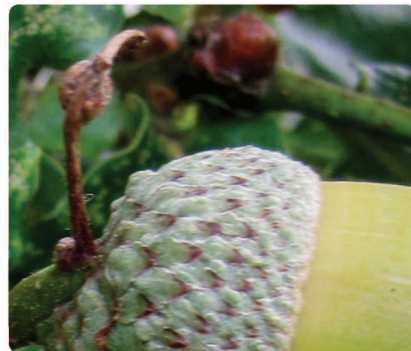
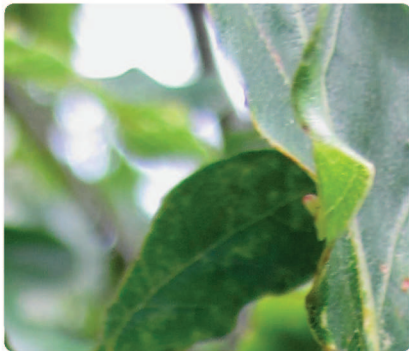




1403-A

P15
(stads)landschappen

(stads)landschappen

project
onderdeel

Ruimte-voor-Ruimte Hoijserstraat 13 Inpassingsplan

opdrachtgever
nummer
datum

Provincie Noord-Brabant
1403-A
2 juni 2014

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

5 mei 2014

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1. Plangebied	9
1.2. Herontwikkeling agrarische bedrijfslocatie	10
2. Bestaande situatie	11
2.1. Bestaande situatie	11
2.1.1. <i>Huidig gebruik en inrichting</i>	11
2.1.2. <i>Ruimtelijke opbouw</i>	11
2.2. Situering bestaande bebouwing	14
3. Gewenste situatie	15
3.1. Opgave	15
3.2. Uitgangspunten voor (her)ontwikkeling	15
3.3. Stedenbouwkundig plan	17
3.3.1. <i>Relatie met omgeving</i>	17
3.3.2. <i>Modellenstudie en onderzoek varianten</i>	19
3.3.3. <i>Nieuwe bebouwing - Variant 1</i>	19
3.3.4. <i>Nieuwe bebouwing - Variant 2</i>	20
3.3.5. <i>Nieuwe bebouwing - Variant 3</i>	22
3.3.6. <i>Flexibiliteit en afwisseling</i>	23
3.3.7. <i>Parkeren</i>	24
3.3.8. <i>Gescheiden waterstelsel</i>	24
3.4. Kenmerken nieuwbouw	24
3.4.1. <i>Vervangende woning</i>	24
3.4.2. <i>Ruimte-voor-Ruimte-woningen</i>	26
4. Inpassingsplan	27
4.1. Landschappelijke inbedding	28
4.1.1. <i>Schema</i>	28

4.1.2.	<i>Behoud uitzicht</i>	28
4.2.	Kwaliteitsverbetering landschap	30
4.3.	Terreininrichting	31
4.3.1.	<i>Groen plein</i>	32
4.3.2.	<i>Bomenrijen</i>	32
4.3.3.	<i>Groensingel</i>	33
4.3.4.	<i>Boomgaard of Bomenweide</i>	33
4.3.5.	<i>Overige perceelsgrenzen</i>	33
4.4.	Beplanting	34
Bijlages		
B1.	Kadastrale kaart	37
B2.	Volumestudie nieuwbouw	38
B3.	Beplantingselementen	44

0. Leeswijzer

Dit inpassingsplan (rapportnummer 1403-A) behelst de oprichting van een aantal nieuwe woningen inclusief een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning op een tweetal percelen niet ver van de dorpsrand van Someren in het gehucht Hoijsen langs de Hoijserstraat en Bulterweg.

Het inpassingsplan is opgesteld op basis van het inrichtingsvoorstel opgesteld door Crijns Rentmeesters en de Provincie Noord-Brabant voor de herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie van de familie Meulendijks. Hierin waren vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen en een vervangende woning opgenomen langs de noordelijke rand van de projectlocatie.

Dit inpassingsplan vormt samen met het beeldkwaliteitplan (1403-B) de gevraagde nadere ruimtelijke uitwerking en motivering voor de gekozen opzet. Dit plan vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het projectgebied. In het juridisch bindende bestemmingsplan worden alle regels vastgelegd met betrekking tot de bebouwing en het (grond)gebruik, voor zover relevant om het gewenste eindbeeld te realiseren.

Het inpassingsplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de projectlocatie en de hier gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Het derde hoofdstuk gaat in op de gewenste situatie, met nadruk op de situering van de nieuwbouw, de kenmerken van de nieuwbouw en de inpassing van de bebouwing. In het vierde en laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing, de terreininrichting en de beplanting. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart, een volumestudie van de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing volgens de Stikasystematiek.

Alle in dit inpassingsplan opgenomen inrichtingsschetsen zijn indicatief bedoeld. Om de leesbaarheid te vergroten zijn bepaalde onderdelen (bijvoorbeeld de hagen en de groensingel) breder afgebeeld dan deze in werkelijkheid zullen zijn. De schetsen zijn niet op te vatten als een werktekening: het aantal ingetekende nieuwe bomen komt niet perse exact overeen met het werkelijk aantal te planten bomen. De tuininrichting is telkens indicatief en maakt geen deel uit van het plan.

1. Inleiding

Voorliggend inpassingsplan betreft een locatie gelegen aan de Hoijserstraat ten westen van het riviertje de Kleine Aa nabij de dorpskern van Someren. De projectlocatie is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij (varkenshouderij) en als akkerland. Het gebied is grotendeels onbebouwd en niet verhard. Alleen ter plaatse van de veehouderij is bebouwing en verharding aanwezig. Op de projectlocatie is naast de veestallen een bedrijfswoning aanwezig (Hoijserstraat 13). Het is de bedoeling het bestaande veehouderijbedrijf te saneren en op de gronden een viertal woningen te realiseren, de bedrijfswoning af te breken en deze te vervangen door een nieuwe woning.

Dit inpassingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan is opgesteld voor de heer E. Meulendijks, woonachtig aan de Hoijserstraat 13 te Someren door P15 (stads)landschappen in samenwerking met Crijns Rentmeesters bv.

1.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie en is gelegen in een extensiveringsgebied. De projectlocatie grenst niet aan een doorgaande weg, maar aan lokale ontsluitingswegen die deels onverhard zijn. Aan twee zijden grenst de projectlocatie aan bestaande wegen (Hoijserstraat -Bulterweg en Ekelhofweg). Aan beide andere zijden grenst de projectlocatie aan landbouwkavels (akkerland). Rondom het plangebied is voornamelijk verspreid gelegen bebouwing aanwezig. Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' (respectievelijke bestemmingen: 'Agrarisch met waarde - Landschapswaarden' en 'Agrarisch - Agrarisch Bouwblok') en het is ook in agrarisch gebruik. Zowel de verharde als onverharde wegen zijn bestemd als 'Verkeer'.

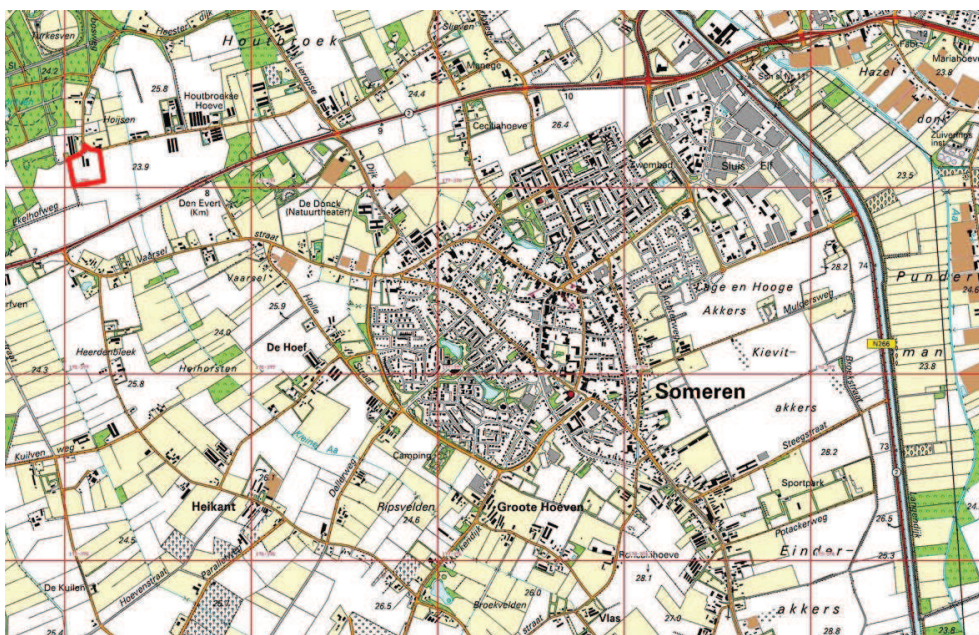
Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Someren en bestaat uit een tweetal percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Someren, sectie M, nummers 48 en 49. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 7.550 m² en 19.090 m². Het plangebied beslaat dan ook een totale oppervlakte van 26.640 m².

In bijlage 1 is een overzicht van de betrokken percelen opgenomen.

1.2. Herontwikkeling agrarische bedrijfslocatie

Dit inpassingsplan betreft de herontwikkeling van het projectgebied aan de Hoijserstra-Bulterweg te Someren. Op het moment is er sprake van een agrarisch bouwblok rondom Hoijserstra 13 met bedrijfswoning en stallen. De projectlocatie is in gebruik als intensieve varkenshouderij. Op basis van de geldende vergunningen kan het bedrijf uitbreiden met twee zeugenstallen en één biggenstal. Dit is echter onwenselijk gezien de ligging nabij bestaande natuurgebieden en een natte natuurplek (Beuven) en de ligging in een extensiveringsgebied - waar het primaat wonen of natuur is.

Omdat de aanwezigheid en eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied onwenselijk is -het plangebied is in zowel de nabijheid van woningen, natuurgebied de Strabrechtse Heide en recreatiegebied Heihorsten gelegen - is tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de familie Meulendijks een overeenkomst gesloten betreffende de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hoijserstra 13, de ontwikkeling van een viertal Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning.



afbeelding 1.

De projectlocatie aan de Hoijserstra-Bulterweg is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Someren, op enige afstand van de rand van de dorpskern en aan de westzijde grenzend aan het natuur- en recreatiegebied Strabrechtse Heide - Beuven.

2. Bestaande situatie

Teneinde de gewenste functiewijziging van intensieve veehouderij naar wonen mogelijk te maken is op basis van de omgevingskarakteristiek een inrichtings-schets opgesteld waarin de transformatie van het gebied is vormgeven binnen de landschappelijke context.

2.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie wijkt af van de historische situatie. Door ruilverkaveling is het landschap nu minder kleinschalig en het beloop van wegen en de vorm van de kavels is aangepast. De voorheen licht slingerende Kleine Aa is rechtgetrokken en verdiept. Ook de hoeveelheid bebouwing is toegenomen. Hetzelfde geldt voor de schaal van de agrarische bebouwing die zichtbaar is toegenomen. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Hoijzen.

2.1.1. Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie (veehouderij) en akkerland. De twee aaneengesloten percelen vormen samen een rechthoek die zowel aan de noordzijde (Hoijserstraat en Bulterweg) als aan de westzijde (Ekelhofweg) aansluit op zowel verharde als onverharde wegen. Aan de noordzijde is agrarische bedrijfsbebouwing (stallen) en een bedrijfswoning aanwezig. Rondom deze bebouwing is opgaande beplanting aanwezig. Verder is er op de kavel geen beplanting aanwezig. Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig. Die beplanting bestaat uit een wegbegeleidende bomenrij van Zomereik (*Quercus robur*) langs de Hoijserstraat en een rij Zomereik (*Quercus robur*) langs één zijde van de Ekelhofweg.

