

BEELDKWALITEITPLAN
MOORSEL 7
GEMEENTE SOMEREN

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

E. Cadée & ing. M.J.M. Crijns

juli 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	5
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
3.1	Gebruik	8
3.2	Bebouwing	8
3.3	Beplanting	10
3.4	Ontsluiting en parkeren	12

1. INLEIDING

In onderhavig beeldkwaliteitplan wordt nader toegelicht op welke wijze de beoogde herontwikkeling van de locatie Moorsel 7 een bijdrage levert aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Op de locatie aan Moorsel 7 was tot voor kort een nertsenhoudery gevestigd. Tussen initiatiefnemers, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Someren is in augustus 2009 een overeenkomst gesloten om te komen tot de beëindiging van de exploitatie en de sloop van alle bedrijfsgebouwen met uitzondering van de bedrijfswoning en een nog te bouwen bijgebouw met een oppervlakte van 200 m². In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente een passende bestemming aan de woonboerderij en het bijgebouw met een maximale oppervlakte van 200 m² zal toekennen, waarbij de mogelijkheden voor de realisatie van een recreatieve functie tot de mogelijkheden behoort.

Het plangebied aan Moorsel 7 zal worden herontwikkeld van een locatie voor intensieve veehouderij naar een locatie voor burgerbewoning waarbij een groepsaccommodatie voor het verblijf van maximaal 20 personen geëxploiteerd mag worden. Aan de locatie zal de bestemming 'Wonen' worden toegekend. De gehele bestaande woonboerderij, welke thans in gebruik is als bedrijfswoning, zal behouden blijven. Bij deze woonboerderij is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m² toegestaan. Binnen dit bijgebouw zal de groepsaccommodatie gerealiseerd worden.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het historische gehucht Moorsel. De ontginning Moorsel dateert al uit de Volle Middeleeuwen en wellicht nog vroeger. Aan de noordoostzijde is een 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. Navolgende figuur geeft een tweetal historische kaarten van het gehucht Moorsel en de directe omgeving weer.



Figuur 1: Historische kaarten van plangebied uit perioden 1811-1832 (links) 1900-1909 (rechts)

Navolgend figuur geeft de locatie Moorsel 7 weer toen de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de nertsenhoudery nog aanwezig was.



Figuur 2: Locatie Moorsel 7 met bedrijfsbebouwing

De bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van ruim 5.500 m², zijn inmiddels volledig gesloopt. Op de locatie resteert thans slechts de voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij). De langgevelboerderij op de locatie Moorsel 7 is gebouwd in de periode 1850-1875. Navolgend is een afbeelding van de betreffende boerderij weergegeven.



Figuur 3: Langgevelboerderij aan Moorsel 7

De woning aan Moorsel 7 betreft een MIP-monument. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als rijks- of gemeentelijk monument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. Navolgend figuur betreft het cultuurhistorische waardenrapport van de langgevelboerderij aan Moorsel 7 (de aangegeven golfplaten dakbedekking is in 2001 vervangen door een rieten dakbedekking).

Provincie Noord-Brabant	
Overige bouwkunst (Erfgoed informatie van CHW 2006)	
Naam:	Moorsel 7
CHW-code:	BP102-001715
Gemeente:	Lierop
Adres:	Moorsel 7 5715PX Lierop
Monumenttype:	Boerderij
Bouwperiode:	1850 - 1875
Architect:	
Gevels en materialen:	Handvorm baksteen met fries.
Vensters en deuren:	Raamindeling gewijzigd. Betonnen stalramen. 2 dwarsdeelingangen onder korfboog van af..... rode baksteen.
Dak en bedekking:	Wolfdak met golfplaten.
Bijgebouwen:	
Interieur:	
Groen:	3 linden ca. 1,50 - 2 meter omtrek. 1 berk, hulsten en 2 fruitbomen.
Bijzonderheden:	Waardevolle groep.
Motivering:	Cultuurhistorisch belang.

Figuur 4: Cultuurhistorische waardenrapport langgevelboerderij Moorsel 7

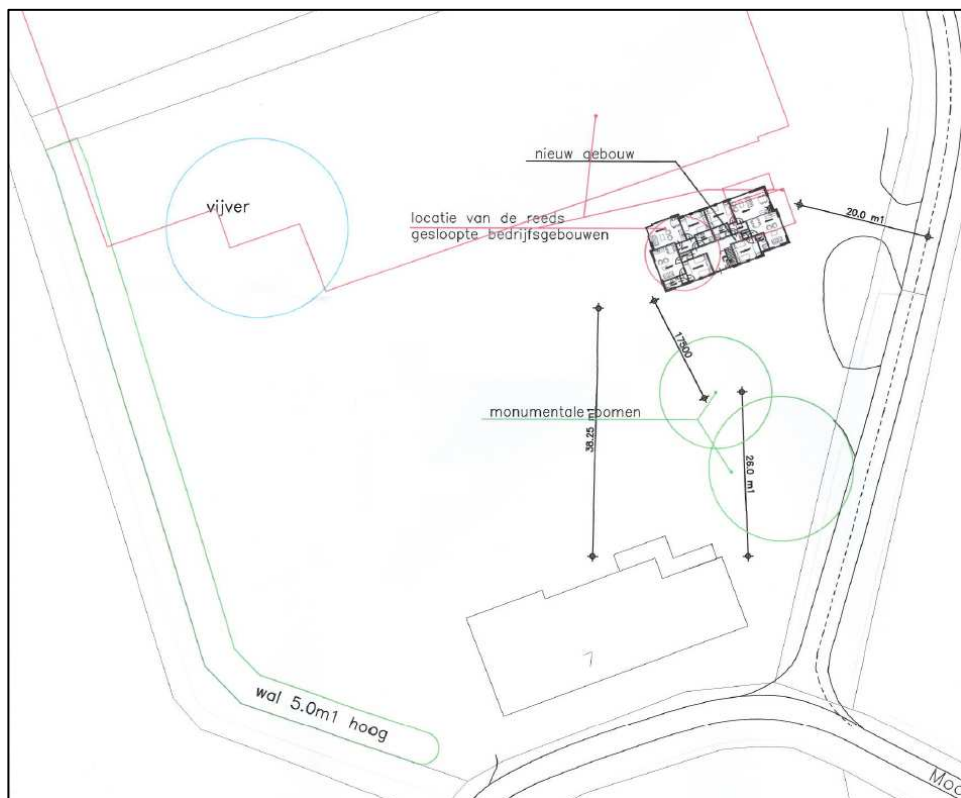
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Gebruik

In de toekomstige situatie zal aan de locatie de bestemming 'Wonen' zijn toegekend, waarbij de gehele bestaande woonboerderij, welke thans in gebruik is als bedrijfswoning, behouden zal blijven. Bij deze woonboerderij is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m² toegestaan, waarbinnen een groepsaccommodatie voor het verblijf van maximaal 20 personen geëxploiteerd mag worden.

3.2 Bebouwing

Navolgend figuur geeft de situering van het beoogde bijgebouw weer.

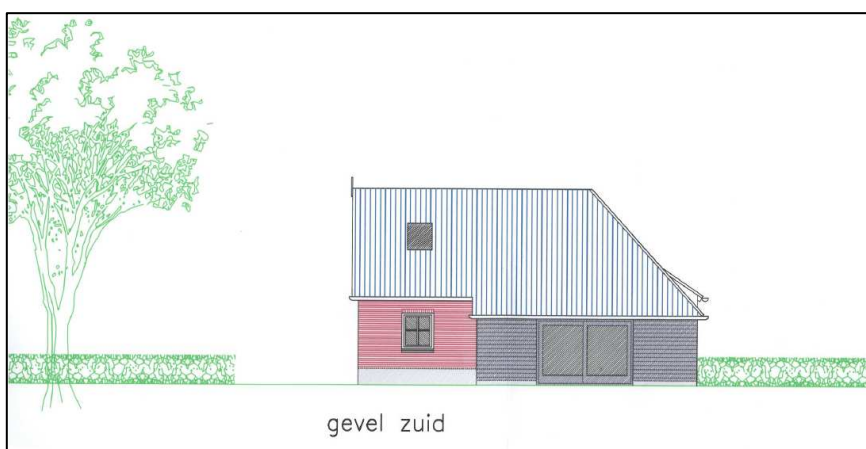


Figuur 5: Situering bijgebouw

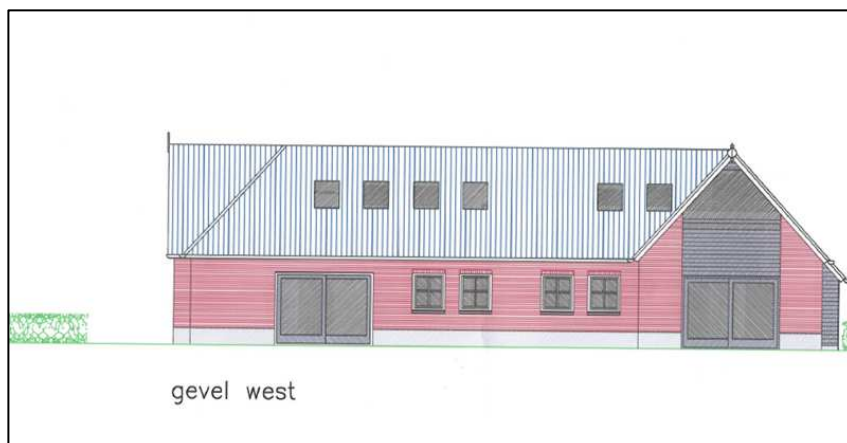
Zoals te zien is in bovenstaand figuur, wordt het bijgebouw ter plaatse van voormalige bedrijfsbebouwing beoogd. Daarbij is voldoende afstand gehouden tot de monumentale bomen op het erf. Het bijgebouw zal een nokhoogte van maximaal 6 meter hebben. De verspringende goot zal een hoogte hebben van maximaal 2,70 meter. Navolgende figuren geven een sfeerimpressie van het beoogde bijgebouw weer.



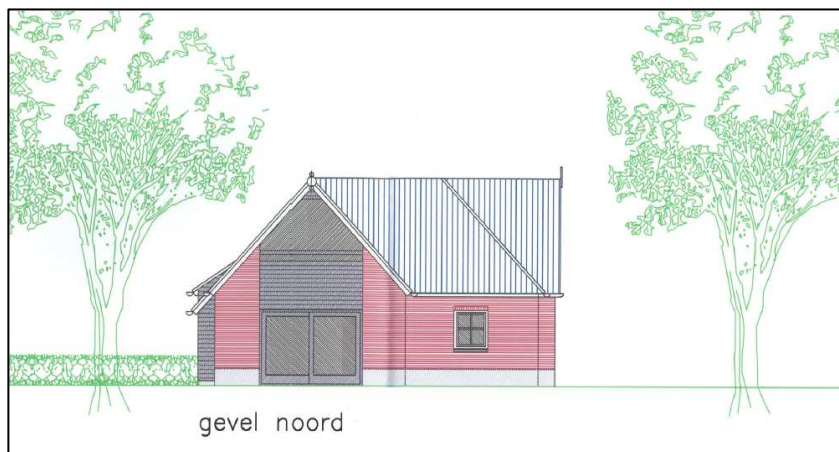
Figuur 6: Voorzijde bijgebouw



Figuur 7: Zuidwestzijde bijgebouw



Figuur 8: Achterzijde bijgebouw



Figuur 9: Noordoostzijde bijgebouw

De uitstraling van het bijgebouw sluit aan op beeldkwaliteit van de reeds aanwezige langgevelboerderij. De totale bebouwing vormt derhalve een duidelijk geheel waarin een zekere hiërarchie aanwezig is tussen hoofdgebouwen en het bijgebouw, welke tot uitdrukking komt in de kleinere massa van het bijgebouw.

Materialen 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 7 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.

3.3 Beplanting

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal het plangebied omzoomd worden met een beplantingsstrook. Ten behoeve van de invulling van deze beplantingsstrook is een beplantingsplan opgesteld. In dit beplantingsplan is de beplantingsstrook ingedeeld in een viertal vakken. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het beplantingsplan d.d. 19 september 2011, waarbij de vakindeling van de omzomende beplantingsstrook is aangegeven.



Figuur 10: Beplantingsplan d.d. 19 september 2011

In navolgende tabel is aangegeven welke beplanting in de vlakken wordt toegepast. De plantafstand van de struiken bedraagt daarbij 1 stuk per 2 m². De struikmaten zijn 1 meter tot 1,5 meter.

Vak 1	50 Laurier	
	50 Taxus	
	10 Sorbes aucuparia (bomen)	Wilde Lijsterbes
	10 Rubus Fruticosa	Braam
	15 Amelanchier lamarckii	Amerikaans krentenboompje
	10 Hazelaar	
Vak 2	30 Eiken en Sorbes aucuparia (bomen)	
	50 Juniperus communis	Jeneverbes
	40 Crataegus monogyna	Meidoorn
	40 Ribes Nigrum	Zwarte bes
	50 Rubus Fruticosa	Braam
	30 Viburnum opulus	Gelderse roos
	20 Amelanchier lamarckii	Amerikaans krentenboompje
	30 Salix caprea	Boswilg

Vak 3	15 Berken (bomen)	
	10 Beuken (bomen)	
	35 Ribes Nigrum	Zwarte bes
	40 Cornus sanguinea	Rode kornoelje
	30 Hazelaar	
	40 Sambucus nigra	Vlier
	25 Seringa vulgaris	Gewone sering
	20 Cytisus	Brem
	25 Prunus avium	Zoete kers
	30 Crataegus monogyna	Meidoorn
	40 Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts
	30 Viburnum opulus	Gelderse roos
	20 Prunus spinosa	Sleedoorn
Vak 4	Hulst	
	Ribes	
	Weigelia	
	Laurier	
	Kerria	Ranonkelstruik
	Beuken	
	Gouden regen	
	Cotoneaster	Dwergmispel
	Rhododendrons	
	Hydrangea	Hortensia
	Buddleia	Vlinderstruik
	Picea omorika	Servische spar

3.4 Ontsluiting en parkeren

Teneinde een gescheiden toegang van het privégedeelte en het bedrijfsgedeelte mogelijk te maken, zal de groepsaccommodatie ontsloten worden middels de bestaande ontsluiting van het perceel aan de Labroek. Parkeren van voertuigen van gasten zal op eigen terrein plaatsvinden. Ten zuiden van de groepsaccommodatie zullen de benodigde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Door aanplant en behoud van bestaande beplanting wordt ervoor zorggedragen dat de parkeergelegenheid optimaal aan het zicht wordt onttrokken.