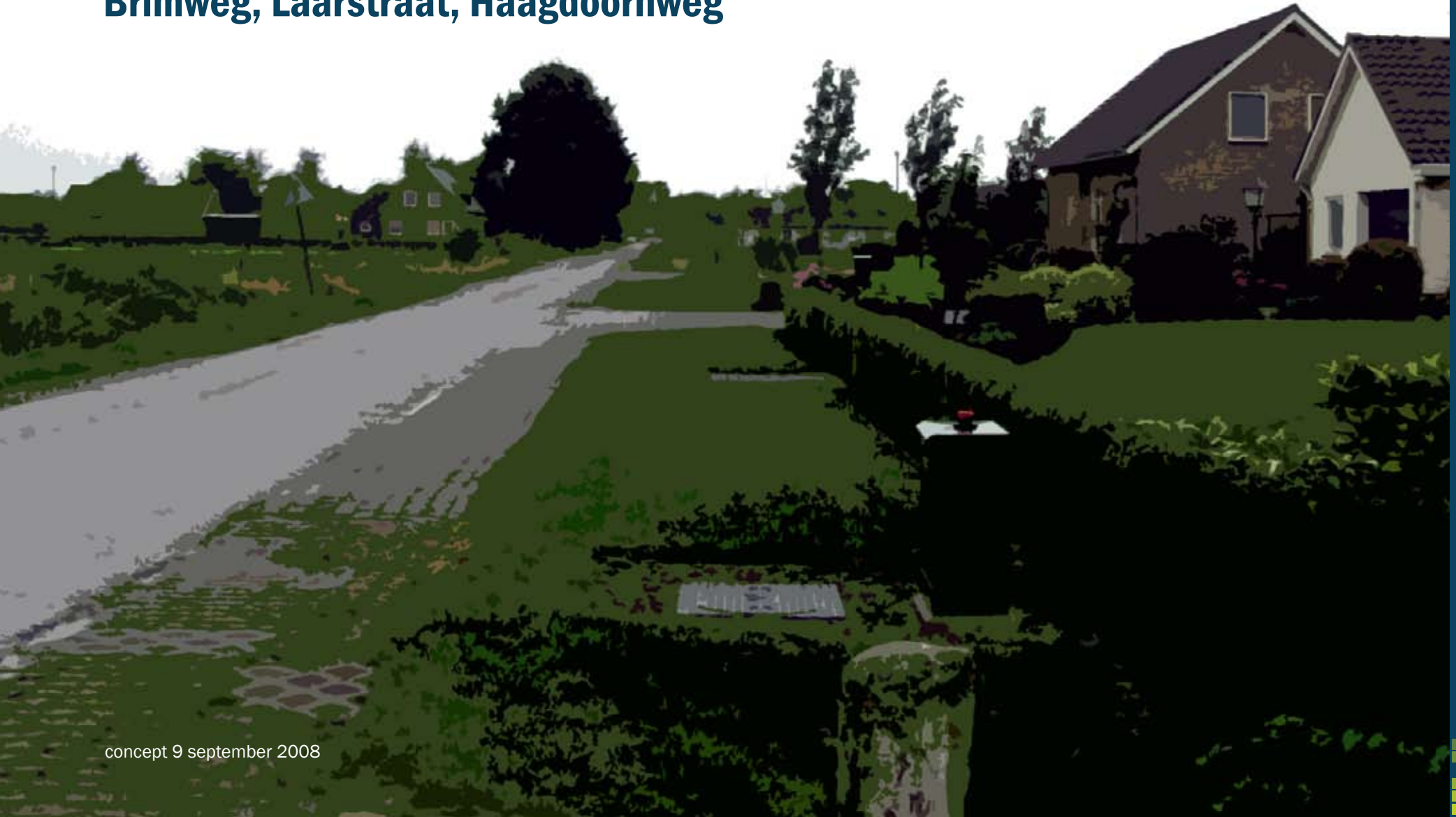
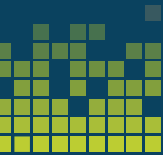


Ontwikkelingsvisie Someren-Eind west

Brimweg, Laarstraat, Haagdoornweg



concept 9 september 2008





Buro SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198

Project:

Ontwikkelingsvisie Someren-eind west
Brimweg, Laarstraat, Haagdoornweg

Opdrachtgever:

Gemeente Someren

Datum:

9 september 2008

Projectnummer:

SR080058

Contactpersonen Buro SRO:

John van de Zand
Jasper van der Scheer



Inleiding	5
Analyse	6
Innitiatieven	17
Visie	18
Beeldkwaliteit	22
Planologische uitvoering	27



Inleiding

De gemeente Someren heeft in een kort tijdsbestek van verschillende initiatiefnemers het verzoek gekregen om mee te werken aan de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling. Het betreft een aantal initiatieven dat in het gebied Brimweg, Haagdoornweg en Laarstraat is gelegen. Daarnaast speelt er tevens nog een aantal andere programmatische vragen in het gebied.