2.1.2. Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van de projectlocatie en de directe omgeving daarvan is relatief eenvoudig. Beplanting al dan niet in combinatie met bebouwing bepaalt het beeld in dit halfopen landschap. Er zijn ten noorden en westen van de projectlocatie maar in beperkte mate lange zichten aanwezig, meestal betreft het korte zichtlijnen die begrensd worden door opgaand groen of bebouwing met opgaand groen. Daartussen zijn open landschapskamers aanwezig van diverse grootte maar

altijd met een duidelijke richting. De grote oude akker tussen de Hoijsersweg en de Provinciale weg Asten-Heeze is open en biedt uitzicht richting de windmolen Den Evert. De beek de Kleine Aa valt amper op en is niet meer dan een brede afwateringssloot. De bebouwing is gerelateerd aan de wegen. De wegen waren van oudsher voorzien van een begeleidende boombeplanting, deze is plaatselijk nog grotendeels aanwezig.



afbeelding 2.

De projectlocatie omvat een tweetal kavels aan de Hoijserstraart/Bulterweg te Someren. Op de luchtfoto is duidelijk de agrarische bedrijfsbebouwing te zien. (uitsnede Google Maps)



afbeelding 3.

Ruimtelijk gezien is de projectlocatie gelegen in een halfopen landschap met enkele lange zichtlijnen, vooral aan de zuidzijde en meerdere korte zichtlijnen (aan de noordzijde). Opgaand groen begrenst zogenoemde landschapskamers. Beide kavels die het projectgebied vormen zijn te kenschetsen als het noordelijke deel van een grotere open ruimte: een landschapskamer. Aan de andere zijde van de Ekelhofweg is een kleinere landschapskamer gelegen die aan bijna alle zijden (behalve ter hoogte van de projectlocatie) wordt begrensd door opgaand groen in de vorm van bos of bomenrijen. Deze landschapskamers worden gescheiden door de beplanting langs de Ekelhofweg. Doordat je onder de bomen door kunt kijken of omdat de bomen ontbreken is er wel visueel contact tussen beide landschapskamers.

2.2. Situering bestaande bebouwing

In de huidige situatie is de bebouwing langs de Hoijserstraat en Houtbroekstraat geconcentreerd. Dit is ook logisch omdat deze twee straten samen met de Heesterdijk de historische ontsluiting van het gebied vormen. Daarbij liggen de woongebouwen het dichtst aan de weg en zijn bedrijfsgebouwen en bijgebouwen teruggelegen. De bebouwing is niet aaneengebouwd, het betreft telkens vrijstaande bebouwing die is geconcentreerd op een erf of in een tuin.

Er is sprake van een open bebouwingscluster opgebouwd uit solitaire elementen van zowel een fijne als een grove korrel. Deze bebouwingskorrels worden ondersteund door opgaande beplanting. Voor een deel sluit die beplanting aan op andere -lineaire- beplantingselementen als groensingels en lanen. De oostzijde van de bebouwingsconcentratie Hoijzen richting de Kleine Aa is opener en grootschaliger van karakter dan de westzijde waar besloten ruimtes van diverse grootte en richting een overgang vormen naar het dichte bos.

De huidige bebouwing op de projectlocatie is insulair van karakter. De geclusterde bedrijfsbebouwing ligt los in het landschap tegen de bebouwingsconcentratie aan.



afbeelding 4.

De bestaande bebouwing gezien vanuit de Hoijserstraat vanaf de noordzijde. Door het vele groen en de bestaande bomen wordt de bebouwing deels aan het oog onttrokken. Wat vooral opvalt in de huidige situatie is het woonhuis. Vanaf deze zijde vallen de grote stalgebouwen minder op. Dit is echter zeker niet het geval vanaf de andere zijden.

3. Gewenste situatie

3.1. Opgave

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen aan de Hoijsersstraat - Bulterweg in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. De bestaande bedrijfswoning zal worden verplaatst en worden herbestemd naar een normale woonfunctie. In samenhang met deze herontwikkeling vindt de sanering van de intensieve veehouderij plaats. Daartoe zal aan het plangebied een vijftal woonbestemming worden toegekend. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een investering in de landschappelijke kwaliteit van de locatie.

3.2. Uitgangspunten voor (her)ontwikkeling

De projectlocatie maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Hoijsersstraat. Herontwikkeling kadert derhalve binnen het door de gemeente Someren vastgestelde beleid. De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan wat nodig is voor gezonde sociaal-economische ontwikkeling in het buitengebied. Het plangebied aan Hoijsersstraat 13 is gelegen binnen het 'Kampenlandschap'. Het Kampenlandschap heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. In dit gebied is veel bebouwing aanwezig.

Uit het bestaande beleid en de opmerkingen van de gemeente betreffende de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie zijn diverse uitgangspunten af te leiden. Het betreft de volgende uitgangspunten:

ten aanzien van de bestaande bebouwing

- De agrarische locatie aan Hoijsersstraat 13 wordt in zijn geheel gesaneerd;
- Behoud van de bedrijfswoning Hoijsersstraat 13 is niet noodzakelijk vanuit cultuurhistorisch perspectief;
- De hier aanwezige bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woning met een gewone woonbestemming;
- De bestaande nutshuisjes dienen behouden te blijven in situ.

ten aanzien van de nieuwe woonbebouwing

- De ruimtelijke kenmerken van de bebouwingsconcentratie Hoijserstraet zijn het uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling;
- Het gaat dan specifiek om verspreid gelegen bebouwing met ruimtes daartussen, variatie in het bebouwingsbeeld en variatie in functies;
- Het principe van ruime woningen op grote kavels wordt bij de beoogde herontwikkeling toegepast;
- De historische groenstructuur van landschapskamers begrensd door lanen, houtsingels en bossen is uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing;
- De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen en bijgebouwen moet passen bij de landelijke omgeving. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te hebben en gedempt van toon en kleur te zijn;
- Scherpe contrasten dienen vermeden te worden;
- Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen;
- Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm en bij voorkeur dieper dan breed (volg de onregelmatige bestaande structuur);
- Er wordt aangesloten bij de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap vanuit de Verordening Ruimte;

ten aanzien van de landschappelijke inpassing

- De historische groenstructuur van landschapskamers begrensd door lanen, houtsingels en bossen is uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing;
- Middels nieuwe groenelementen en handhaving van bestaande landschapselementen zullen de beoogde nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving;
- De landschappelijke inpassing dient robuust te zijn;
- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren;
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.
- Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen;
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning);
- Waar afscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen in de vorm van bijvoorbeeld een haag.

ten aanzien van de beplanting

- Wat betreft beplanting wordt aangesloten op gebiedskenmerken (bodem en vochtvoorziening) en het ruimtelijk wensbeeld;
- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische haagplanten);
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel;
- Een grote boom of een groep van drie bomen van de eerste orde (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrans als markering hiervan). De landschappelijke inpassing dient robuust te zijn.

Verder gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Goothoogte en bouwhoogte van de woningen aansluiten op de feitelijke omliggende bebouwing;
- De nieuwe woningen kennen 1 of 1,5 laag met kap;
- Maximale inhoud van een Ruimte-voor-Ruimte-woning is 900 m³;
- Voor de vervangende woning zal worden aangesloten bij de bestaande regels voor een woning in het buitengebied van de gemeente Someren;
- De woningen dienen als individuele eenheid ontworpen worden;
- De woningen dienen een landelijk uitstraling te hebben;
- Voor bijgebouwen geldt een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- Aanleg gescheiden rioolstelsel / waterberging / infiltratievoorziening.

3.3. Stedenbouwkundig plan

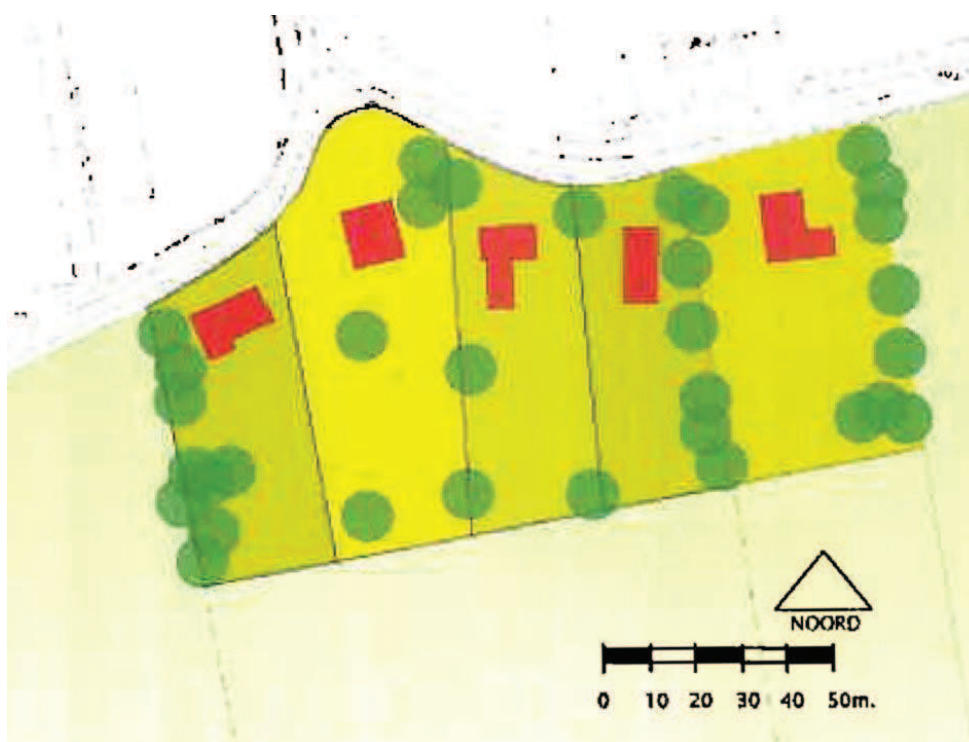
Er is gezocht naar een verkaveling die het bestaande agrarisch bedrijfsareaal herverkaveld tot een halfopen landschap met passende toevoeging zowel wat betreft situering als korrelgrootte. Daarbij is het behoud van de bestaande landschapskamers een belangrijk uitgangspunt. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling de nieuwbouw een planmatige uitstraling te geven zoals gebruikelijk bij dorpsuitbreiding. Het betreft hier immers geen dorpsuitbreiding, maar de bouw van enkele woningen in een landschappelijke context nabij, maar buiten, de dorpskern van Someren.

3.3.1. Relatie met omgeving

De woningen binnen het plangebied zullen in een lint langs de Hoijserstraat en de Bulterweg worden gesitueerd. Dergelijke bebouwing aan een naastgelegen straat

is de meest voorkomende verkavelingstypologie in de omgeving van het plangebied. De voorgevelrooilijn van de woningen zal daarbij de loop van de aanliggende straat volgen. Het gedeelte van het plangebied waar thans de bedrijfswoning is gesitueerd, zal worden ingericht als een openbare groenzone. De vrijstaande woningen zullen zowel aan de voor- als achterzijde worden omringd door ruimte tuinen. Het resterende gedeelte van het plangebied achter deze tuinen zal in agrarisch gebruik blijven.

