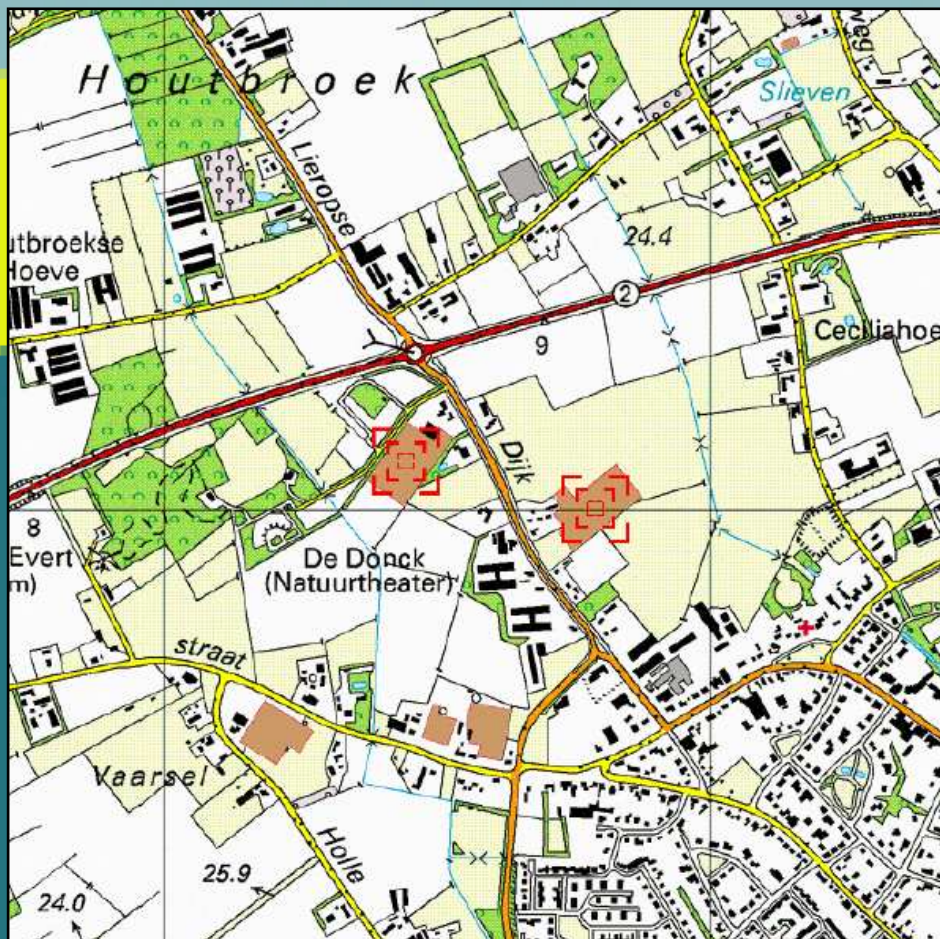


BEELKWALITEITSPLAN LIEROPSEDIJK 28-LIEROPSEDIJK 47-DONKSEDREEF



Crijns Rentmeesters bv

Datum: maart 2011

Versie: september 2010



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. HUIDIGE SITUATIE	5
3. NIEUWE SITUATIE	7
3.1 Lieropsedijk 28	7
3.2 Lieropsedijk 47	7
3.3 Donksedreef	7
4. LIEROPSEDIJK 28	9
4.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten	9
4.2 Bebouwingsvoorschriften	9
4.3 Erfinrichting	9
5. LIEROPSEDIJK 47	11
5.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten	11
5.2 Bebouwingsvoorschriften	11
6. DONKSEDREEF	13
6.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten	13
6.2 Bebouwingsvoorschriften	13
7. LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	15



1. INLEIDING

Voor de locaties Lieropsedijk 28 en 47 te Someren is in het kader van de herontwikkeling van beide locaties een bestemmingsplan opgesteld: Lieropsedijk 28 en 47. Dit bestemmingsplan maakt onder andere de bouw van een tweetal nieuwe woningen aan de Lieropsedijk 28, één vervangende nieuwbouwwoning aan de Lieropsedijk 47 en twee nieuwe woningen aan de Donksedreef mogelijk. In dit beeldkwaliteitsplan zijn beeldkwaliteitseisen voor de architectuur opgenomen. Deze beeldkwaliteitseisen dienen als toetsingscriteria bij de aanvraag van de bouwvergunning. Daarnaast gaat dit beeldkwaliteitsplan in op de landschappelijke invulling van het plangebied. Middels dit beeldkwaliteitsplan wordt een maximaal te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst nagestreefd.

2. HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie worden op de locaties Lieropsedijk 28 en 47 twee glastuinbouwbedrijven geëxploiteerd. Thans zijn op de locaties aan de Lieropsedijk glasopstanden met een totale oppervlakte van circa 21.950 m² aanwezig. Op de locatie Lieropsedijk 47 is tevens een bedrijfswoning aanwezig. De kassencomplexen van de glastuinbouwbedrijven tasten de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied aan.

Exploitant van de glastuinbouwbedrijven is voornemens beide bedrijven te verplaatsen en samen te voegen binnen het glastuinbouwgebied Vlasakkers te Someren. Om op een financieel verantwoorde wijze tot verplaatsing van de bedrijven aan de Lieropsedijk 28 en 47 te komen, wordt een herontwikkeling van de locaties naar woningbouwlocaties beoogd. Deze herontwikkeling is ruimtelijk getoetst aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' waarin het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving in bebouwingsconcentraties met behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Herontwikkeling van beide glastuinbouwlocaties aan de Lieropsedijk betekent een grote ruimtelijke kwaliteitswinst binnen de bebouwingsconcentratie Lieropsedijk.



3. NIEUWE SITUATIE

De herontwikkeling van de glastuinbouwlocaties aan de Lieropsedijk is onder te verdelen in een drietal locaties:

- Lieropsedijk 28;
- Lieropsedijk 47;
- Donksedreef.

3.1 Lieropsedijk 28

Op de locatie Lieropsedijk 28 zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht in het kader van de 'Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO-woningen). De BIO-woningen worden opgericht op kavels van circa 1.430 m² en 1.418 m².

3.2 Lieropsedijk 47

Op de locatie Lieropsedijk 47 zal vervangende nieuwbouw van de bestaande woning aan de Lieropsedijk 47 plaatsvinden. De woning zal opgericht worden op een kavel van circa 2.185 m².

3.3 Donksedreef

Op de locatie Donksedreef zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht in het kader van de 'Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling'. De BIO-woningen zullen op kavels in een boskamerstructuur worden opgericht. Deze kavels hebben een oppervlakte van circa 1.384 m².

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locaties een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken. De oprichting van de woningen op de locaties hangt derhalve samen met:

- De sloop van glasopstanden met een oppervlakte van circa 21.950 m²;
- Het uitbouwen van de boskamerstructuur aan de Donksedreef;
- De aanplant van 1,5 hectare bos en bloemrijk grasland;
- De aanleg van poelen.

Pagina links: Indicatieve inrichtingsschets nieuwe situatie Lieropsedijk 28, 47 en Donksedreef



4. LIEROPSEDIJK 28

4.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

In de huidige situatie is op de locatie Lieropsedijk 28 een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Op de belendende percelen is uiteenlopende bebouwing aanwezig. Overeenkomst tussen deze bebouwing is het kleurgebruik. De nieuw te bouwen woningen aan de Lieropsedijk 28 dienen hierbij, alsmede bij de landelijke omgeving aan te sluiten. Toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. De gevels van de woningen dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen. De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van grijs(blauw) naar zwart.

4.2 Bebouwingsvoorschriften

De woningen dienen een rechthoekige of vierkante hoofdvorm te hebben. Zowel hoofd- als bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een gelijkbenig zadeldak. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 900 m³ bedragen. De afstand van zowel hoofd- als bijgebouwen (in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen. De nok van het hoofdgebouw dient evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te lopen. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Het toepassen van dakramen is toegestaan, dakkapellen zijn slechts aan de achterzijde van hoofdgebouw toegestaan. De goot dient ononderbroken te worden uitgevoerd, het toepassen van tympanen is niet toegestaan.

Bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m² en een gezamenlijke inhoud van 525 m³ exclusief kelder. De goothoogte van het bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen en de nokhoogte 4 meter. Het bijgebouw mag tot een afstand van 5 meter voor het hoofdgebouw geplaatst worden.

4.3 Erfinrichting

De voorerven van de woningen dienen groen ingericht te worden, in de vorm van een houtsingels, en enige privacy aan de voorzijde van de woningen te bieden. De woningen dienen middels één ontsluiting ontsloten te worden op de Lieropsedijk.