Het betreffende gebied grenst aan de westrand van de kern Someren-Eind, het zogenaamde kernrandgebied. Binnen dit gebied bestaat de mogelijkheid om binnen de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling te komen tot herontwikkeling. Om aan deze mogelijke herontwikkeling goede kwalitatieve sturing te geven wil de gemeente de ingediende en eventuele toekomstige plannen goed op elkaar afstemmen. Daartoe heeft de gemeente Someren Buro SRO gevraagd een ontwikkelingsvisie op te stellen.

Deze ontwikkelingsvisie moet de relatie leggen tussen programmatische (toekomstige) wensen, ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden en beeldkwalitatieve aspecten, waarbij het uiteindelijk doel is een hoogwaardig duurzaam ingericht gebied.

De ontwikkelingsvisie bestaat uit een aantal onderdelen. Het hiervolgende hoofdstuk bevat een gebiedsanalyse. Deze gebiedsanalyse gaat in op de huidige situatie en de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Daarnaast spelen er, zoals gezegd, diverse programmatische vraagstukken in het gebied. Om een overzicht te krijgen van deze verschillende initiatieven wordt ieder initiatief kort beschreven. In hoofdstuk vier is de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied opgenomen, waarna in hoofdstuk vijf de beeldkwaliteit van de te onderscheiden deelgebieden aan bod komt.