De projectlocatie grenst aan de noordzijde aan de verharde Hoijsersstraat en aan het begin van de onverharde Bulterweg. Aan de westzijde grenst de projectlocatie aan de eveneens onverharde Ekelhofweg - die hier aansluit op de Bulterweg voordat deze weg buigt in noordelijke richting. Er is vooral aan de noordzijde bestaande bebouwing en beplanting aanwezig (dit is ook logisch omdat hier de verharde weg gelegen is).



afbeelding 5.

Een uitsnede van de voorkeursvariant uit de stedenbouwkundige modelstudie 2006, laat een rij afwisselend parallel en haaks geplaatste woningen zien op smalle kavels. De woningen zijn ook allemaal kleiner dan de maximale grootte zoals toegestaan voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Het groenpleintje in de oksel van de wegen maakt nog geen deel uit van deze modellenstudie.

3.3.2. Modellenstudie en onderzoek varianten

Toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling betekent hier dat er een viertal nieuwe woningen gerealiseerd mag worden ter plaatse van het te saneren intensieve veehouderijbedrijf. Daarnaast is voorzien in de oprichting van een nieuwe woning ter vervanging van de huidige bedrijfswoning. Tezamen maakt dit 5 nieuwe woningen. Deze woningen kunnen op meerdere manieren worden gerangschikt. Hiervoor is reeds een modellenstudie uitgevoerd (Modellenstudie, Inrichtingschets Hoijserstraat 13 te Someren - september 2006). Hieruit komt naar voren dat een rangschikking van 5 woningen in een lint in het verlengde van de Hoijserstraat in westelijke richting het meest geschikt is in de context van Hoijzen.

In het hierboven genoemd stedenbouwkundig schetsplan is uitgegaan van vijf min of meer gelijkwaardige woningen in een rij. Deze voorkeursvariant is vervolgens verder uitgewerkt, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan het voorkomen van een planmatig of seriematig karakter van de nieuwbouw. Het voorkomen van eenvormigheid kan onder andere worden voorkomen door te variëren in de richting van de plaatsing van de bebouwing -woning én bijgebouw(en)- ten opzichte van de weg of door meer variatie aan te brengen in de grootte van de te bouwen woningen. Er zijn in het kader van het inpassingsplan enkele varianten uitgewerkt.

3.3.3. Nieuwe bebouwing - Variant 1

De eerste variant is conform het voorkeursmodel van de modellenstudie. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in het realiseren van een viertal nieuwe woningen en een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning van het te saneren agrarische bedrijf. Van de bestaande bebouwing ter plaatse van Hoijserstraat 13 blijft niets gehandhaafd. De beeldkwaliteit van de nieuwbouwwoningen en de landschappelijke inpassing daarvan dient zich te voegen in de bestaande landelijke omgeving en versterkt waar mogelijk de kwaliteiten van het bebouwingscluster.

Er is uitgegaan van woningen op kavels met een frontbreedte van minimaal 30 m. Alle woningen worden gesitueerd naast een verharde ontsluitingsweg waarop iedere woning een eigen ontsluiting krijgt middels een inrit. Een deel van de nu onverharde Bulterweg dient te worden verhard tot en met de inrit van de laatste woning om een passende ontsluiting van de woningen mogelijk te maken. Om lange inritten te voorkomen zal er ook een nieuwe verharding worden aangelegd om de bestaande bocht in de Hoijserstraat kort te sluiten op het nieuwe te verharde deel van de Bulterweg.

De nieuwbouw kan zowel haaks op als parallel aan de naastgelegen weg (Hoijserstraat en Bulterweg) worden gebouwd, met een duidelijke voorkeur voor enige

afwisseling in de plaatsing om zo een minder planmatig karakter te realiseren. De referentie voor de nieuwe bebouwing in deze bebouwingscluster is die van een boerenerf dat als een groen bebouwingseiland langs de weg is gelegen.



afbeelding 6.

Een schets van variant 1, laat een rij afwisselend parallel en haaks geplaatste woningen zien op langgerekte kavels. De woningen zijn ook allemaal ongeveer even groot, uitgezonderd de vervangende woning die kleiner is dan de Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Het groenpleintje in de oksel van de wegen verankert de nieuwbouw in de historische landschapsstructuur.

3.3.4. Nieuwe bebouwing - Variant 2

De tweede variant is eveneens conform het voorkeursmodel van de modellenstudie, met dien verstande dat hier is gekozen voor een opzet waarbij het totale aantal kuubs worden opgeteld en er aldus minder, maar grotere woningen gebouwd mogen worden. In variant 2 wordt daarbij uitgegaan van het realiseren van een drietal nieuwe woningen. De nieuwe woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning komt daarbij: totaal dus 4 woningen.

Er is uitgegaan van woningen op kavels met een frontbreedte van minimaal 35 m. Alle woningen worden gesitueerd naast een verharde ontsluitingsweg waarop iedere woning een eigen ontsluiting krijgt middels een inrit. Een deel van de nu onverharde Bulterweg dient te worden verhard tot en met de inrit van de laatste woning om een passende ontsluiting van de woningen mogelijk te maken. Om lange inritten te voorkomen zal er ook een nieuwe verharding worden aangelegd om de bestaande bocht in de Hoijserstraat kort te sluiten op het nieuwe te verhardende deel van de Bulterweg.

De nieuwbouw kan zowel haaks op als parallel aan de naastgelegen weg (Hoijserstraat en Bulterweg) worden gebouwd, met een duidelijke voorkeur voor enige afwisseling in de plaatsing om zo een minder planmatig karakter te realiseren. De referentie voor de nieuwe bebouwing in deze bebouwingscluster is ook in deze variant die van een boerenerf dat als een groen bebouwingseiland langs de weg is gelegen.



afbeelding 7.

Een schets van variant 2, met vier woningen van verschillende grootte die zijn gelegen op bredere kavels, waardoor er meer ruimte is voor een boomgaard aan de oostzijde.



afbeelding 8.

Een schets van variant 3, laat een groep van in totaal 3 woningen zien, waarbij de twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen duidelijk groter zijn dan de vervangende woning, die in deze opzet bijna functioneert als een bijgebouw bij de meest oostelijke nieuwbouwwoning. Het nieuwe groenpleintje wordt het hart van een soort gebouwenzwerm, waarvan zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing deel uitmaakt.

3.3.5. Nieuwe bebouwing - Variant 3

De derde variant is nog steeds conform het voorkeursmodel van de modellenstudie. In deze variant zijn de vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen samengevoegd tot twee woningen van dubbele grootte. Deze variant voorziet zo in het realiseren van een drietal nieuwe woningen. De nieuwe woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning van het te saneren agrarische bedrijf is duidelijk kleiner. Het zou ook hier aan te bevelen zijn de totale kuubs op te tellen om zo meer flexibiliteit in de gebouwgroottes zeker te stellen. In deze variant dient de vervangende woning groter te worden dan oorspronkelijk voorzien om ruimtelijk bij de andere nieuwbouw te passen.

Er is uitgegaan van woningen op kavels met een frontbreedte van minimaal 40 m. De kavelbreedte voor de twee zeer grote woningen zal minimaal 50 m bedragen in deze variant. Alle woningen worden gesitueerd naast een verharde ontsluitingsweg waarop iedere woning een eigen ontsluiting krijgt middels een inrit. Een deel van de nu onverharde Bulterweg dient te worden verhard tot en met de inrit van de laatste woning om een passende ontsluiting mogelijk te maken. Om lange inritten te voorkomen zal er ook een nieuwe verharding worden aangelegd om de bestaande bocht in de Hoijsersstraat kort te sluiten op het nieuwe te verhardende deel van de Bulterweg.

De nieuwbouw zal parallel aan de naastgelegen weg (Hoijsersstraat en Bulterweg) worden gebouwd, met een duidelijke voorkeur voor een grote uitbouw aan de achterzijde om zo een te massaal ogend gebouw te voorkomen. Het vastbouwen van bijgebouwen is om dezelfde reden ongewenst in deze variant. Om nog enige afwisseling in de rij te krijgen zou de vervangende woning in deze variant best haaks worden gesitueerd. De referentie voor de nieuwe bebouwing in deze variant is wederom die van een boerenerf dat als een groen bebouwingseiland langs de weg is gelegen.

3.3.6. Flexibiliteit en afwisseling

Uit de volumestudie komt naar voren dat een oplossing met 4 in plaats van 5 gebouwen beter past in de omgeving. De schaal van dergelijke bebouwing komt namelijk beter overeen met de aanwezige korrelgrootte van bebouwing in het gehucht Hoijsen. De andere opties zijn ook mogelijk, maar vergen meer van de kwaliteit van de architectuur. De optie waarbij de bouwvolumes worden samengevoegd tot 2 zeer grote woningen (met een inhoud van maximaal 1800 m³) is het minst passend.

Daarom wordt voorgesteld een zekere flexibiliteit in te bouwen en een absolute bovengrens voor de totale nieuwbouw op de projectlocatie vast te leggen op 4.350 m³ (= 4 x 900 m³ + 750 m³) met een minimum van 750 m³. Zo wordt het mogelijk om ook een woning van bijvoorbeeld 1.190 of 1.250 m³ te bouwen, wat de gewenste afwisseling in de nieuwbouw ten goede komt. Het gevaar van 4 woningen van dezelfde grootte is dat deze gelijksoortig en daarmee planmatig overkomen. Een bijkomend voordeel van een dergelijke benadering is dat eventuele specifieke woonwensen beter geaccommodeerd kunnen worden en daarmee een woonomgeving van hogere kwaliteit wordt gerealiseerd met een zekere eigenheid.

Zie ook Bijlage 2 voor een overzicht van de onderliggende volumestudie, waarin is gekeken hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de (bestaande en nieuw te bouwen) bebouwing eromheen.

3.3.7. Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de woningen geldt dat een eventueel aanwezige garage in het bijgebouw of een inpandige garage voorziet in parkeer-ruimte maar dat daarnaast ook opstelplaatsen op de inrit of de rest van het terrein ruimte bieden voor het parkeren van voertuigen. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

3.3.8. Gescheiden waterstelsel

In het stedenbouwkundig plan is een voorziening opgenomen om regenwater te scheiden van afvalwater. Regenwater zal worden afgekoppeld van de riolering en worden aangekoppeld aan een nieuw aan te leggen bergingsvoorziening. Hiertoe zal een ondiepe sloot (greppel) worden getrokken aan de achterzijde van de huiskavels. Deze onder normale omstandigheden droogstaande greppel fungeert als eerste buffer, die het regenwater stockeert waarna het water deels kan verdampen en in de grond kan trekken. Het is ook mogelijk te werken met individuele voorzieningen, waarbij het water wordt afgevoerd naar een infiltratiekoffer op de eigen kavel.

De exacte dimensionering van de benodigde waterberging is uitgewerkt in de waterparagraaf in de bestemmingsplantoelichting.

