2005 hebben Provinciale Staten het

Reconstructieplan De Peel vastgesteld. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente.

De reconstructiecommissie heeft, ondersteund door Gemeente Someren, het gebied tussen de kern Someren en het natuurgebied Keelven ten zuiden van de provinciale weg bestempeld tot projectlocatiegebied Recreatie; De Hoof ligt in dit gebied. De ontwikkelingen in dit gebied (genaamd 'Heihorsten') moeten meer worden toegespitst op recreatie en toerisme.

Projectlocatiegebied Recreatie

In dit gebied is een clustering mogelijk van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven, dagattracties, intensieve watersportlocaties, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen en openluchtrecreatiegebieden. Dit gebied biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en kwaliteitsuitbreiding van de bestaande bedrijven (grootschalig en kleinschalig).

Voor het realiseren van de recreatieve ambitie in het Projectlocatiegebied wordt door de provincie onder andere de volgende strategieën genoemd:

- Uitbreiding van verblijfsrecreatie en hotels
- De Peel heeft perspectief voor de ontwikkeling van bestaande en nieuwe reguliere recreatiebedrijven. Uitbreiding is met name gewenst voor accommodaties met een hoge kwaliteit dan wel voor accommodaties die met de uitbreiding op een hoger kwaliteitsniveau willen komen.
- Kwaliteitsversterking bestaande intensieve recreatiebedrijven.

Dit zijn bestaande intensieve recreatiebedrijven (verblijfsaccommodaties en dagattracties) die in principe ruimte moeten krijgen voor kwaliteitsverbetering en -versterking en productvernieuwing van het aanbod.

Mogelijkheden bieden voor kwaliteitsverbetering is belangrijk, omdat het beter is bedrijfseconomisch gezonde, kwalitatief volwaardige bedrijven te hebben dan bedrijven die 'op slot' zitten. Voor sommige bedrijven gaat deze kwaliteitsslag zeker gepaard met de behoefte aan meer ruimte rondom het bedrijf. Niet alle plannen zullen zonder meer kunnen worden gerealiseerd. De aanwezige landschappelijke waarden zijn immers omvangrijk en belangrijk voor de aantrekkingskracht van het gebied. Binnen de planvorming door bedrijven vormt de versterking van de landschappelijke waarden op en rond het eigen bedrijf een belangrijk onderdeel (natuurlijke bufferzones, bijdrage aan versterking landschapselementen).

4.4. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Het bestemmingsplan Buitengebied is op 25 maart 1999 goedgekeurd door de gemeenteraad van Someren en op 9 november 1999 door Gedeputeerde Staten.

De gebiedsbestemming van het projectgebied (percelen S1944 en S1869) is agrarisch met landschappelijke waarden (cultuurhistorisch en archeologisch) en agrarisch met abiotische waarden.

Het 'oude' perceel van De Hoof is in het bestemmingsplan Buitengebied benoemd als niet-agrarisch-verwant bedrijf. Het bouwblok aan de Hoof 24 is benoemd als agrarisch bedrijf.

Qua gebiedsontwikkeling vallen alle percelen in het gebied met de aanduiding Kernrandgebied I, deels in een behoudgebied oude gehuchten en deels in het zoekgebied aanleg landschapselementen (Kernrandgebied 1, als aangegeven op plankaart 3 behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 1998). Na begrenzing van de landbouwontwikkelingsgebieden, verwervingsgebieden en extensiveringgebieden op perceelsniveau, kan worden uitgegaan van de op de bij het reconstructieplan behorende kaart aangegeven extensiveringgebieden rondom de kernen (bron: Toepassingsschema Ontwikkelingsmogelijkheden toeristisch recreatieve bedrijven in het buitengebied, gemeente Someren, vastgesteld 28/10/2004).

Gebiedsvisie Heihorsten

In het op 22 april 2005 door Provinciale Staten vastgestelde Reconstructieplan De Peel is het gebied ten zuiden van de Provincialeweg Someren / Heeze als Projectlocatiegebied Recreatie aangeduid. De Reconstructiecommissie De Peel heeft dit gebied aangeduid omdat dit gebied aantrekkelijk is gelegen in de nabijheid van een groot bos- en natuurgebied en er reeds een aantal toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen aanwezig is.

Om het gebied verder te kunnen invullen heeft de Gemeente Someren het initiatief genomen om een gebiedsvisie voor het Projectlocatiegebied Recreatie op te stellen, genaamd De Heihorsten. Uitgangspunt bij de opstelling van de gebiedsvisie en het realiseren van het Projectlocatiegebied Recreatie is dat de samenhang met de gewenste sociaal/economische ontwikkelingen (toerisme en recreatie) ook een bijdrage moet worden geleverd aan andere reconstructiedoelstellingen. In dit verband betreft het doelstellingen met betrekking tot landschap, natuur, water, cultuurhistorie en archeologie. Deze gebiedsvisie zal de planologische basis moeten vormen om de verschillende initiatieven te realiseren.