Brimweg



Haagdoornweg



Glastuinbouwgebied Vlasakkers



Openheid buitengebied vanaf de Laarstraat



Weide nabij de kruising Brimweg/Haagdoornweg

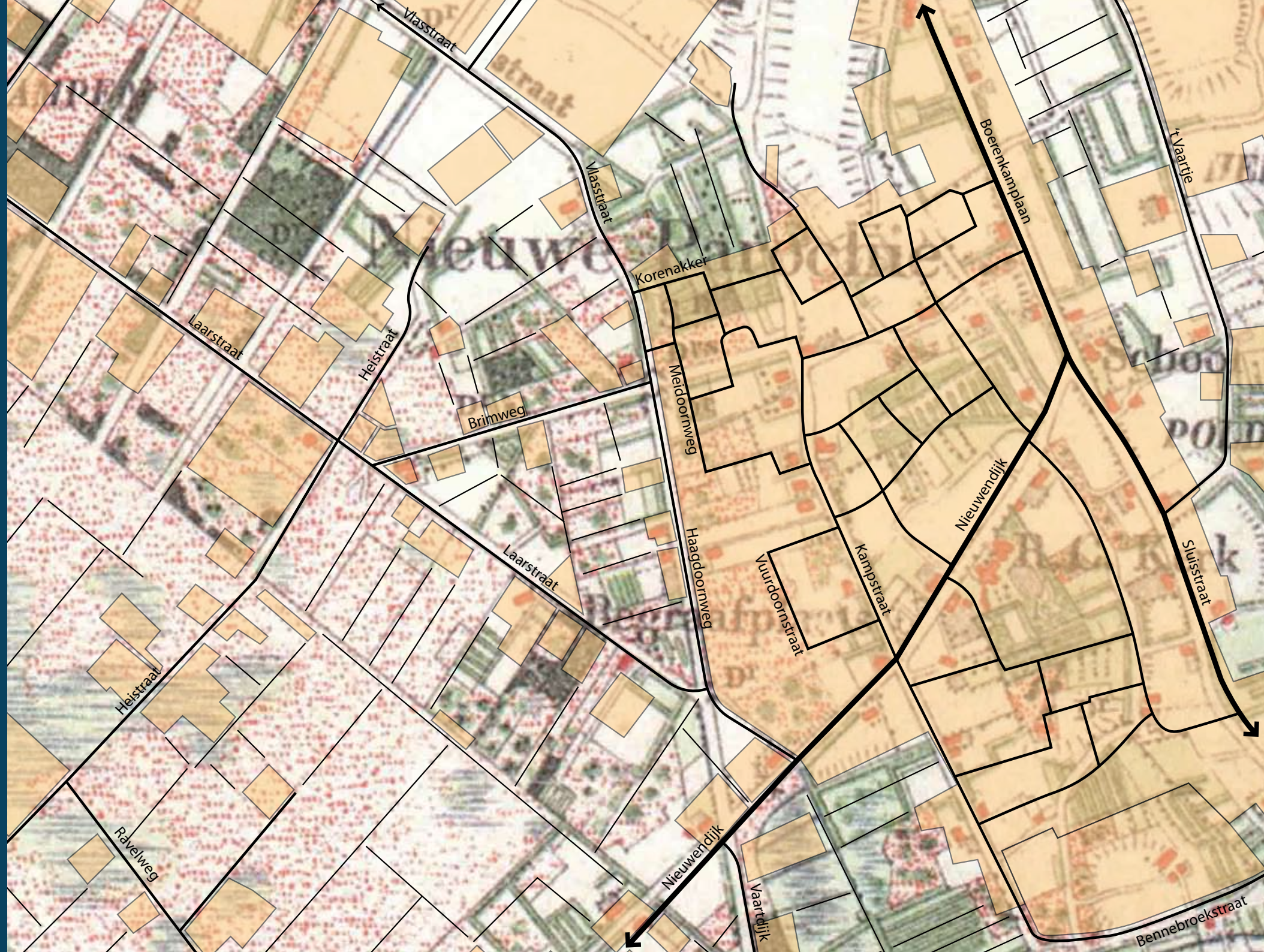


De in ontwikkeling zijnde dorpsrand van Someren-Eind

Analyse

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten westen van de kern Someren-Eind. Op de overgang tussen het dorp en het plangebied loopt de Haagdoornweg die zodoende de oostelijke grens van het plangebied vormt. De zuidwestelijke grens van het plangebied bestaat uit de Laarstraat en omgeving. Aan deze landelijke weg liggen in clusters diverse bedrijven en woningen. In het noorden van het plangebied loopt de Brimweg. De Brimweg is een korte straat met overwegend woonbebouwing. Aan deze weg zijn aan weerszijden kavels gesitueerd die onderdeel uitmaken van de op te stellen ontwikkelingsvisie. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door het in ontwikkeling zijnde glastuinbouwgebied Vlasakkers.





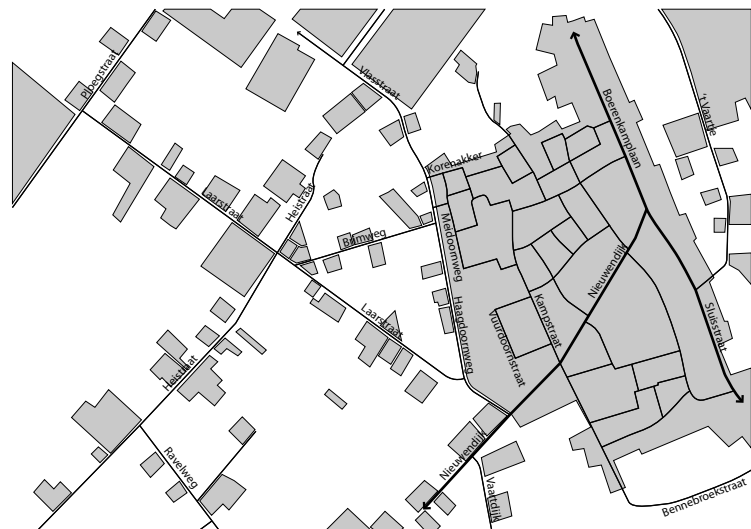
Kaartbeeld 1898

Historie

Ten zuiden van de kern Someren vonden in de 19de eeuw grootschalige ontginningen plaats van het heidegebied. Op het kaartbeeld van rond 1898 is de voortgang van deze ontginningen duidelijk te zien. In die periode bestond Someren-Eind als kern nog niet. Wel was er toen sprake van een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties met de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk als belangrijkste routes.

Op het kaartbeeld is tevens duidelijk het verschil te zien tussen de structuur van de (deels) nog niet ontgonnen dekzandvlakte en het gebied ten westen daarvan. Dit gebied, wat al sinds de middeleeuwen bewoond en bewerkt wordt, heeft een fijnmazige structuur van gebogen wegen en kavelgrenzen in combinatie met kleinschalige houtwallen en houtsingel. De ontginning van de dekzandvlakte kent daarentegen een grootschalige rationele opzet. Het heideontginningenlandschap bestaat dan ook uit grote blokkavels met lange rechte wegen die meestal zijn voorzien van laanbeplanting. Verder naar het westen zijn de jonge heideontginningen te vinden waarvan de opzet nog grootschaliger is.

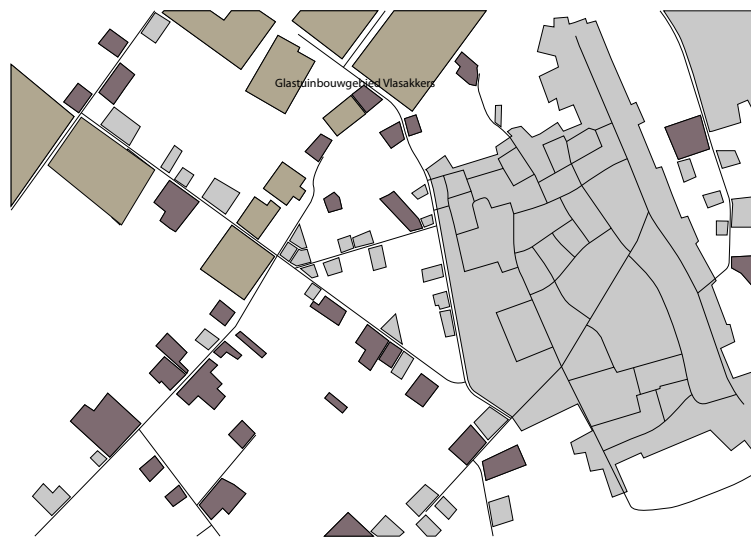
Op de dekzandrug is uiteindelijk de kern Someren-Eind ontstaan. Het ontstaan van de kern is enerzijds tot stand gekomen door het organisch samensmelten van de diverse gehuchten en bebouwingsconcentraties, onder de toenmalige naam Nieuwe Parochie, en anderzijds de planmatige uitbreidingen in de 20ste eeuw. Op dit moment heeft Someren-Eind ongeveer 3500 inwoners.