3.4. Kenmerken nieuwbouw

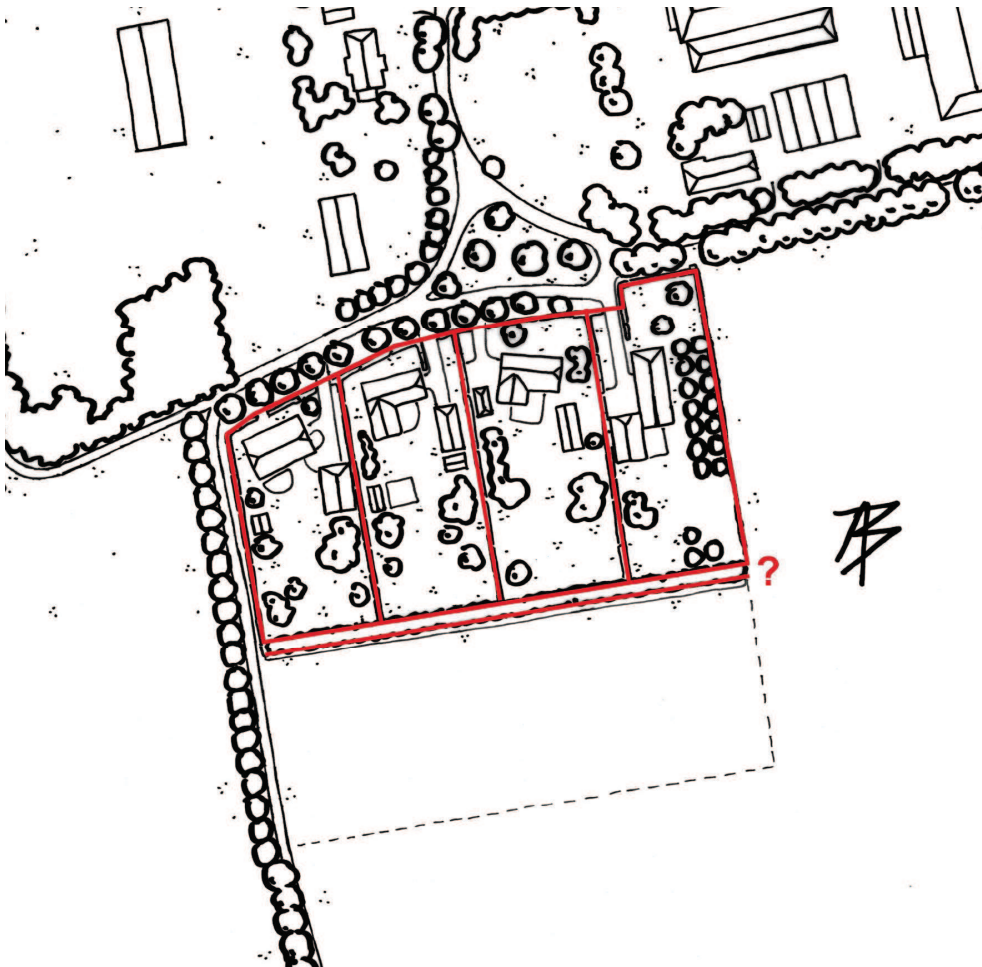
In het kader van dit plan wordt kort beschreven wat de kenmerken van de beoogde nieuwbouw dient te zijn in relatie met de omliggende te handhaven bebouwing en het landschap. De nieuwe woongebouwen op de projectlocatie dienen zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners zo maximaal mogelijk te accommoderen. Daarbij is onderscheid te maken tussen de vervangende woning en de Ruimte-voor-Ruimte-woningen.

3.4.1. Vervangende woning

De nieuwbouw van de vervangende woning is opgevat als flankerende bebouwing van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Daarbij kan deze woning zowel opgevat

worden als een boerderijtype (parallel aan de weg) of als een schuurtype (haaks geplaatst). De eventuele bijgebouwen van de nieuwe woning dienen in ieder geval achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst en kennen bij voorkeur een oriëntatie haaks op de Hoijserstraat.

De nieuwbouwwoning wordt in principe 1 à 1,5 bouwlaag met een zadeldak. In de kap is ruimte voor een extra woonlaag. De kapvorm dient gelijksoortig uitgewerkt te worden als die van de nabijgelegen Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De totale oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw (voor zover deze niet vallen onder vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 150 m². Er is altijd sprake van een voor- én achtertuin.



afbeelding 9.

Door woonkavels (in rood) grenzen in de nieuwe situatie allen aan een verharde weg. Hierboven een weergave van de kavels met 4 woningen. Een dergelijke oplossing biedt meer mogelijkheden voor een goede inpassing met een boomgaard aan de oostzijde. Het is overigens de vraag of de groensingel achter de woning verkaveld wordt of dat deze als onderdeel van de landbouwkavel wordt gezien.

3.4.2. Ruimte-voor-Ruimte-woningen

Deze woningen worden opgetrokken westelijk van de vervangende woning langs de Bulterweg. Afhankelijk van het gekozen model en de vraag uit de markt kunnen hier 2 tot 4 woningen worden gebouwd. Bij ieder woongebouw mogen ook een of meerdere bijgebouwen worden gerealiseerd (telkens achter de voorgevelrooilijn van het woongebouw). In de stedenbouwkundige schets is daarbij uitgegaan van een afwisseling tussen een enkel of meerdere bijgebouwen. Deze weergave is echter niet limitatief bedoeld.

De nieuwbouwwoningen dient qua karakter aan te sluiten op de bebouwing in de omgeving. De nieuwbouwwoningen worden in principe 1 à 1,5 bouwlaag met een kap. In die kap is ruimte voor een extra woonlaag. Wat betreft kapvorm, nokhoogte en goothoogte hoeft geen van de woningen gelijk te zijn. Variatie maakt de bebouwing aantrekkelijker. Er bestaat een voorkeur voor simpele zadeldaken, eventueel voorzien van afgewolfde dakeinden. De totale oppervlakte van de liefst vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m². Eventueel is het mogelijk het bijgebouw vast te bouwen indien dit een efficiënt gebruik van de kavel ten goede komt.

De nieuwe woningen zullen worden opgericht op een afstand van minimaal 15 meter uit de as van de weg. Hiermee komen voor de nieuwe woningen royale voortuinen te liggen. Met deze voortuinen sluiten de kavels aan op de aangrenzende groenstructuur (de door te trekken bomenrij langs de Hoijsersstraat). Er is telkens sprake van een voor- én achtertuin.

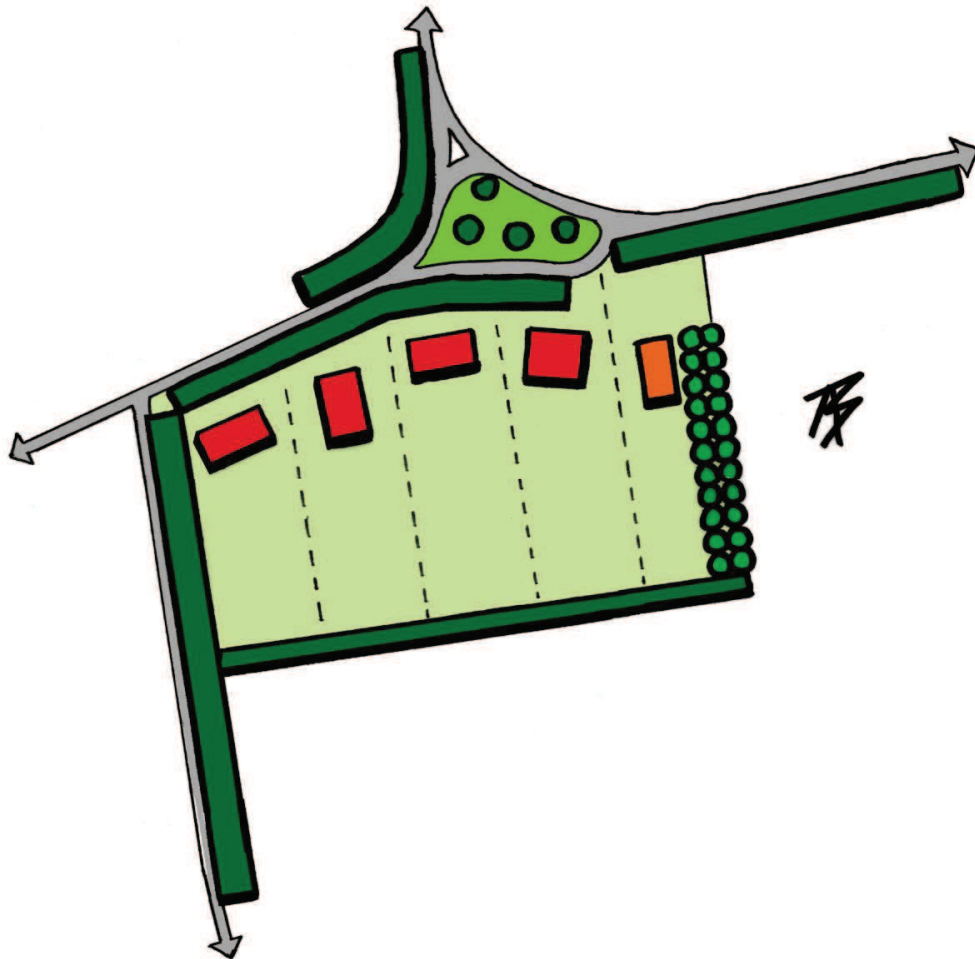


afbeelding 10.

De nieuwe huizen zullen worden gebouwd t.p.v. de huidige stallen en aan weerszijden daarvan.

4. Inpassingsplan

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De groene inrichting van de kavels zal aansluiten bij het bestaande landschapstype van het Kampenlandschap. Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zullen de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar afscheidingen nodig zijn, dienen groene afscheidingen te worden toegepast.



afbeelding 11.

Het inpassingsplan voor de locatie aan de Hoijserstraat / Bulterweg te Someren omvat vier nieuwbouwwoningen en een vervangende woning. Deze bebouwing wordt ingepast middels nieuwe boomrijen aansluitend op bestaande structuren, een groensingel en boomgaard. Ook wordt er aan de voorzijde een groen pleintje aangelegd, refererend aan een zogenoemde Plaatse of Heuvel.

4.1. Landschappelijke inbedding

Gelegen in het halfopen kampenlandschap tussen Someren en Lierop, is bij de landschappelijke inpassing gekozen voor inbedding in reeds aanwezige structuren. Daartoe is een inpassingsschema opgesteld met de diverse ingrepen dat rekening houdt met de bestaande korte en lange zichtlijnen.

4.1.1. Schema

Een belangrijk uitgangspunt voor P15 (stads)landschappen wat betreft de inpassing van nieuwe bebouwing in het buitengebied of in kernrandzones van bestaande kernen is dat er op een zo eenvoudig mogelijke manier wordt aangesloten op bestaande structuren en waar mogelijk wordt ingezet op het vervolmaken of versterken van dergelijke structuren in plaats van het simpelweg omzomen van iedere nieuwe ontwikkeling. Het is dus niet mogelijk een standaardoplossing te geven voor de inpassing van Ruimte-voor-Ruimte-woningen, deze is immers altijd plek-specifiek.

Voor deze locatie aan de Hoijserstraat is gekozen voor het doortrekken van de bestaande beplantingsstructuur (een bomenrij met Zomereik) aan de noordzijde van de nieuwe woningen en aan de westzijde langs de Ekelhofweg. De aansluiting op de doorgaande verharde weg (Hoijserstraat) wordt opnieuw vormgegeven met een groen pleintje analoog aan de historische wegdriehoeken die ook wel bekend staan als *plaatse* of *heuvel*. Zo wordt de ruimtelijke scheiding tussen lange zichtlijnen ten zuiden en korte zichtlijnen in begrensde landschapskamers ten noorden van de Hoijserstraat - Bulterweg versterkt in de nieuwe situatie. De groene inpassing rondom de woningen aan de andere zijden begrenst telkens de ruime tuinen. De inpassing dient hier ondergeschikt te zijn qua maat en visuele impact aan de bomenrijen. Er is daarom gekozen voor een groensingel aan de achterzijde en een transparant groenscherm (in de vorm van een boomgaard of bomenweide) in combinatie met een haag aan de oostzijde.