In het project Heihorsten zijn initiatieven op dit vlak gebundeld. De Hoof is één van de bedrijven van wie de initiatieven door de projectorganisatie worden ondersteund om gerealiseerd te worden. Andere initiatieven die in het project Heihorsten worden gerealiseerd, zijn onder andere: Recreatieve Poort en Bezoekerscentrum, Luxe recreatiewoningen bos en water, Hotelaccommodatie 't Weekend met recreatieve voorzieningen, Arboretum, Golfbaan Strabrechtse Golf, Camping De Kuilen, Landgoederen, Vlindertuin en het gemeentelijk terrein voor buitenactiviteiten.

In de Gebiedsvisie De Heihorsten staat vermeld dat het bestemmingsplan ter zijner tijd wordt aangepast aan het vastgestelde reconstructieplan. Naast invulling van de doelstellingen op het vlak van toerisme en recreatie moeten initiatieven passen binnen de kwaliteiten van het gebied en moet er sprake zijn van een kwalitatieve verbetering (natuur, landschap en cultuurhistorie). Na vaststelling van het reconstructieplan zijn zowel het streekplan als ook het reconstructieplan toetsingskader voor de Provincie. De Gebiedsvisie De Heihorsten is vastgesteld door de gemeenteraad in september 2006.

De recreatieve ontwikkeling van De Hoof vormt een waardevolle bijdrage aan het streefbeeld voor het gebied Heihorsten.

Toepassingschema

Notitie `Reconstructie: Hoe nu verder?` en Toepassingschema ontwikkelingsmogelijkheden toeristisch- recreatieve bedrijven in het buitengebied

Naar aanleiding van een hoger ambitieniveau met betrekking tot toerisme en recreatie in het Provinciaal beleid, evenals de toegenomen vraag vanuit de markt en de wensen en initiatieven uit de sector heeft de gemeente Someren de notitie `Reconstructie: Hoe nu verder?` opgesteld (vastgesteld 28/10/2004). Het doel van deze notitie is te komen tot een invulling van de ruimere kaders en een actueel beoordelingskader te bieden voor de initiatieven op het terrein van toeristisch-recreatieve bedrijvigheid in het buitengebied van Someren.

Volgens de notitie zullen nieuwe accommodaties in positieve zin worden benaderd waar het betreft initiatieven in de kernrandzones en in toeristisch-recreatieve ontwikkelingszones. Een wijziging van de bestemming agrarische bedrijven naar de bestemming niet agrarisch / verwante bedrijven-functies behoort tot de mogelijkheden, voor wat betreft de categorie kampeerbedrijven binnen de kernrandgebieden en de toeristisch-recreatieve ontwikkelingsgebieden.

Volgens het bijbehorende toepassingschema ontwikkelingsmogelijkheden toeristisch-recreatieve bedrijven in het buitengebied is nieuwvestiging en uitbreiding van (bestaande) verblijfsrecreatie mogelijk in AHS-landbouw mits ingepast/onder voorwaarden. Daarnaast vermeldt het toepassingschema dat nieuwvestiging in/nabij Ecologische Verbindingszone van verblijfsrecreatie mogelijk is, en dat uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie mogelijk is op bestaande en voormalige agrarische bouwblokken. De Hoof valt in zone P, Projectlocatiegebied Someren-Keelven, nu De Heihorsten genaamd.

Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling

De gemeente Someren geeft met deze nota haar visie op de ontwikkeling van de bebouwingsconcentraties. Het doel is een helder en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door verruimde hergebruikmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijfscomplexen. Ook kunnen in principe en onder voorwaarden extra mogelijkheden worden geboden aan andere gebruikers van het buitengebied, mits daar een voldoende tegenprestatie tegenover staat. Hiermee kunnen nieuwe economische dragers in het buitengebied ontstaan. Na instemming van hogere overheden en belanghebbenden met het voorgestane beleid dient deze nota als kader voor de toetsing van nieuwe ontwikkelingen.

De provincie vindt het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijft. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties zijn drie veranderingen mogelijk:

- de gebruiksoppervlakte van bestaande bebouwing;
- functieverandering van bestaande bebouwing;
- verruiming mogelijkheden VAB's.