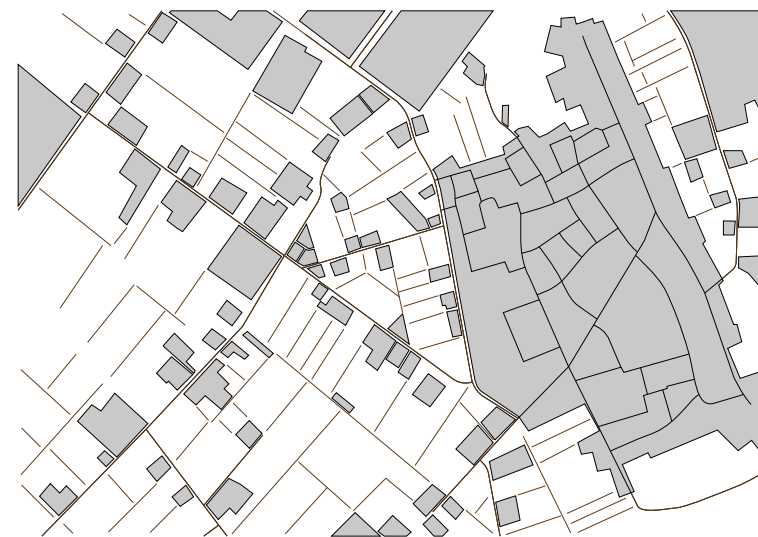
Netwerk Someren-Eind en buitengebied



Stedelijke functies



Bedrijvigheid in het buitengebied



Landschappelijke lijnen

Wegenstructuur

De huidige basis van Someren-Eind wordt nog steeds gevormd door de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De meeste dorpsfuncties zijn langs deze wegen gesitueerd. De westelijke grens van Someren-Eind wordt gevormd door de Haagdoornweg. Tussen deze wegen is een relatief dicht netwerk van woonstraten opgespannen. De hoofdwegen door Someren-Eind lopen door in het buitengebied. Bebouwing in het buitengebied is altijd direct gekoppeld aan deze, voor het heideontginningenland-schap, kenmerkende lange rechte wegen.

Stedelijke functies

Naast de woonbebouwing van Someren-Eind zijn er tevens nog enkele andere typische stedelijke functies te vinden in het gebied. Ten oosten van de kern, langs de Zuid-Willemsvaart en de



Slechte landschappelijke inpassing bedrijfsgebouw

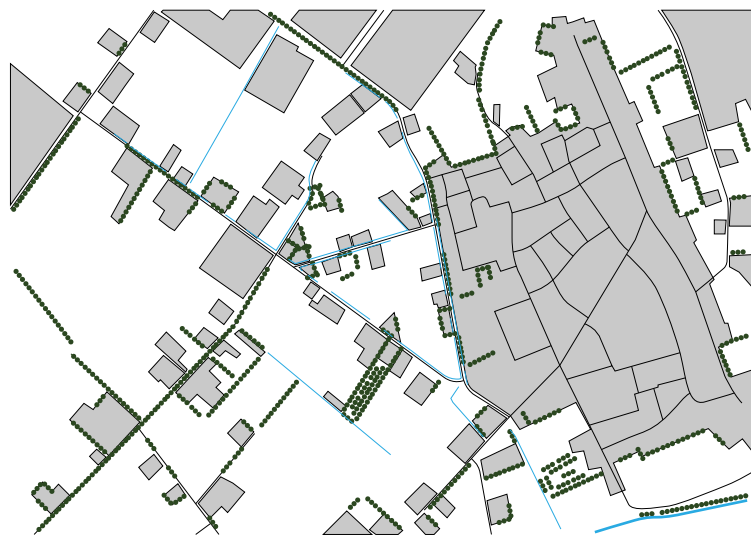
N206 ligt bedrijventerrein 't Vaartje en ten zuiden van Someren-Eind ligt het sportcomplex de Heikampen. Door het planmatige karakter van de dorpsuitbreidingen heeft de kern een compacte opzet met heldere grenzen met het buitengebied. De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-éénkappers waardoor er toch sprake is van een dorps karakter. Direct ten westen van de Haagdoornweg (driehoek Brimweg, Haagdoornweg, Laarstraat) is een opvallende concentratie van burgerwoningen in het buitengebied waar te nemen. Verder naar het westen neemt deze invloed sterk af. Daarnaast heeft ook de scouting een plek in dit gebied en vinden er (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten plaats.