4.1.2. Behoud uitzicht

De projectlocatie is gelegen in de oksel van een historische wegenstructuur in de uiterste hoek van een grote open ruimte die zich uitstrekt tussen de Kleine Aa en de Provinciale weg. Vanaf de projectlocatie is de windmolen aan de andere zijde van de Provinciale weg goed zichtbaar. De bestaande ruimtelijke indeling met lange zichten aan de zuidzijde van de Hoijserstraat - Bulterweg en korte zichten en duidelijk begrensde landschapskamers aan de noordzijde is het uitgangspunt geweest voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.



afbeelding 12.

In de nieuwe situatie verandert de situatie ter plaatse van Hoijserstraat 13 ingrijpend, maar de ruimtelijke impact is minder groot. De grote open ruimte met lange zichtlijnen blijft behouden en wordt ruimtelijk beter gescheiden van de naastgelegen open ruimte achter den Bult.

De bomenrijen definiëren de grote ruimtelijke eenheden in het landschap, maar laten bijvoorbeeld aan de Ekelhofweg wel een zichtrelatie toe onder de kronen

tussen de grote open ruimtes aan weerszijden. Op soortgelijke wijze zal er onder de nieuwe bomenrij door een zichtrelatie bestaan tussen de nieuwe woningen en de nieuwe groene ruimte in de oksel van de Hoijsersstraat en Bulterweg.

Verder dient het transparante groenscherm (bijvoorbeeld in de vorm van een boomgaard of bomenweide) aan de oostzijde van de rij nieuwe woningen niet geheel doorgetrokken te worden tot aan de bestaande boombeplanting langs de Hoijsersstraat of de nieuwe groensingel aan de achterzijde. Het transparante groenscherm dient enige afstand te houden (gelijk de nieuwe woning) om een doorzicht vanaf het groene pleintje naar de oude akker en molen mogelijk te maken.

4.2. Kwaliteitsverbetering landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In de *Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap* is deze rood-met-groen koppeling van de provincie Noord-Brabant nader uitgewerkt. De handreiking biedt informatie aan gemeenten en particulieren om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader.

In de Bestemmingsplantoelichting is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Deze is berekend aan de hand van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'. Daarbij is ervan uitgegaan dat tenminste een percentage van 20% van de waardeinstijging als gevolg van de beoogde ontwikkeling dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij een Bestemmingswinst van € 120.000,00 komt de minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering uit op € 24.000,00 (20%).

Het bedrag van deze minimale basisinspanning zal onder andere worden geïnvesteerd in de aanplant van (fruit)bomen, een groensingel en hagen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een tabel opgenomen met de omvang en het type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De codering

en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant. Daarnaast zal de basisinspanning worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van openbaar groen aan de voorzijde van de kavels.

Zie ook Bijlage 3 voor een overzicht conform de Stika-categorieën.



afbeelding 13.

Bomenrijen met eiken bepalen sterk het beeld rondom de projectlocatie. Plaatselijk kennen deze bomenrijen ook een kleurrijke kruidenzoom (links) die meestal gedomineerd wordt door Fluitekruid en Dovenetel. Boomgaarden zien niet slechts functioneel, de prachtige bloesems zijn een belangrijke landschappelijke kwaliteit, zoals deze appelbloesems (midden). In het licht beschaduwde grasland van het groene pleintje aan de voorzijde is plaats voor de ontwikkeling van lage bloemplanten zoals Madeliefje en Vergeet-mij-nietje.

4.3. Terreininrichting

Het ontwerp van de tuininrichting maakt geen deel uit van de landschappelijke inpassing. Naast de landschappelijke aanpassing aan de voorzijde in de vorm van een groen plein ter plaatse van de huidige bedrijfswoning in de bocht van de Hoijserstraat zijn nog aanvullende ingrepen in het plangebied opgenomen in het inpassingsplan. Deze terreininrichting ondersteunt de gekozen inpassing van de bebouwing en betreft de aanleg van een boomgaard of bomenweide aan de oostzijde, de aanleg van een groene afscheiding aan de achterzijde, het doorstreken van de boombeplanting van de Hoijserstraat langs de Bulterweg en het begin van de Ekelhofweg en de aanleg van groene perceelsscheidingen tussen de woningen, naast de eerder besproken groensingels en boombeplanting.

4.3.1. Groen plein

Waar nu de bedrijfswoning Hoijsersstraat 13 is gelegen zal een groen plein worden gerealiseerd binnen de nieuw aan te leggen verharding nodig voor de ontsluiting van de woningen en de bestaande straat die hier een bocht maakt. De referentie is een in Brabant zeer frequent voorkomende driehoekige groene ruimtes op de splitsing van enkele wegen. Een dergelijke plek werd historisch Plaatse of Heuvel genoemd. Later zijn deze plekken vaak (foutief) als *Frankische Driehoek* aangeduid.

De driehoek zal grotendeels in gras gelegd worden. In het gras is ruimte voor enkele bomen. Die bomen dienen een decoratieve functie. Waar mogelijk zullen bestaande bomen behouden worden, om de uitstraling van de plek te verbeteren. Het gras onder de bomen biedt een geschikt habitat voor diverse vlinders en andere kleine dieren en insecten.

4.3.2. Bomenrijen

De projectlocatie wordt aan twee zijden omgeven door bestaande wegen. Van oudsher zijn dergelijke wegen voorzien van een begeleidende wegbeplanting. Ter plaatse van de projectlocatie ontstaat de mogelijkheid de bestaande structuur door te trekken en daarmee de nieuwe woningen stevig in het landschap te verankeren. Analoog aan de bestaande situatie gebeurt dat door het inplanten van een eenzijdige bomenrij.



afbeelding 14.

De groensingel achter de woningen zal bestaan uit struiken. De vlier (link)s is welbekend. De Gelderse roos (midden) heeft net als de andere soorten aantrekkelijke vruchten. De Rode kornoelje (rechts) kent een aantrekkelijke bloei, een mooie herfstkleur en bessen waar de vogels dol op zijn.

4.3.3. Groensingel

Achter de nieuwbouwwoningen zal een groensingel worden ingeplant. Aan de achterzijde van deze groensingel is een greppel gelegen die dient voor het bergen van overvloedige regenval en dakwater en tevens de grens vormt naar de achterliggende landbouwgrond. Deze groensingel heeft als doel de korte zichtlijn met opgaand groen te begrenzen en de beleving van de richting van de achterliggende landschapskamer te versterken. In deze groensingel zullen inheemse struiken worden aangeplant. Het is niet de bedoeling de groensingel te hoog te laten opgroeien. De struiken kunnen als een wilde haag worden gezien, die periodiek wordt teruggezet om zo de eindhoogte te beperken en de woningen niet helemaal aan het zicht te onttrekken.

4.3.4. Boomgaard of Bomenweide

Aan de oostzijde is een diffuse afscherming van de achtergelegen nieuw bebouwing voorzien in de vorm van een boomgaard of bomenweide. De open akker blijft zo beter beleefbaar. De middelhoge bomen (hoogstam of middelstam fruitbomen of decoratieve bomen) zullen geplant worden in een regelmatig patroon op een regelmatige onderlinge afstand in gras. De boomgaard wordt aan de buitenzijde afgegrensd middels een geschoren haag. Hiervoor kan zowel een Haagbeuk als een Beuk worden gebruikt. Het is niet de bedoeling dat deze haag te hoog opgroeit, om zo de lange zichtlijnen in zuid-zuidoostelijke richting niet te beperken.

4.3.5. Overige perceelsgrenzen

In dit inpassingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de perceelsgrenzen aan de buitenzijde van een bebouwingscluster en de perceelsgrenzen tussen percelen. Bij perceelsgrenzen aan de openbare weg of tussen percelen is sprake van erfafscheidingen die een groen karakter dienen te hebben, bijvoorbeeld een haag of een laag hekwerk tussen beplanting. De hoogte van deze erfafscheiding aan de voorzijde wordt door het bestemmingsplan gelimiteerd tot maximaal 1 meter. Tussen de percelen kan dit ook door een hekwerk toe te passen begroeid met klimop, een hoge haag te planten op de perceelsscheiding of daar struiken aan te planten. Tussen de woningen kan eventueel ook een muur worden opgetrokken, maar niet voor de rooilijn en niet buiten het bouwvlak.

De perceelsgrenzen aan de buitenzijde van ieder cluster dienen óf met een haag óf met een struikenrand te worden ingeplant conform wat hierboven is beschreven. Aan weerszijden van het nieuwe cluster gaat de voorkeur uit naar het gebruik van hagen (als contrast met de achterliggende groensingel).



afbeelding 14.

Een klimophek (links) is een smalle wintergroene erfafscheiding. Een goede haagplant voor deze locatie is de Gewone beuk (*Fagus sylvatica*) met bronzen jong blad, hier in het midden afgebeeld. Een wintergroen alternatief voor hagen is de Hulst (*Ilex aquifolium* - rechts).

4.4. Beplanting

Daar waar bestaande elementen worden aangevuld zal de nieuwe beplanting zich voegen naar wat reeds aanwezig is.

Conform het gestelde in het *Beeldkwaliteitsplan Buitengebied* van de gemeente Someren wordt het inplanten van exoten als Larierkers (*Prunus laurocerasus*) en coniferen (*Thuja* en *Chamaecyparis*) voor hagen afgewezen. Beter is het te werken met Hulst (*Ilex aquifolium*) of Blauwe hulst (*Ilex meserveae* 'Blue Prince' en 'Blue Princess') indien een wintergroene haag gewenst is. Het is ook mogelijk een half-wintergroene haag van Haagliguster (*Ligustrum ovalifolium*) of bladverliezende haag van bijvoorbeeld Beuk (*Fagus sylvatica*) of Haagbeuk (*Carpinus betulus*) toe te passen.

De nieuwe groensingel achter de nieuwbouwwoningen zal bestaan uit een mengsel van inheemse soorten die het goed doen op de hier aanwezige grond (Hoge zwarte eerdgrond). Denk daarbij aan soorten als: Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Krent (*Amelanchier lamarckii*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Vlier (*Sambucus nigra*) en Hondсроos (*Rosa canina*).

Voor de hagen aan de zijkant van deze woningen geldt hetzelfde als bij het noordelijke cluster. Er kan gekozen worden voor een wintergroene, halfwintergroene of bladverliezende haag in de genoemde soorten. Eventueel kan hier ook gekozen worden voor een gemengde haag. Een dergelijke gemengde haag kan worden ingeplant met een mengsel van: Veldesdoorn (*Acer campestre*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Wegedoorn (*Rhamnus cathartica*) en Gele Kornoelje (*Cornus mas*). Eventueel kan dit mengsel aangevuld worden met Kardinaalsmuts (*Euonymus europæus*) en / of Zuurbes (*Berberis vulgaris*).

Voor de wegbegeleidende beplanting aan de noordzijde zal een rij van Zomereik (*Quercus robur*) worden geplant in een maat van 14/16. Langs de Ekelhofweg zullen conform de hier reeds aanwezige beplanting Zomereiken (*Quercus robur*) worden geplant in een maat 12/14. Het is mogelijk onder de bomenrijen een kruidenrijke zoom te ontwikkelen met Fluitenkruid, Look-zonder-look, Stinkende Gouwe, Scherpe boterbloem, Grote muur en Smeerwortel.