5. LIEROPSEDIJK 47

5.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

In de huidige situatie is op de locatie Lieropsedijk 47 een bedrijfswoning aanwezig die qua massa, vorm en uitstraling ondergeschikt is aan de bebouwing in de directe omgeving. De huidige bedrijfswoning is op de rechterzijde van het perceel gelegen. De nieuw te bouwen woning zal centraal op het perceel gesitueerd worden. Dit nodigt uit tot de bouw van een woning met een meer uitgesproken architectuur. Qua massa en vorm dient de woning echter ondergeschikt te blijven aan de bebouwing in de omgeving.

De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woning moet passen bij de landelijke omgeving. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. De gevel van de woning dient uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen. De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van grijs(blauw) naar zwart.

5.2 Bebouwingsvoorschriften

De woning dient te worden uitgevoerd met een rechthoekige of vierkante hoofdvorm met topgevel. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 750 m³ bedragen. De afstand van zowel hoofd- als bijgebouwen (in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 8 meter te bedragen. Zowel het hoofdgebouw als vrijstaande bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een gelijkbenig zadeldak. De nok van het hoofdgebouw dient evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te lopen. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter. Het toepassen van dakkapellen is toegestaan.

De bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m² en een gezamenlijke inhoud van 562,5 m³ exclusief kelder. De goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen en de nokhoogte 4,5 meter. De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van de woning moet minimaal 5 meter bedragen.

Pagina links: Huidige situatie Lieropsedijk 47 (linksboven) en impressie beoogde bebouwing aan de Lieropsedijk 47



6. DONKSEDREEF

6.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

De op te richten woningen aan de Donksedreef zullen opgericht worden op kavels in een boskamerstructuur. De ligging van de bouwkavels in de boskamerstructuur maakt hen introvert ten opzichte van hun omgeving. Dit maakt een architectonische invulling mogelijk welke niet direct aansluit bij de bebouwing in de omgeving.

De boogde bebouwing op de boskamerkavels betreft een moderne, open bebouwing welke de bewoners de groene omgeving maximaal laat ervaren. De woningen dienen gerealiseerd te worden als heldere en eenvoudige volumes met een sobere detaillering. De architectuur van de woningen dient het thema 'binnen is buiten' en vice versa uit te stralen. Om dit te realiseren is het niet wenselijk traditionele architectuur na te streven maar open en lichte architectuur. Door het gebruik van grote openingen is het mogelijk optimaal zicht te realiseren vanuit de woningen. De materialisatie vraagt om een sobere en eenvoudige benadering en detaillering.

6.2 Bebouwingsvoorschriften

De architectuur van de woningen dient modern te zijn. Zowel hoofd- als bijgebouwen (in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen) dienen afgedekt te worden door platte daken. Voor het hoofdgebouw zijn twee bouwlagen toegestaan. De goot-/bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 7 meter bedragen. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 900 m³ bedragen. Accenten dienen gelegd te worden middels grote raampartijen. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 8 meter te bedragen. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Op het gehele erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Bijgebouwen zijn tevens mogelijk binnen de aangegeven bouwvlakken voor de hoofdgebouwen. Bijgebouwen hoeven niet vrijstaand te zijn. Zij mogen aansluitend aan de hoofdbebouwing opgericht worden. Het gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m². De gezamenlijk inhoud van de bijgebouwen mag maximaal 450 m³ bedragen exclusief kelder. De bouwhoogte van de bijgebouwen mag niet bedragen dan 3 meter.

Pagina links: Impressie beoogde bebouwing aan de Donksedreef



7. LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

Op de locaties Lieropsedijk 28 en 47 worden in totaal glasopstanden met een oppervlakte van circa 21.950 m² gesloopt. Dit zal een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben.

Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te komen, zal de glastuinbouwlocatie aan de Lieropsedijk 47/Donksedreef worden heringericht. Bij deze herinrichting zal aangesloten worden op de aanwezige boskamerstructuur ten (noord)westen van de locatie. Deze bestaande structuur zal worden versterkt door nieuw bos ter plaatse van het plangebied aan te planten zodat er een aaneengesloten bosstructuur ontstaat. Ten behoeve van het uitbouwen van de boskamerstructuur zal circa 15.000 m² bos worden aangeplant met daarin een viertal lege plekken; de boskamers. Tevens zullen poelen worden gerealiseerd.

De zuidelijk gelegen boskamers zullen worden aangeplant met bloemrijk grasland. Middels de aanplant van bos en bloemrijk grasland zullen op het zuidelijk gedeelte van het perceel twee groene landschapskamer ontstaan, zogenaamde bosweides. Op het noordelijk gedeelte van het perceel zullen de boskamers ingericht worden als twee bouwkavels omzoomd door bosopstanden. De op te richten woningen in de boskamerstructuur dienen het omliggende landschap als basis te gebruiken.