Bedrijvigheid in het buitengebied

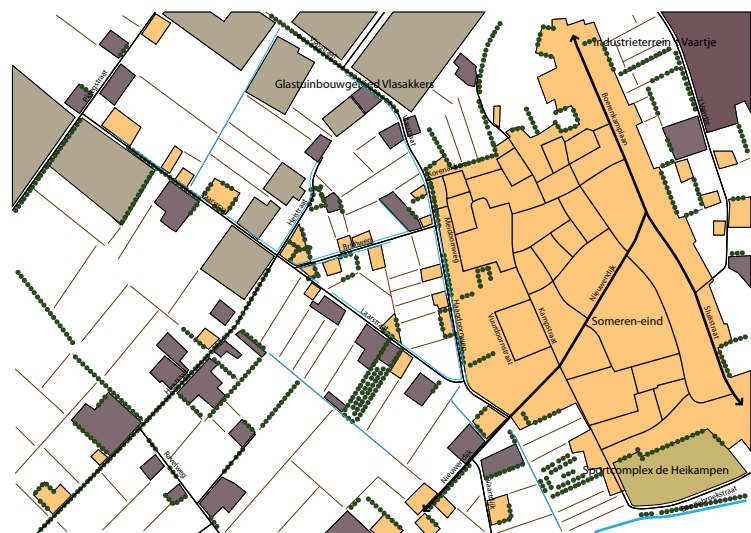
De noordkant van Someren-Eind wordt gedomineerd door het glastuinbouwgebied Vlasakkers. De grootschalige openheid van het buitengebied is hier vrijwel volledig verdwenen en zal met de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied verder afnemen. Ten zuiden van het glastuinbouwgebied is de openheid nog wel volop aanwezig. Open weide en akkers worden hier afgewisseld met agrarische complexen. De belevingswaarde van het landschap wordt in een aantal gevallen negatief beïnvloed door een slechte landschappelijke inpassing van bebouwingsclusters.

Kavelstructuur

Aan de hand van de landschappelijke lijnen is ontginningsgeschiedenis goed af te lezen. Dicht bij de kern Someren-Eind is het kleinschalige karakter van de kavels nog duidelijk te zien, richting het westen neemt de schaal van het landschap toe.



Groenstructuur



Totaalkaart analyse



Houtwal als dorpsrand



Greppels als onderdeel van het profiel van de Haagdoornweg



Wateropvang in de dorpsrand



Scouting aan de Vlasstraat

Groenstructuur

Bebouwing en beplanting vormen in het buitengebied een eenheid. Agrarische erven zijn in de meeste gevallen voorzien van houtwallen of houtsingel waardoor deze op een logische manier worden opgenomen in het landschap. De lange rechte lanen van het heideontginningenslandschap zijn over het algemeen voorzien van transparante bomenrijen. Deze kenmerkende landschapselementen zorgen ervoor dat het netwerk van rechte wegen duidelijk leesbaar is in het landschap, maar de grootschalige openheid niet wordt aangetast.

Opvallend is de dichte houtwal langs de Haagdoornweg die tevens de westelijke dorpsgrens van Someren-Eind vormt. Deze houtwal zorgt ervoor dat de kern vanuit het buitengebied vrijwel geheel aan het zicht wordt onttrokken.

Water

Het plangebied en omgeving kent slechts weinig oppervlakte water. Het watersysteem bestaat voornamelijk uit greppels die tegelijkertijd veelal dienst doen als kavelgrens. Langs de Haagdoornweg loopt een relatief brede watergang die grotendeels watervoerend is. Deze watergang komt in het zuiden uit op een retentiebekken die onderdeel uitmaakt van de nieuwbouwontwikkeling Brim IV. De overige watergangen in het plangebied staan meestal droog. De profielen van de wegen zijn niet in alle gevallen voorzien van greppels, waardoor er geen sprake is van een samenhangend waternetwerk.



Conclusie analyse

Belangrijkste ruimtelijke en functionele kenmerken van het plan-gebied;

1. grootschalige openheid heideontginningenlandschap;
2. zichtbare overgang tussen grootschaligheid en kleinschaligheid van het landschap;
3. wonen als dominante functie in het gebied;
4. aanwezigheid dorpsfuncties in de vorm van de scouting en niet-agrarische bedrijvigheid;
5. duidelijke groene ruimtelijke scheiding tussen dorp en buitengebied;
6. wegen als landschappelijke structuurdragers;
7. op een aantal plekken is er sprake van een slechte landschappelijke inpassing bebouwing;
8. op een aantal plekken is er tevens sprake van een laagwaardige uitstraling van de bebouwing;
9. rand glastuinbouwgebied Vlasakkers in ontwikkeling.