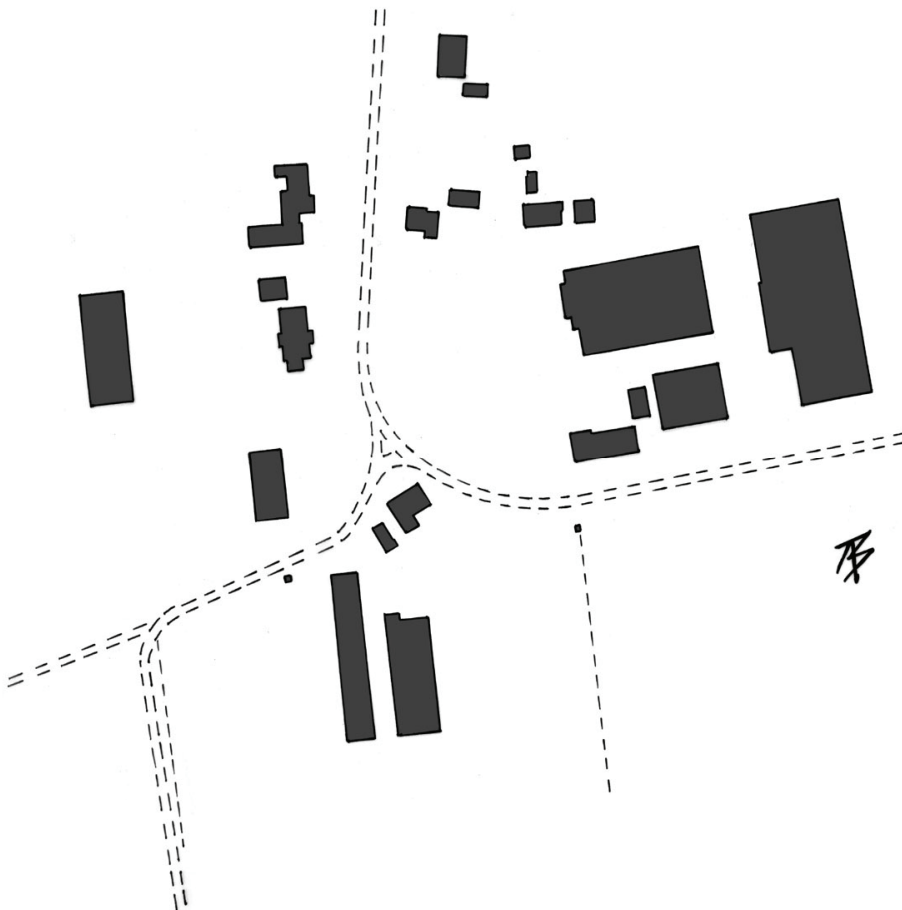
Het groenplein bestaat uit grasland met bomen, waarvoor een speciaal bloemrijk zaaimengsel kan worden gebruikt. Er zijn daarvoor standaard zaaimengsels in de handel die zijn toegesneden op de grondsoort en vochtvoorziening. Van de bestaande tuinbomen kunnen de berken (*Betula pendula*) en Linde (*Tilia cordata*) gehandhaafd blijven. De nieuw toe te voegen bomen zijn liefst niet gelijk aan de nieuwe wegbegeleidende bomen. Daarbij kan gedacht worden aan: Walnoot (*Juglans regia*), Roodbladige Esdoorn (*Acer platanoides* 'Crimson King') en Paardenkastanje (*Æsculus hippocastanum* en *Æsculus x carnea*).

Zie ook Bijlage 3 voor een overzicht van alle beplantingselementen conform de Stika-categorieën.

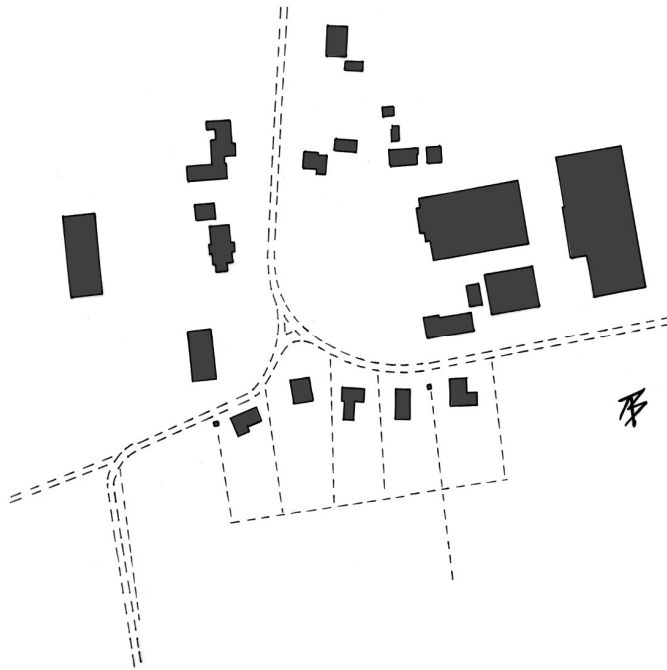
Bijlages

B2. Volumestudie nieuwbouw

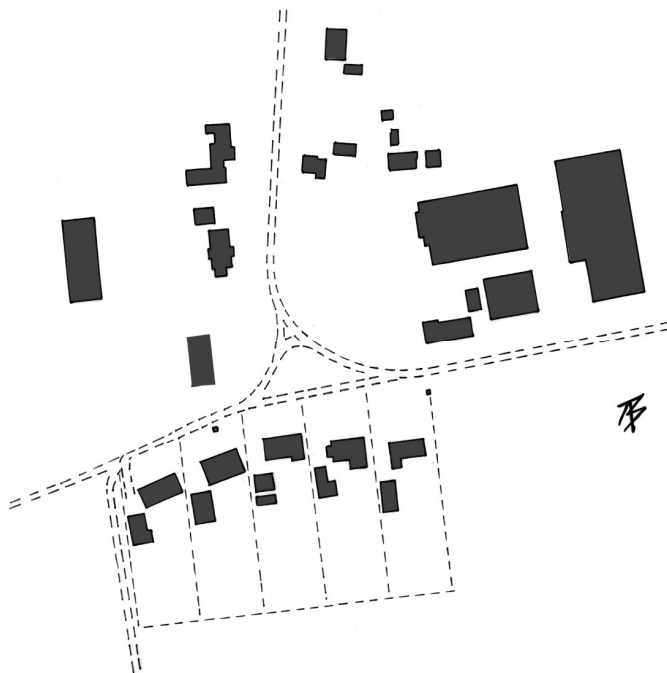
Als vervolg op de stedenbouwkundige verkavelingsstudie uit 2006 is een volumestudie uitgevoerd voor de beoogde nieuwbouw op de projectlocatie aan de Hoijsersstraat 13 te Someren. Middels deze volumestudie, waarin zowel de woongebouwen als de bijgebouwen zijn meegenomen, is onderzocht hoe de nieuwe bebouwing het best in de omgeving is in te passen.



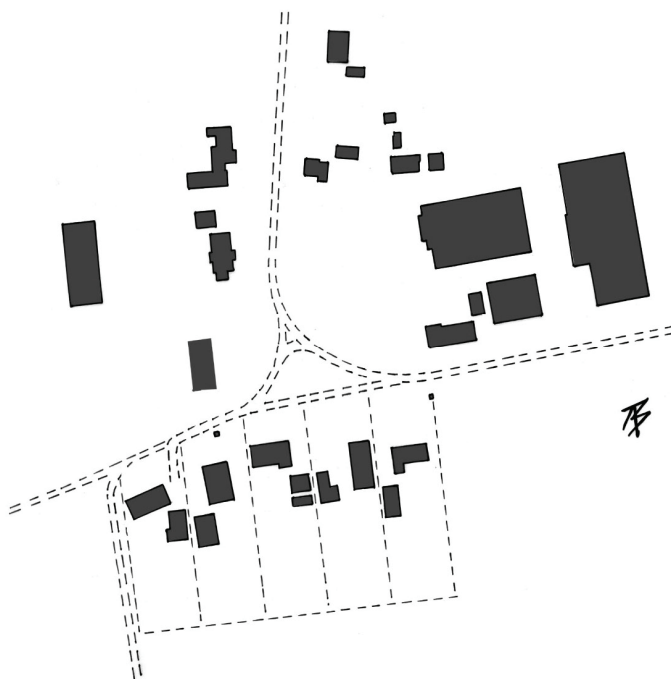
B2. De bestaande situatie is boven weergegeven. Hoijsersstraat 13 is gelegen in de oksel van de Hoijsersstraat en de Bulterweg. Ten noordoosten is een manege gelegen met grootkorrelige bedrijfsbebouwing. Ten noordwesten vinden we enkele middelgrote gebouwen (schuren en woningen). Ten noorden zien we kleinere bebouwing (woningen en bijgebouwen). De te handhaven bouwwerken, een regelhuisje voor bevoeiing (rechts) en een elektriciteitshuisje (links) dienen op hun huidige locatie behouden te blijven.



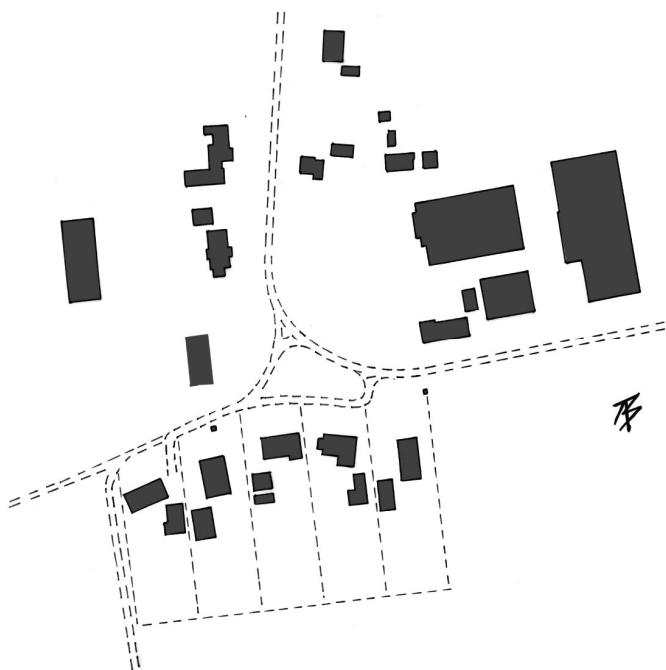
B3. Het voorkeursmodel geprojecteerd op de huidige situatie. Wat opvalt is de relatief kleinschalige nieuwbouw op smalle kavel. De meest rechtse woning is buiten het plangebied gesitueerd.