Uitgangspunt hierbij is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met betrekking tot verblijfsrecreatie wordt vermeld dat dit door het hele buitengebied wenselijk is, waarbij elke functie een bepaalde schaal en maat nodig heeft om een rendabele en duurzame bedrijfsvoering te bewerkstelligen.

De westrand van Someren vormt een recreatieve schakel tussen de woonkern, het nieuwe recreatiegebied De Heihorsten en de achterliggende bos- en natuurgebieden. In deze schakelzone kunnen zich recreatieve voorzieningen ontwikkelen. De kansen liggen besloten in het aansluitende Projectlocatiegebied "Recreatie De Heihorsten". In de gebiedsvisie is gekozen voor ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie, waaronder de aanleg van een golfbaan. Deze voorzieningen sluiten naadloos aan op het bos- en natuurgebied. Hiermee hebben deze voorzieningen een correcte omgevingskwaliteit. De ontwikkeling van deze bovenregionale voorzieningen biedt ook specifiek kansen voor het aansluitende gebied. Immers, er worden naar dit gebied toeristen gelokt. Ook wordt het gebied interessant voor bewoners van vooral Someren en Someren-Eind. De verbindingen vanuit deze kernen met dit gebied dienen daartoe te worden geoptimaliseerd.

In functioneel opzicht dienen nieuwe activiteiten in het gebied vooral een hoogwaardige uitstraling te krijgen. Er dient een duidelijke symbiose te ontstaan met enerzijds de woonkernen en anderzijds het recreatiegebied De Heihorsten. Dit betekent dat juist hier ondersteunende recreatieve en andere voorzieningen geplaatst kunnen worden. Dit betekent ook dat omvangrijke agrarische activiteiten in deze zone niet geschikt zijn.

De projectlocatie is gelegen in het projectlocatie gebied en de Westrand van Someren. De voorgestane ontwikkelingen passen daarmee goed in het beleid zoals de gemeente dat formuleert in de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling.

5. Juridische toetsing

5.1. Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

Toetsing heeft plaatsgevonden aan het 'Bestemmingsplan buitengebied 1998' van de gemeente Someren.

De projectlocatie bestaat deels uit een bedrijf met een detailbestemming agrarisch bedrijf en uit twee percelen met een agrarische bestemming. Deze bestemming van de percelen laat de in deze toelichting geschetste ontwikkeling niet toe. Daarnaast omvat de projectlocatie het huidige recreatiebedrijf met een recreatieve bestemming.

Herbestemming - door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied 1998 - van een deel van de projectlocatie naar een bestemming recreatie is noodzakelijk. Het andere deel wordt herbestemd naar de bestemming groen.

Deze partiële herziening zal worden opgenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied. De actualisatie hiervan is momenteel in voorbereiding.

6. Planologische toetsing

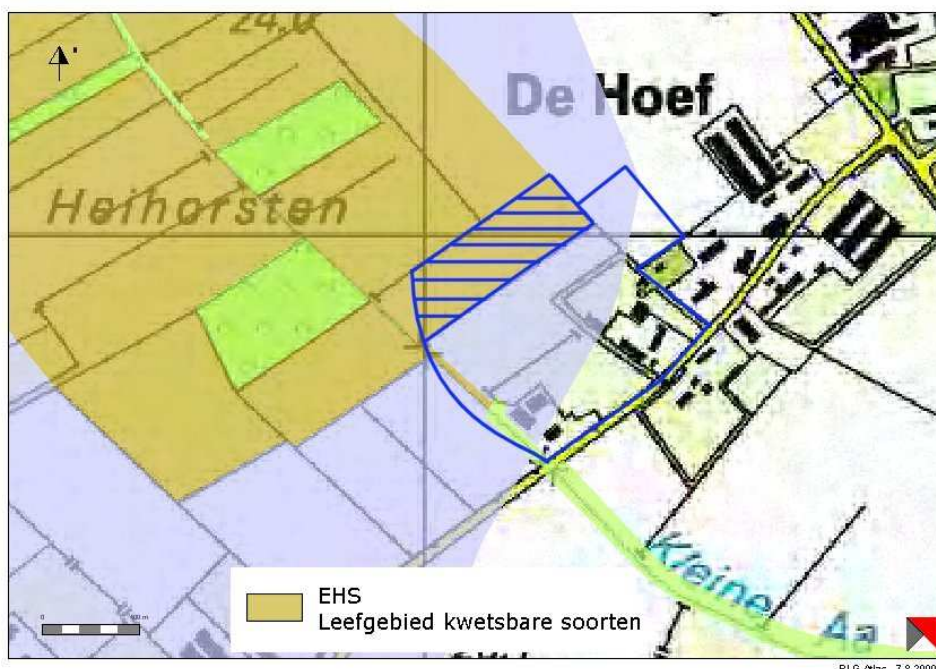
6.1. Toetsing aan de interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling

Het buitengebied wordt gezoneerd. In de toeristische ontwikkelingszone wordt de recreatie gestimuleerd, mits een dergelijke ontwikkeling zich verhoudt tot de hoofdlijnen van het ruimtelijk gebied.