Daarnaast vormen de Brimweg, de Laarstraat en de Haagdoornweg de structurende lijnen in het landschap. Deze assen hebben alle drie een eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek.

Laarstraat;

- karakteristieke landelijke weg door het heideontginningenlandschap;
- per erf is er over het algemeen sprake van een kenmerkende opbouw van het ensemble bestaande uit een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw met diverse losse bijgebouwen;

- bebouwing en beplanting vormen een eenheid. Erfgrenzen beplant met houtwallen en houtsingels;
- naast woonfuncties zijn er ook agrarische functies te vinden;
- bebouwing in clusters;
- vanaf de weg aan beide zijden diverse doorzichten op open weides en akkers.

Haagdoornweg;

- aan de oostelijke zijde een dichte houtwal als grens tussen kern en buitengebied;
- aan de westelijke zijde diverse zichtrelaties met de open weides en akkers;
- ter hoogte van de Brimweg richting glastuinbouwgebied Vlasakkers neemt deze openheid af vanwege dichte opgaande beplanting en bebouwing aan weerszijde van de weg. Hierdoor is er sprake van een groene overgang tussen het open buitengebied en het glastuinbouwgebied;
- vooral wonen en andere dorpsfuncties, maar geen agrarische activiteiten;
- bebouwing dicht op de weg en kleinschalig van aard.

Brimweg;

- korte rechte weg met vooral veel woonbebouwing op grote kavels;
- geen agrarische functies, maar wel één opvallende grootschalige bedrijfsfunctie;
- af en en toe zicht op kleinschalige weides en akkers.



Initiatieven

Naast huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plan-gebied en omgeving spelen er, met het oog op de toekomst, tevens enkele programmatische vraagstukken. Om een goed overzicht te krijgen van alle ontwikkelingen in het gebied volgt hier een korte beschrijving van de initiatieven.

A. **Uitbreiding Scouting Titus Brandsma Vlasstraat 13**

Uitbreiding van het clubhuis. De plannen bestaan uit het vergroten van het clubhuis tot in totaal 600m² en het mogelijk maken van recreatief medegebruik in de vorm van verhuur van de aanwezige ruimte ten behoeve van overnachtingen.

B. **Ruimte-voor-ruimte-woning Vlasstraat**

De bouw van één nieuwe woning van maximaal 900m³.

C. **Functieverandering bedrijfsgebouw Brimweg 4**

Een verzoek tot functieverandering van een bedrijfsgebouw. Het plan is om het bestaande gebouw te verbouwen tot werkruimten en ateliers voor kleinschalige ambachtelijke activiteiten en/of opslagruimten, met een milieucategorie 1 en 2.

D+E. **6 ruimte-voor-ruimte-woningen + 2 vervangende nieuwbouw Brimweg**

Ten noorden van de Brimweg worden 2 ruimte-voor-ruimte-woningen gerealiseerd en zal de bestaande woning op nummer 10 worden vervangen door een nieuwbouw woning. Ten zuiden van de Brimweg komen in totaal 5 nieuwe woningen, waarvan 4 in het kader van de ruime-voor-ruimte-regeling en 1 als vervangende nieuwbouw.

F. **Woningbouwlocatie Brim IV**

Uitbreiding van de bebouwde kom van Someren-Eind. Het programma bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op kavels van 300 tot 600 m². De structuur van de uitbreiding sluit aan op het bestaande wegenpatroon van Someren-Eind. De rand naar het buitengebied wordt gevormd door het doortrekken van de houtwal langs de Haagdoornweg. In de zuidhoek van het plangebied is inmiddels een retentiebekken aangelegd.

G. **Groei IV-bedrijf Laarstraat 13**

Het IV-bedrijf aan de Laarstraat 13 wil graag verder uitbreiden. Er zijn recent nieuwe stallen gebouwd achter op het erf. Tussen de bebouwing aan de Laarstraat en de nieuwe stallen zou eventueel ruimte zijn voor uitbreiding. Bij uitbreiding van het bedrijf is het wenselijk dat de bestaande oude stallen aan de voorzijde van het bouwblok gesloopt worden.



Visie

De basis voor de visie op de driekhoek Brimweg, Laarstraat, Haagdoornweg bestaat uit deze drie landschappelijke assen. De assen zijn het kenmerkende resultaat van de historische ontwikkeling van het gebied. Toch heeft elk van deze assen in de loop der tijd een eigen identiteit meegekregen. De visie borduurt voort op deze identiteit.