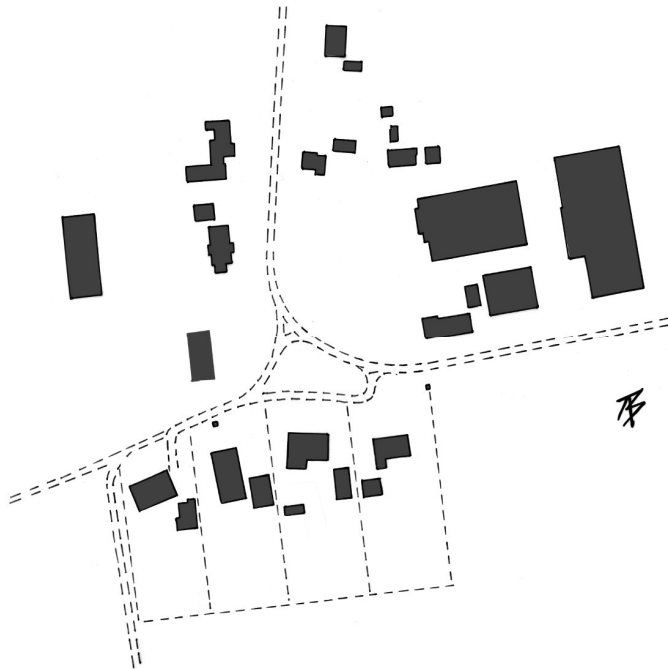
B4. In de eerste optie van variant 1 zijn de woningen langs een doorgetrokken Hoijserstraat gesitueerd op de door milieueisen gedicteerde afstand van de weg. Bij een parallelle plaatsing van de nieuwe woningen ontstaat een erg planmatig beeld, dat eveneens erg stenig over zal komen door de korte opeenvolging van langgerekte voorgevels.



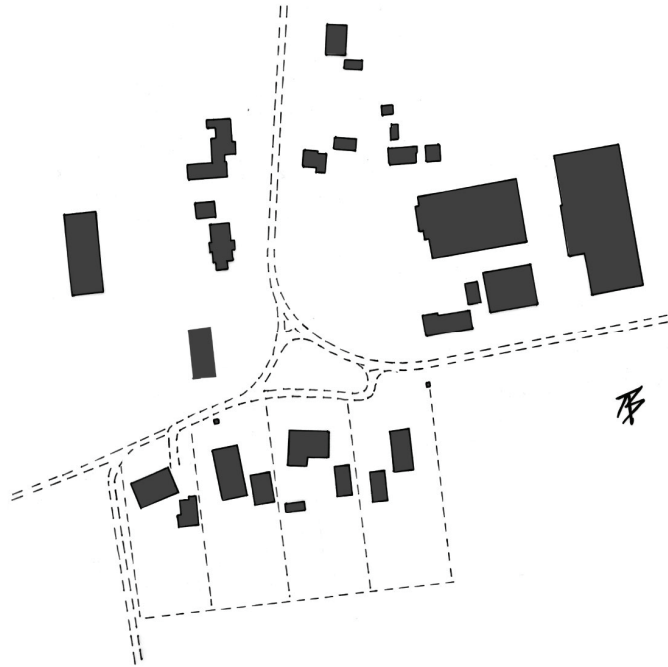
B5. Binnen variant 1 met 5 huizen kan ook gekozen worden voor een optie met afwisselend parallel en haaks geplaatste woningen. Dit levert een minder planmatig beeld op met een grotere afwisseling. Het groeperen van bijgebouwen betekent minder verharding op de Bulterweg.



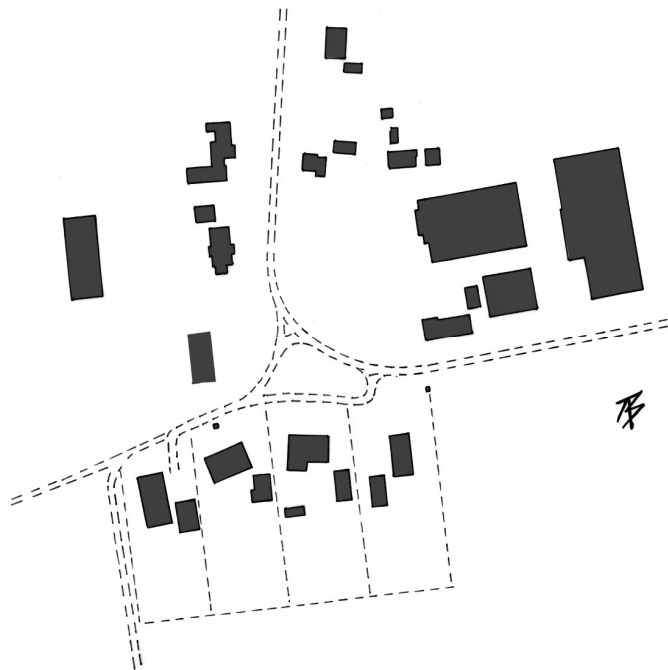
B6. In de haakse plaatsing kan gevarieerd worden. Door de meest rechtse woning haaks te situeren ontstaat meer ruimte voor landschappelijke inpassing aan die zijde. Door de verbindingsweg niet recht door te trekken blijft de Hoijserstraet de doorgaande verbinding.



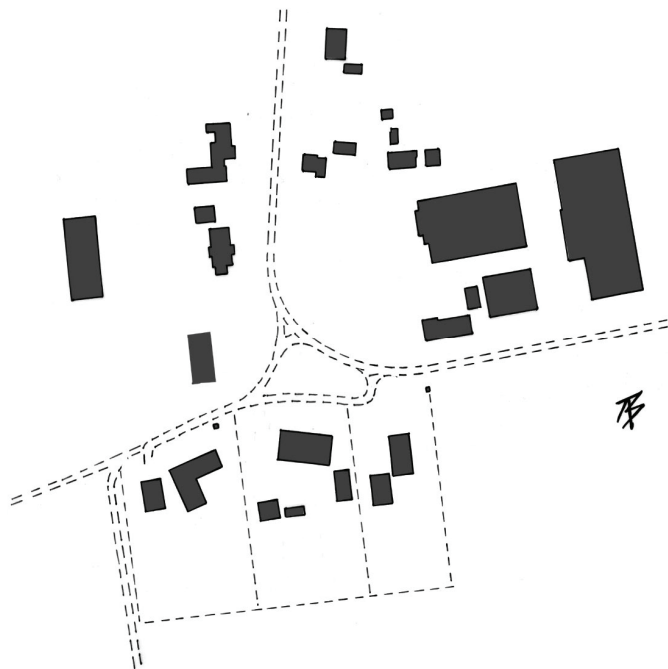
- B7. In de variant met 4 woningen worden de woningen ook best afwisselend parallel en haaks geplaatst. De rechter woning krijgt meer ruimte om aan deze zijde een landschappelijke inpassing te realiseren, zelfs met een parallel woongebouw.



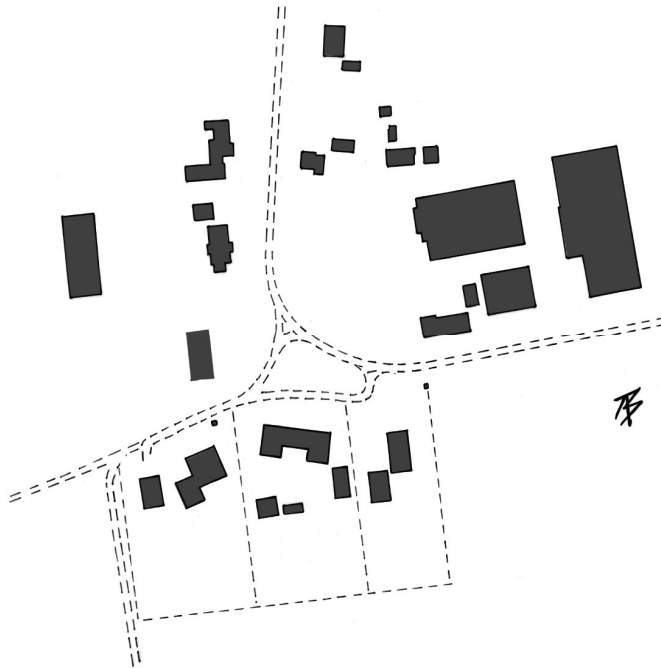
- B8. In de haakse plaatsing kan gevarieerd worden. Door de meest rechtse woning haaks te situeren ontstaat meer ruimte voor landschappelijke inpassing aan die zijde. Zo ontstaat samen met de groepering van de bijgebouwen een soort ongedwongen clustering van de bebouwing.



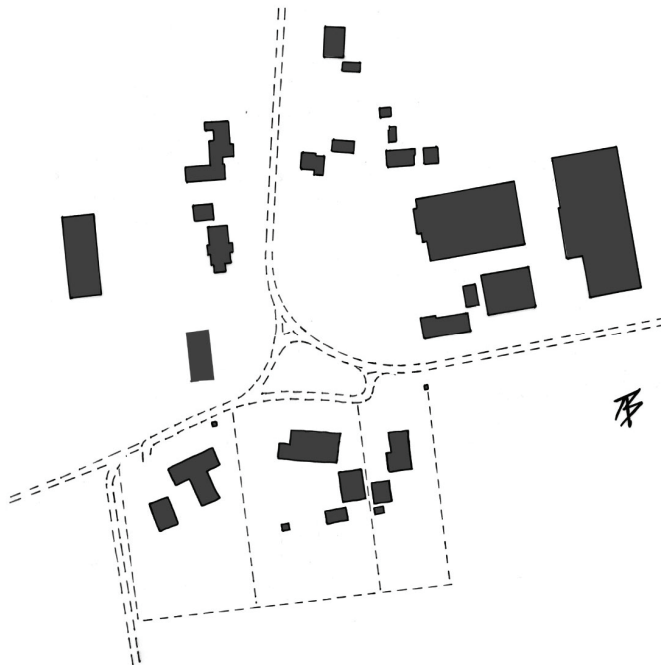
B9. Een derde optie is de haakse plaatsing van de woningen aan beide zijanten van de rij van vier in deze variant 2. Hierdoor ontstaat een woning aan de zijde van de Ekelhofweg met vrij uitzicht onder de bomen door naar het bos en de Bult.



B10. In de derde variant worden slechts 3 nieuwe woningen gebouwd op grote kavels. De vervangende woning is duidelijk kleiner en de RvR-woningen kennen een maat die groter is dan een historische boerderij. De frontbreedte kan worden verkleind middels een lange aanbouw.

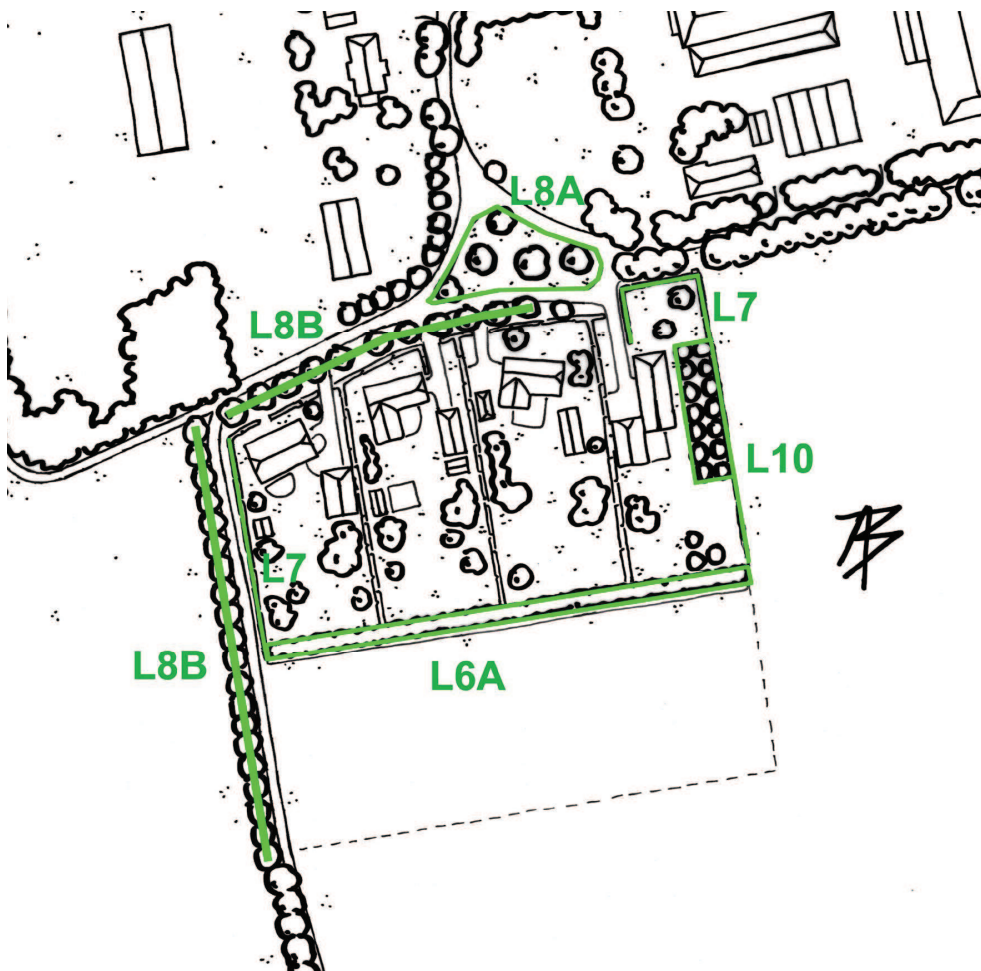


B11. Er is op meerdere manieren mogelijk variatie aan te brengen in de nieuwe woningen. Daarbij is het het meest voor de hand liggend de grote woningen parallel en de kleinere woning haaks te plaatsen. Een teruggelegen gebouwdeel verkleint de visuele impact van de brede voorgevels.



B12. Door de vervangende woning en de middelste RvR-woning te groeperen ontstaat meer ruimte tussen de grote woningen en daarmee een aantrekkelijker beeld. Een grote uitbouw aan de achterzijde kan het beste in het midden worden gemaakt en niet aan de zijkant.

B3. Beplantingselementen



B13. De landschappelijke inpassing bestaat uit een aantal afzonderlijke beplantingselementen. Deze zijn op bovenstaande tekening volgens de algemene systematiek van het Stimuleringskader Groen/blauwe Diensten (Stika) weergegeven.

- L6A Struweelhaag (6-jaars)
- L7 Knip- en scheerheg
- L8A Solitaire landschapsboom / Bomengroep
- L8B Bomenrij (niet in landbouwkundig gebruik)
- L10 Hoogstamboomgaard

L6A Struweelhaag (6-jaars)

De breedte bedraagt minimaal 2, maximaal 5 meter. De minimale lengte is 25 meter. De aan te planten soorten zijn: Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Krent (*Amelanchier lamarckii*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Vlier (*Sambucus nigra*) en Hondсроos (*Rosa canina*).

L7 Knip- en scheerheg

De breedte bedraagt minimaal 1 meter. Aan te planten soorten zijn: Hulst (*Ilex aquifolium*), Beuk (*Fagus sylvatica*) of Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Het is ook mogelijk te kiezen voor de Bruine Beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea').

L8A Solitaire landschapsboom

Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een open ruimte staat. In geval er in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. Het betreft hier een handvol exemplaren, waarbij de bestaande tuinbomen waar mogelijk behouden worden. Nieuw toe te voegen soorten worden geplant als solitair in een maat van minimaal 12/14.

L8B Bomenrij (niet in landbouwkundig gebruik)

Een bomenrij is een één-, twee of meerrijige beplanting van bomen, niet zijnde knotbomen, die meestal van ongeveer gelijke leeftijd zijn. Een laan is een specifieke vorm van een bomenrij. Er is sprake van een laan als aan beide zijden van een weg één of meer rijen bomen in een regelmatig plantverband geplant zijn. Een bomenrij rij bestaat uit minimaal 10 inheemse loofbomen en de bomen staan in een langgerekte en relatief smalle zone zonder agrarisch gebruik. Aan de noordzijde wordt geplant: Zomereik (*Quercus robur*), in de maat 14/16. Aan de westzijde wordt eveneens geplant Zomereik (*Quercus robur*), opgekweekt als laanboom in de maat 12/14.

L10 Hoogstamboomgaard

Een boomgaard met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim en kers), waarvan de kroon op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet begint en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie. De bomen worden ingeplant op een regelmatig stramien en omzoomt met een lage haag. De hoogstamfruitbomen dienen op de juiste hoogte geënt te zijn en 3 tot 5 gestel-takken hebben. De bomen dienen niet als leivorm te zijn behandeld.

R3 Kruidenrijke zoom

Deze categorie is opgenomen in Stika en kan toegepast worden onder de bomenrijen, met dien verstande dat de minimale breedte van de strook dan 3 meter dient te bedragen. Dit kan alleen aan de noordzijde, waar ook gewoon gras mogelijk is als overgang naar het groenpleintje. Gras maakt geen deel uit van Stika.

opdrachtgever	Provincie Noord-Brabant
project	RvR HOIJSERSTRAAT 13
onderdeel	Inpassingsplan
nummer	1403-A
datum	2 juni 2014

Gegevens aanvrager:

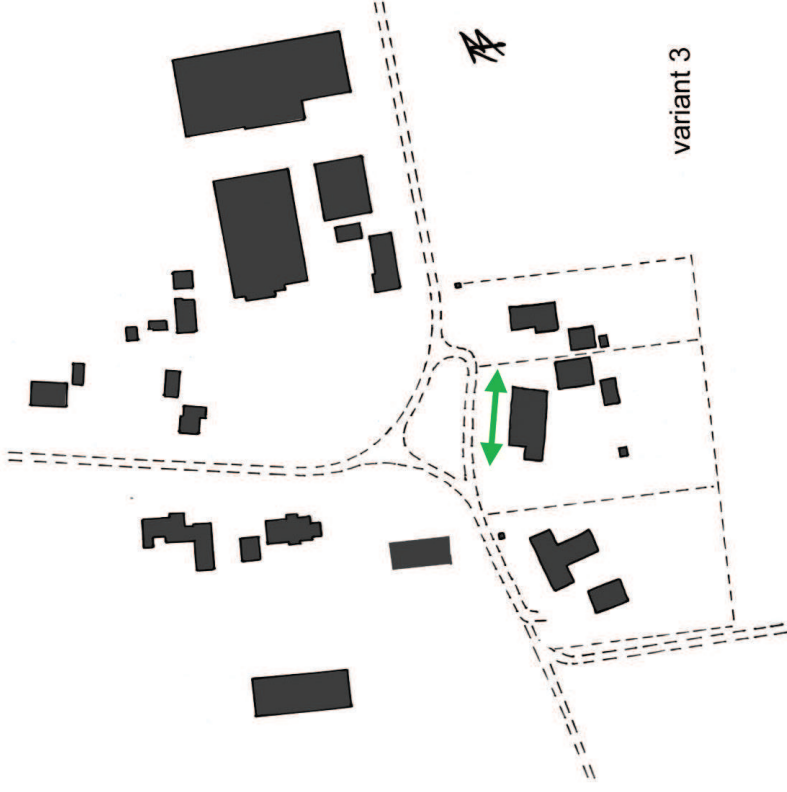
Naam: familie Meulendijks
Adres: Hoijserstraat 13
Postcode en
woonplaats: 5711 PV Someren
Telefoon: 0493 471 777

Adviseur: Crijns Rentmeesters
Witvrouwenbergweg 12 5711 CN Someren
ing. M. Crijns - 0493 471 777

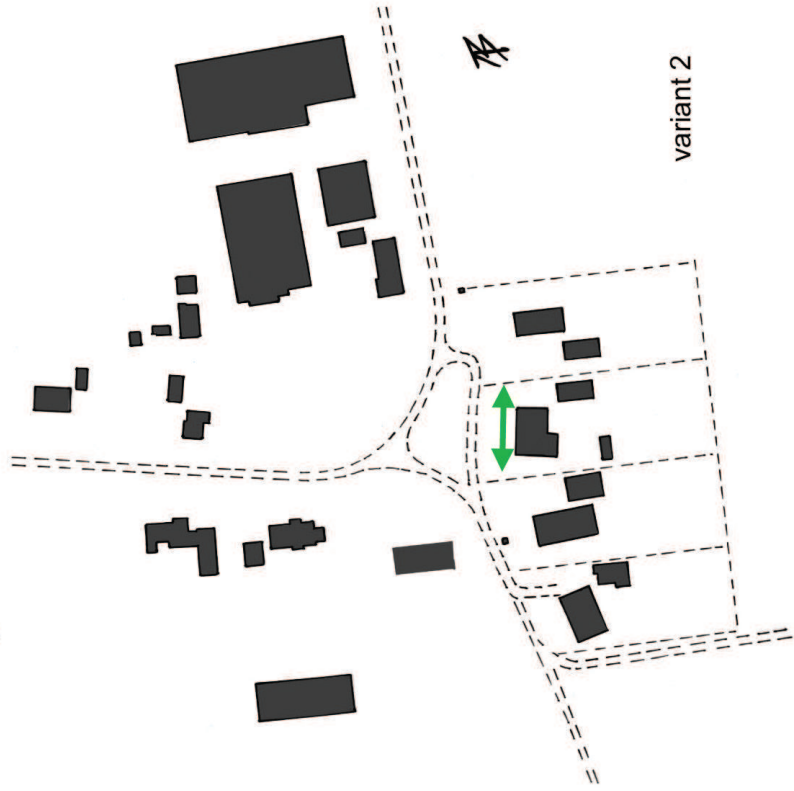
Adviseur: **P15** (stads)landschappen
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven
ir. A.P.M. Beerendonk - 040 84 26 126



variant 1



variant 3



variant 2

De rangschikking van de nieuwe woonblokken is, ongeacht de gekozen ontwikkelingsvariant, van grote invloed op de beleving van het nieuwe woongebied. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de structurele ruimtelijke ingreep (het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen en een vervangende woning) wordt gekoppeld aan een verbetering van het totale ruimtelijke systeem (ofwel een landschapsverbetering). Daarom wordt de aansluiting van de Bulterweg op de Hoijzerstraat omgevormd naar een groen pleintje met enkele bomen conform de in Brabant veel voorkomende "heuvel" of "plaatse" en die ook wel foutief worden aangeduid als "Frankische driehoek".

Om te voorkomen dat er een rij van min of meer identieke nieuwe gebouwen worden opgetrokken rondom het nieuwe groenpleintje is het wenselijk dat de gebouwen niet allemaal dezelfde ligging kennen naar de aanliggende ontsluiting: er bestaat bij voorkeur een zekere afwisseling tussen gebouwen met de nok-richting evenwijdig aan de straat en gebouwen met de nok haaks. Daarbij dient het woongebouw direct grenzend aan de "plaatse" altijd een parallelle plaatsing te kennen om daarmee de driehoekige vorm te benadrukken en de ruimte als het ware te verankeren in de rij woningen. Bij in totaal 5 nieuwe woningen (variant 1) worden bij voorkeur 2 woningen haaks geplaatst. Bij in totaal 4 (3+1) nieuwe woningen (variant 2) worden eveneens bij voorkeur 2 woningen haaks geplaatst. Indien er in totaal slechts 3 woningen worden gebouwd (variant 3) wordt bij voorkeur 1 woning haaks gebouwd.