Gezien dat het project ligt in het projectlocatiegebied De Heihoirsten en landschappelijk wordt ingepast, staat de interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling positief t.o.v. de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 4.1).

6.2. Toetsing aan de paraplunota ruimtelijke ordening

De onderstaande kaart is een (transparante projectie) van de Groene Hoofdstructuur over de topografische kaart. Op de kaart is EHS, leefgebied kwetsbare soorten, aangegeven. Het plangebied is blauw omkaderd. Het gedeelte van het plangebied dat valt binnen de EHS is gearceerd.



Gebied is sinds lange tijd weidegrond behorende bij een melkveebedrijf. Op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep zijn er voor het project geen bijzondere flora- en faunawaarden te verwachten (paragraaf 9.1).

De provincie streeft ontwikkeling van het gebied na om het leefgebied van deze kwetsbare soorten te vergroten. De Hoef levert hieraan een actieve bijdrage. Dit geschiedt door beplanting van de zone met bestemming Groen conform een met de gemeente en het waterschap afgestemd landschapsinrichtingsplan.

Een beperkt gedeelte van de uitbreiding van het bestaande recreatiebedrijf ligt in de subzone leefgebied kwetsbare soorten van de GHS. Om planologisch te borgen dat de uitstralingseffecten van dit gedeelte van de uitbreiding de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden en de aantasting van natuur- en landschapswaarden zoveel mogelijk wordt voorkomen, zijn de regels van het voorliggende plan van een aanlegvergunningstelsel voorzien.

Gezien dat het project als doelstelling heeft het plangebied op een landschappelijke manier in te richten, staat de Paraplunota positief t.o.v. de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 4.2).

6.3. Toetsing aan Regionaal Reconstructieplan De Peel

“In het projectlocatiegebied Recreatie is een clustering mogelijk van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven ... Dit gebied biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en kwaliteitsuitbreiding van de bestaande bedrijven (grootschalig en kleinschalig).” Voor het realiseren van de recreatieve ambitie in het Projectlocatiegebied wordt door de provincie onder andere uitbreiding van verblijfsrecreatie en kwaliteitsversterking bestaande intensieve recreatiebedrijven als de te volgen strategie genoemd.

Gezien dat het project als doelstelling heeft uitbreiding en kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatiebedrijf mogelijk te maken, staat het reconstructieplan positief t.o.v. de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 4.3).

6.4. Toetsing aan gemeentelijk beleid

De recreatieve ontwikkeling van De Hoof vormt een waardevolle bijdrage aan het streefbeeld voor het gebied Heihorsten. Geconcludeerd wordt dat het past binnen het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in onderstaande beleidsstukken.

Notitie `Reconstructie: Hoe nu verder?`

Volgens de notitie zullen nieuwe accommodaties in positieve zin worden benaderd waar het betreft initiatieven in de kernrandzones en in toeristisch-recreatieve ontwikkelingszones. Een wijziging van de bestemming agrarische bedrijven naar de bestemming niet agrarisch / verwante bedrijven-functies behoort tot de mogelijkheden, voor betreft de categorie kampeerbedrijven binnen de kernrandgebieden en de toeristisch-recreatieve ontwikkelingsgebieden.

Toepassingschema ontwikkelingsmogelijkheden toeristisch- recreatieve bedrijven in het buitengebied

Volgens het toepassingschema ontwikkelingsmogelijkheden toeristisch-recreatieve bedrijven in het buitengebied is nieuwvestiging en uitbreiding van (bestaande) verblijfsrecreatie mogelijk in AHS-landbouw mits ingepast/onder voorwaarden. Daarnaast vermeldt het toepassingschema dat nieuwvestiging in/nabij Ecologische Verbindingszone van verblijfsrecreatie mogelijk is, en dat uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie mogelijk is op bestaande en voormalige agrarische bouwblokken.

Structuurschets Buitengebied in ontwikkeling

De westrand van Someren vormt een recreatieve schakel tussen de woonkern, het nieuwe recreatiegebied De Heihorsten en de achterliggende bos- en natuurgebieden. In deze schakelzone kunnen zich recreatieve voorzieningen ontwikkelen. De kansen liggen besloten in het aansluitende Projectlocatiegebied "Recreatie De Heihorsten".

Waterplan gemeente Someren

Zie paragrafen 3.6 en 7.2.

6.5. Stedenbouwkundige beoordeling / inpassing in omgeving

De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing sluit aan bij de door het college gewenste clustering rondom de bestaande bebouwing. De traditionele bouwstijl sluit aan bij het provinciale beleid dat gericht is op herstel van oorspronkelijke hoeve formaties. Gezien bovenstaande kan de stedenbouwkundige inpassing als positief worden aangemerkt.

Herstel van het oorspronkelijke landschap door ontwikkeling van het projectperceel tot een coulisselandschap heeft een positief effect op zowel de cultuurhistorische- als landschappelijke waarden (zie ook paragraaf 3.5).

6.6. Verkeerskundige beoordeling

Door aanleg van de extra parkeerplaatsen, verschuiven de verkeersbewegingen van de openbare weg naar het eigen terrein. Hiermee wordt voorkomen dat er een verkeersonveilige situatie op de openbare weg ontstaat. Per saldo heeft realisatie van het project een positief effect op de bestaande verkeerssituatie.

6.7. Conclusie

Samenvattend is het beleid zoals geformuleerd binnen de interimstructuurvisie, het reconstructieplan en het gemeentelijke beleid erop gericht om recreatieve ontwikkeling - zoals De Hoof deze wil realiseren - te ondersteunen en waar mogelijk te faciliteren.

7. Water

7.1. Landelijk en provinciaal waterschapsbeleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor het buitengebied stelt de NW4 dat met name verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Hier ligt dus de nadruk op waterkwaliteit.

Het provinciale waterbeleid is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan (2002). Het plan schenkt onder meer aandacht aan de vergroting van de veiligheid en het voorkomen van

wateroverlast. Deze provinciale beleidslijn sluit aan op het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21 e eeuw'. Ook in het provinciale waterbeleid is de voorkeursvolgorde voor de afkoppeling van water 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Als gevolg hiervan gaat de aandacht de komende jaren grotendeels uit naar het aanwijzen en ontwikkelen van gebieden om het water te bergen. Het provinciale beleid is uitgewerkt in de Deelstroomgebiedsvisie Brabant-Oost (april 2003). In de deelstroomgebiedsvisie worden de noodzakelijke ruimtelijke en technische maatregelen en kosten inzichtelijk gemaakt die nodig zijn om tot een duurzaam en veerkrachtig watersysteem te komen. De koers in de deelstroomgebiedsvisie is gericht op ontwikkeling aan de waterhuishouding tot 2050 met een doorkijk naar 2100.

7.2. Toetsing aan gemeentelijk- en waterschapsbeleid

Het projectgebied valt in het gebied dat valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De Besluit op de Ruimtelijke ordening geeft aan dat de zogenaamde watertoets voorgelegd dienen te worden aan het betrokken waterschap. Deze is in het leven geroepen omdat men met name bij het waterbeleid een wezenlijke andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen.

Water heeft een aantal specifieke kwalitatieve en kwantitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de projectlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Basis voor de 'watertoets' is het waterplan van de gemeente Someren (vastgesteld in 2005) en het beleid van het waterschap. Per beleidspunt wordt het onderhavige initiatief getoetst.

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. Het vuile water van De Hoof wordt afgevoerd op het drukriool van de gemeente. Het schone hemelwater wordt ter plekke geïnfiltreerd of na retentie afgevoerd op de Kleine Aa.

Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

In aansluiting op het landelijke beleid 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. Onderzocht wordt of het mogelijk is om gebruik te maken van een ecologische parkeerplaats (op basis van infiltratie). Hiernaast wordt bij dit initiatief met name gebruik worden gemaakt van buffering. Overleg met het Waterschap Aa en Maas heeft geresulteerd in een voorlopige norm voor de waterberging op het eigen terrein. Deze norm is de berging van 42,9 mm regenwater, ofwel de hoeveelheid die in een bui die eens in de 25 jaar valt. Dit getal kan wat hoger of lager uitvallen, afhankelijk van de grondsoort (deze berekening wordt momenteel gemaakt door het waterschap). 42,9 mm regenwater komt overeen met de realisatie van een opvangcapaciteit van 430 m³ water per hectare verhard oppervlak. Bij bijvoorbeeld hoeveelheid nieuwe verharding van circa 0,5 ha bedraagt wat een opvangcapaciteit vereist van circa 215 m³ regenwater. Waar mogelijk zal de bestaande bebou-

wing ook op deze bergingsvijver worden aangesloten. Deze voorziening is op de meest westelijke punt van het terrein voorzien. De exacte oppervlakte van de bergingsvijver zal afhangen van de bergingscapaciteit boven de gemiddelde hoogst grondwaterstand (GHG) en de gerealiseerde hoeveelheid nieuw verhard oppervlak. Bij een GHG van 40 cm onder maaiveld zou de bergingsvijver 500 m² groot moeten zijn. Er wordt rekening gehouden met een vijver met een afmeting tussen de 500-1000 m². Deze ruimte is beschikbaar.

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. Door infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocatie wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen. Hierdoor blijft immer de hydrologische situatie gelijk aan de huidige onbebouwde situatie.

Water als kans

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan. In het onderhavige initiatief wordt water gezien als een kans. Door mee te werken aan de ontwikkeling van de EVZ en aan het herstel van de beek richting haar oude loop wordt sterk ingezet op de belevingswaarde van water.

Meervoudig ruimtegebruik

Er moet ruimte voor water gecreëerd worden en m² zijn duur. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” aan m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. De waterberging is tevens te gebruiken voor recreatie.

Voorkomen van vervuiling / diffuse verontreiniging

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. In de nieuwe bedrijfsgebouwen worden waar mogelijk materialen vermeden die tot een (diffuse) verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

Beekherstel en realisatie natte EVZ De Kleine Aa

Zowel in het Waterplan van de gemeente Someren als in het beleid van het waterschap worden hierover concrete doelen gesteld (zie paragraaf 3.6).

Getoetst aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas en aan het Waterplan van de gemeente Someren valt de watertoets positief uit.

7.3. Hydrologische gevolgen van het plan

De hydrologische gevolgen van de geschetste ontwikkelingen zijn neutraal. Indien mogelijk worden ecologische (infiltratie) parkeervoorzieningen aangelegd. Overig water dat valt op verhard oppervlak wordt afgeleid naar en geborgen in een waterberging. Omvang en uitstroomsnelheid van deze berging zullen voldoen aan de voor het gebied geldende normering (430 m³ per hectare resp. 1 liter per seconde per hectare).

De gevolgen voor het grondwater zijn afwezig. Er vinden geen activiteiten plaats welke leiden tot een verhoging of een verlaging van de grondwaterstand.

8. Milieu

8.1. Geur / stankhinder

De activiteiten in de projectlocatie kunnen niet aangemerkt worden als geuremitterend. Realisatie van het ontwikkelingsplan leidt tot de sanering van een agrarische bedrijfslocatie en leidt daarmee per saldo tot reductie van de geur en ammoniak emissie.

Beoordeling van de geurhinder veroorzaakt door de omliggende agrarische bedrijven (conform de Geurwet per 1-1-2007) toont aan dat de toekomstige recreatieverblijven, evenals de woning aan de Hoof 24 niet overbelast zullen gaan worden (ingeschaald als woning binnen de reconstructie en buiten de bebouwde kom). In de Gemeentelijke Verordening Geurhinder en Veehouderij (vastgesteld februari 2008) heeft de gemeente bepaald dat in het buitengebied een maximale geurbelasting is toegestaan van 14 (OUE/ m³).

Op 28 mei 2008 heeft de gemeente een ontwerpbesluit Wet milieubeheer gepubliceerd van de inrichting aan De Hoof 26. Als onderbouwing van dit besluit heeft de gemeente berekend wat de geurbelasting en geurhinder zal zijn in de aangevraagde situatie. Relevant voor deze toelichting zijn onderstaande objecten:

Adres geurgevoelig object	Cat. object	Geurbelasting (OUE/ m ³)		Gemeten tot buitenzijde		
		Werkelijk	norm	Werk. Afst. (m)	Gew. Afst. (m)	Punt
De Hoof 24	Buiten	5,62	14	235	25	Stal 8
Bartenweg 38	Buiten	1,00	1	865	50	Stal 8

Uit de berekening blijkt eenduidig dat het object aan de Bartenweg 38 tot het wettelijke maximum wordt belast. Verdere toename van de geurbelasting door de inrichting aan De Hoof 26 op dit object is daarom niet toegestaan. Omdat evident is dat de Bartenweg 38 (en de rest van de kom van Someren) zal blijven bestaan, volgt uit de berekeningen dat de recreatieve ontwikkeling op De Hoof 24 niet beperkend zal zijn voor de huidige bedrijfsvoering of eventuele toekomstige ontwikkelingen van de inrichting aan De Hoof 26.

8.2. Luchtkwaliteit

Het voorkeursalternatief in het reconstructieplan bevat diverse ingrepen die een beperkte toename van de verkeersstromen zullen veroorzaken. Toename van de recreatieve intensiteit zal leiden tot een grotere verkeermobiliteit en daarmee tot een verlaging van de luchtkwaliteit. Deze toename is geconcentreerd rond de landbouwontwikkelingsgebieden (vrachtverkeer), de recreatieve poorten en de projectlocaties en intensief recreatieve gebieden zoals de Heihorsten met daarin De Hoof (personenverkeer). Daarnaast kan in algemene zin een afname van vooral landbouwverkeer worden verwacht in de extensive-ringsgebieden en in het gehele gebied vanwege de ontwikkeling richting gesloten bedrij-

ven in de intensieve veehouderij. Per saldo kan voor de gehele De Peel verwacht worden dat deze verschuivingen in verkeersstromen met toe- en afname elkaar in evenwicht houden, dus een neutraal verkeers- en luchtkwaliteitseffect (0) ten opzichte van de huidige situatie (bron: Reconstructieplan / Milieueffectrapport De Peel, deel B).

8.3. Geluidshinder

Op deze activiteit is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Toekomstige activiteiten op de projectlocatie blijven onder de grenswaarden zoals geformuleerd in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Door Cauberg-Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de nieuwbouw bedrijfspwoning. Realisatie van de bedrijfspwoning binnen de op de verbeelding aangegeven situering zal niet leiden tot een overschrijding van de 48dB voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidshinder legt geen beperkingen op aan realisatie van de bedrijfspwoning. Het rapport (nummer 20090510-01) is als een gescheiden bijlage bijgesloten.

8.4. Bodemkwaliteit

Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport (nummer 0956R003) is als gescheiden bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat er geen beperkingen gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

8.5. Externe veiligheid

In de nabijheid van het project zijn geen inrichtingen gelegen die een invloed met betrekking tot externe veiligheid bezitten. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

9. Ecologie

9.1. Ecologische gevolgen / Flora en Faunawet

Op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep zijn vanuit de Flora- en Faunawet voor het project geen bijzondere flora- en faunawaarden te verwachten.

Om te kunnen garanderen dat er geen onacceptabele aantasting plaatsvindt van deze flora- of faunawaarden, is een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door Ecologica te Maarheeze. Het rapport (nummer P2007/37) is als gescheiden bijlage bijgevoegd. In het algemeen dient bij de uitvoering van bouwprojecten rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels op of nabij de locatie.

9.2. Natura 2000

Door Ecologica te Maarheeze is onderzocht in hoeverre de geplande werkzaamheden ten behoeve van de geschetste ontwikkelingen effect hebben op het Natura-2000-gebied. De conclusie is dat geen van de geplande werkzaamheden negatieve effecten zal hebben op het Natura 2000-gebied.

Bijlage B bevat de situering van de projectlocatie t.o.v. het Natura 2000 gebied nr. 137: Strabrechtse Heide en Beuven.

10. Cultuurhistorie / archeologie

Het betreffende projectgebied kent op de Cultuurhistorische Waardenkaart een middel-hoge- of hoge archeologische waarde.

Om voor de projectlocatie een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen, is door de heer F. Kortlang van ArchAeO een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn uit de literatuur en het Archeologisch Informatiesysteem van de RACM bekende vindplaatsen in een straal van 1 km rondom de projectlocatie bestudeerd. Voor een verdere inkadering zijn ook andere onderzoeksgegevens bij de bureaustudie betrokken. Voorts is een bezoek aan de locatie gebracht en zijn met de spade enkele kuilen gegraven om inzicht te krijgen in de bodemopbouw en mate van gaafheid van het akkerdek en de ondergrond.

Op grond van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek of een opgraving geadviseerd. Het rapport (nummer ArchAeO-Rapport 0704) is als gescheiden bijlage toegevoegd.

Gezien de, zij het beperkte, kans op het aantreffen van fenomenen die kenmerkend zijn voor een natte omgeving wordt er geadviseerd de graafwerkzaamheden te behoeve van de bouw in de omgeving van de voormalige kleine Aa, archeologische te begeleiden. Een en ander in overleg met de gemeente Someren.

11. Economie

De voorgenomen ontwikkelingen van De Hoof hebben een positief effect op de lokale economie. Geschat wordt dat realisatie zal leiden tot jaarlijks 200.000 euro extra bestedingen in Someren. Denk hierbij aan bestedingen bij de horeca, middenstand en dagrecreatieve bedrijven. Tevens zal het initiatief leiden tot extra directe en indirecte werkgelegenheid. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van lokale bouw- en installatiebedrijven voor bouw en beheer van de accommodaties. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot een investering en/of kostenverhoging voor de gemeente Someren.

12. Exploitatieovereenkomst

De initiatiefnemer sluit een exploitatieovereenkomst met de gemeente Someren. In deze overeenkomst is een planschaderegeling overeengekomen.

13. Procedure

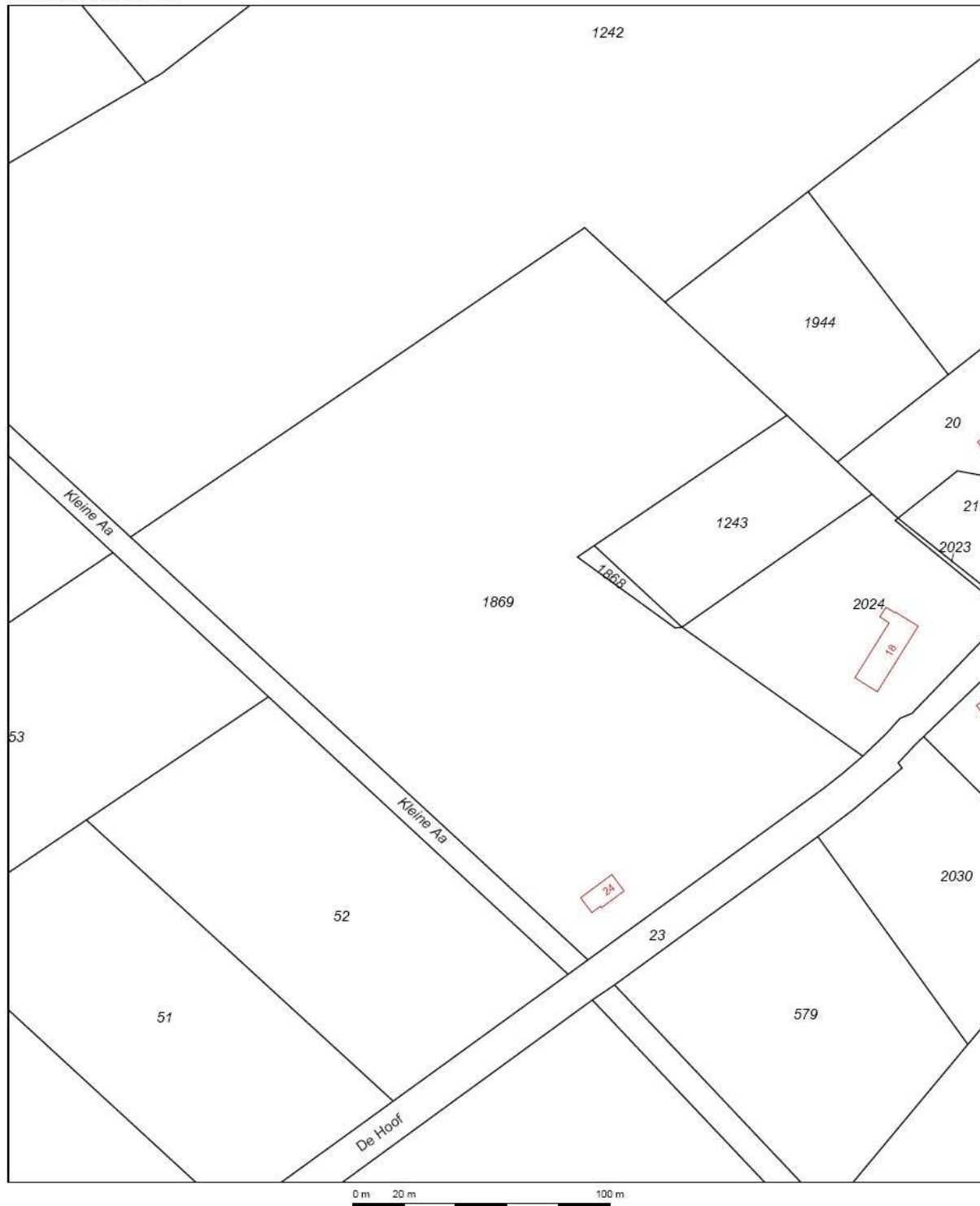
Het voorontwerpbestemmingsplan De Hoof 2009 is aan diverse betrokken adviesinstan- ties en –organen (in ieder geval de VROM-inspectie, Provincie Noord-Brabant en Water- schap Aa en Maas) toegezonden in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas hebben geen op- merkingen op het bestemmingsplan. Provincie Noord-Brabant heeft gereageerd en alle opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

14. Conclusie

Op grond van vorenstaande afwegingen dient te worden geconcludeerd dat tegen de voorgestelde ontwikkeling geen ruimtelijke bezwaren bestaan.

Bijlage A: kadastrale situering projectlocatie

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	S
—	Kadastrale grens	Perceel	1869
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 13 juni 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage B: Natura 2000 gebied