Laarstraat

De Laarstraat is een voorbeeld van een karakteristieke landelijke weg door het heideontginningenlandschap. Het uitgangspunt in deze visie is het behouden en het waar mogelijk versterken van dit karakter. Ontwikkelingen langs de Laarstraat zijn daarom alleen toegestaan binnen de bestaande bebouwingsclusters, waardoor de waardevolle grootschalige openheid behouden blijft. De kwaliteit van deze openheid kan worden vergroot door de aanleg en de versterking van houtwallen en houtsingels aan de randen van de bebouwingsclusters. Nieuwe ontwikkelingen langs de Laarstraat dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de kenmerkende opbouw van een ensemble bestaande uit een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw met diverse losse bijgebouwen. Het hoofdgebouw is altijd op de Laarstraat georiënteerd waarbij de voorzijde van het erf ingericht wordt als tuin. Functioneel gezien is de Laarstraat geschikt voor uiteenlopende functies. Naast woonfuncties is er tevens plek voor typische agrarisch functies zoals akkerbouwbedrijven en veeteelt. Deze functionele menging geeft de Laarstraat zijn typische landelijke karakter. De structurerende werking van de Laarstraat kan eventueel verder worden versterkt door de aanplant van een bomenrij.

Haagdoornweg

Deze weg lijkt op het eerste gezicht een typische landelijke weg met zicht op open akkers en weides, maar eigenlijk staat deze weg vooral in het teken van de harde groene dorpsgrens van Someren-Eind met het buitengebied.

Het contrast tussen de dichte houtwal aan de oostkant, en de openheid in combinatie met bebouwing aan westkant, is waardevol. Doordat deze openheid richting de entree van de kern afneemt ontstaat een groene overgang tussen de openheid van het heideontginningenlandschap en het besloten karakter van glastuinbouwgebied Vlasakkers.

Het kenmerkende groene profiel met de dichte houtwal wordt verder doorgetrokken in zuidelijke richting langs de uitbreidingslocatie Brim IV. Op deze manier ontstaat een continue groene dorpsrand. De relatie tussen de kern en de Haagdoornweg dient functioneel wel versterkt te worden door middel nieuwe (langzaamverkeer) verbindingen. Bebouwing aan de westzijde van de Haagdoornweg moet op een vergelijkbare manier als bij de Laarstraat landschappelijk ingepast worden met behulp van houtwallen en houtsingels.

Functioneel is de Haagdoornweg met name geschikt voor wonen. Daarnaast is het vanwege de nabijheid van het dorp goed mogelijk dat er enkele andere dorpsfuncties zoals kleinschalige bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen langs de Haagdoornweg. Deze functies moeten wel wat betreft massa en intensiteit ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Daarnaast is het bij nieuwe ontwikkelingen van belang de openheid langs het zuidelijke deel van de Haagdoornweg richting de Laarstraat zoveel mogelijk te behouden.



Brimweg

De Brimweg is een korte rechte weg met relatief veel woonbouw op zeer ruimte kavels. Door deze karakteristiek verder te ontwikkelen kan de Brimweg gezien worden als een uitloper van het dorp Someren-Eind met een zeer lage dichtheid (kavels vanaf 2000 m²). Deze lage dichtheid is een voorwaarde voor de ontwikkeling van woningbouw langs de Brimweg. Het zorgt enerzijds namelijk voor een bijzonder woonmilieu in het buitengebied en anderzijds voor een duurzame overgang tussen het Glastuinbouwgebied Vlasakkers en de openheid van het heideontginningslandschap.

De inrichting van de kavels is voor een groot deel bepalend voor de kwaliteit van deze overgang. Vanwege de grootte en de functie van de kavels is het niet noodzakelijk strakke houtwallen of houtsingels op de erfgrans aan te leggen. Dergelijke landschappelijke elementen zijn zelfs niet wenselijk omdat er veel meer een zachte groene overgang dient te ontstaan in de vorm van kleinschalige weides op het achtererf aangevuld met boombeplanting en struikgewas. Op de grens met de naastgelegen woningen kunnen eventueel dichte beplantingsstroken worden aangelegd. Op deze manier ontstaan er vanaf de Brimweg op verschillende plaatsen doorzichten naar de kleinschalige open akkers en weides.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de Brimweg verder te versterken kan bij nieuwe ontwikkelingen de openbare grasstrook langs de weg worden doorgetrokken, eventueel aangevuld met bomen in een los plantverband.

De Brimweg zal zich in de toekomst als een bijzonder woonmilieu ontwikkelen. In een dergelijk milieu past alleen kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling van grootschalige bedrijfdcomplexen zoals voorgesteld op Brim 4 zijn daarom niet wenselijk.





Nieuwbouw Brimweg



Houtwal



Boomgaard met weide

Beeldkwaliteit

Op basis van de visie kunnen een aantal ruimtelijke voorwaarden worden genoemd ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Deze voorwaarden zijn globaal van aard en gaan alleen in op de situering en hoofdvorm van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Voor de overige criteria voldoet de gemeentelijke welstandsnota (woningen in het buitengebied)

De drie assen (Laarstraat, Haagdoornweg en de Brimweg) vormen het uitgangspunt voor de verschillende ruimtelijke voorwaarden. Naast ruimtelijke voorwaarden voor de toekomstige private ontwikkelingen zijn er tevens enkele verbeteringen van de openbare ruimte mogelijk.

Laarstraat

Situering;

- bebouwing als compact ensemble met één duidelijk herkenbaar hoofdgebouw waarbij de positionering van de verschillende gebouwen is gebaseerd op de kavelgrenzen;
- voorgevel hoofdgebouw op maximaal 15 en minimaal 8 meter van de openbare weg;
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofdgebouw en zijn afgestemd op de hoofdrichting en hoofdvorm van het hoofdgebouw;
- zoveel mogelijk de bestaande rooilijn volgen.

Hoofdvorm;

- hoofdgebouw als enkelvoudige hoofdvorm en georiënteerd op de weg;
- één laag met kap.

Erfbeplanting;

- voorerf inrichten als tuin;
- kavelgrenzen richting de open weides en akkers voorzien van dichte houtwal of houtsingel bestaande uit inheemse beplanting.

Openbare ruimte;

- bomenrij planten aan de westzijde van Laarstraat;
- het netwerk van greppels waar mogelijk doortrekken en koppelen.

Haagdoornweg

Situering;

- voorgevel hoofdgebouw op minimaal 4 meter en maximaal 8 meter van de openbare weg;
- bijgebouwen (maximaal 150 m²) hebben een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofdgebouw en liggen op maximaal 25 meter van het hoofdgebouw;
- bebouwing in een licht verspringende rooilijn;
- afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 8 meter;
- afstand bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 5 meter.



Hoofdvorm;

- hoofdgebouw als enkelvoudige hoofdvorm en georiënteerd op de weg;
- hoofdgebouw één laag met kap (45° tot 60°) met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter;
- bijgebouw heeft een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,5 meter.

Erfbeplanting;

- voorerf inrichten als tuin;
- kavelgrenzen richting de open weides en akkers voorzien van dichte houtwal of houtsingel bestaande uit inheemse beplanting.

Openbare ruimte;

- doortrekken van houtwal aan de oostzijde van de Haagdoornweg;
- het netwerk van greppels waar mogelijk doortrekken en kop-pelen;
- Inrichten van een zitplek/rustpunt in de noordhoek van de kruising Haagdoornweg/Laarstraat waardoor een duidelijk herkenningspunt ontstaat.

Brimweg

Situering;

- kaveloppervlakte minimaal 2000 m²;
- frontbreedte kavel minimaal 30 meter;
- positionering hoofdgebouw afleiden van richting Brimweg;

- positionering bijgebouw afleiden van kavelgrenzen haaks op de Brimweg;
- voorgevel hoofdgebouw op minimaal 10 meter en maximaal 20 meter van de openbare weg;
- hoofdgebouw minimaal 8 meter uit de erfgrans;
- bijgebouwen (maximaal 150 m²) los van hoofdgebouw en met een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofdgebouw;
- bijgebouwen op maximaal 25 meter afstand van het hoofdgebouw;
- afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 5 meter;
- bebouwing in een licht verspringende rooilijn;
- tussen de verschillende kavels aan de Brimweg variëren in kap- en bebouwingsrichting.

Hoofdvorm en uitwerking;

- hoofdgebouw als enkelvoudige hoofdvorm en georiënteerd op de weg;
- tevens een representatieve gevel richting de open weides en akkers;
- één laag met kap (45° tot 60°) met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter;
- bijgebouw heeft een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,5 meter;
- hoofdgebouw en bijgebouwen op basis van één architectonisch concept;
- geen seriematige bouw.

Erfbeplanting;

- voorerf inrichten als tuin;
- houtwal of houtsingel van inheemse beplanting aanleggen op kavelgrenzen met naastgelegen percelen of openbare ruimte;
- indien de kavel grenst aan een open weide of akker het achtererf benutten als kleinschalige weide met boomgroepen, boomgaard of solitaire bomen (inheemse boomsoorten)

Openbare ruimte;

- grasbermen doortrekken en aanvullen met bomen in los plantverband
- het netwerk van greppels waar mogelijk doortrekken en koppelen.

Planologische uitvoering

De nieuwe Wro kent een duidelijke scheiding tussen ruimtelijk beleid en normstelling. De wet gaat ervan uit dat de ruimtelijke visie van de gemeente moet worden vastgelegd in structuurvisies. Juridisch bindende normen worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Vanuit dit oogpunt verdient het de aanbeveling deze beleidsnota vast te stellen als (deel-)structuurvisie.

De verdere planologische doorvertaling van het beleid als structuurvisie heeft als bijkomend voordeel dat bij het sluiten van individuele exploitatieovereenkomsten of bij het opstellen van een exploitatieplan planoverstijgende elementen, zoals bijvoorbeeld de herinrichting van de openbare ruimte deels ten laste van initiatiefnemers gebracht kunnen worden (artikel 6.13 lid 7, artikel 6.24 lid 1 onder a Wro). Op deze wijze kan een kwalitatieve verbetering gerealiseerd worden waarbij ook vanuit de private sector een financiële bijdrage geleverd wordt.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement