

GEMEENTE SOMEREN

**Toelichting Stedenbouwkundig plan en
landschappelijke inpassing**

Slievenstraat 68 Someren



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Planlocatie	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Analyse van het landschap	4
2.2. Bebouwingsclusters in het buitengebied	5
2.3. Beschrijving planlocatie.....	5
2.4. Het planvoornemen	6
3. STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN	7
3.1. Planuitgangspunten.....	7
3.2. Kavelopzet en positionering op het perceel	8
3.3. Oriëntatie	8
3.4. Massa	8
3.5. Beeldkwaliteit	8
3.6. Verkeer & parkeren	9
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	10
4.1. Inpassing woonpercelen.....	10
4.2. Plantlijst	11
4.3. Onderhoud	11

Bijlage: stedenbouwkundig schetsontwerp

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Slievenstraat te Someren staat momenteel een glastuinbouwbedrijf met bijhorende bedrijfswoning. Als gevolg van een hagelbui in juni 2016 zijn de kassen zwaar beschadigd geraakt. Dit gaf de doorslag om het glastuinbouwbedrijf volledig te saneren en de locatie te herontwikkelen tot woonerven. Het plan is de tuinbouwactiviteiten te beëindigen, de locatie te saneren, de bedrijfswoning te vervangen door een nieuwbouwwoning en op de locatie twee ruimte voor ruimte woningen toe te voegen.

Voordat de plannen kunnen worden uitgevoerd dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De locatie ligt aan de Slievenstraat, in het buitengebied van de gemeente Someren. De Slievenstraat maakt deel uit van een doorgaande route tussen de kernen van Someren en Lierop. Langs de route liggen diverse kleine bebouwingsclusters met daartussen het halfopen agrarisch landschap.

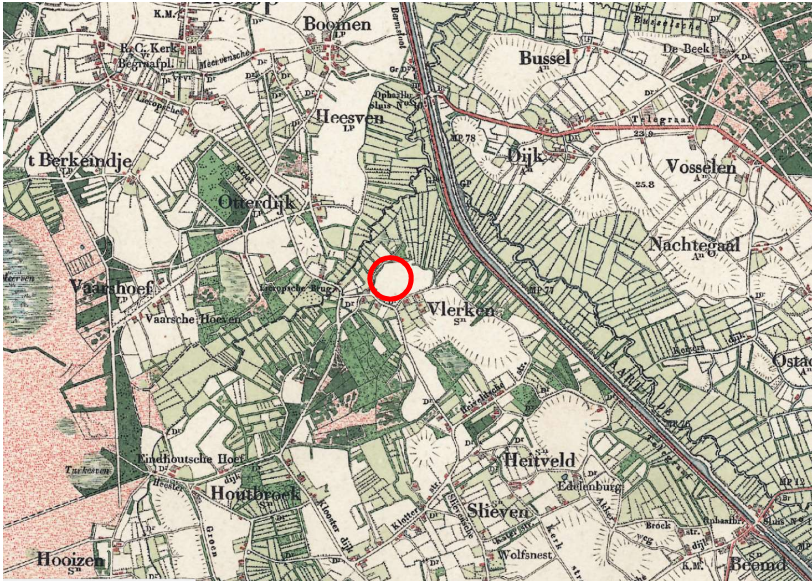


Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Analyse van het landschap

De locatie ligt aan de Slievenstraat in het buitengebied van de gemeente Someren. Het omliggend landschap kent voornamelijk een agrarisch gebruik afgewisseld door kleine bospercelen, landschapselementen en bebouwingsclusters met woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing.



Het projectgebied maakt onderdeel uit van een oude kampongtingning met plaatselijk essen (bouwlanden) rond het buurtschap Vlerken, in het buitengebied van de gemeente Someren. Dit gebied betreft een relatief hoog gelegen en droog dekzandgebied rond Someren, op de overgang naar het lager gelegen, vochtige beekdal van de Kleine Aa ten noorden van de projectlocatie. Het plangebied zelf ligt op een uitloper van een dekzandkop met bouwlanddek, net in een iets lager gelegen en vochtiger gedeelte, waar soms sprake is van uittreding van kwelwater.

Figuur 1 Situatie rond 1900, met de ligging van de projectlocatie (roodomlijnd)

De Slievenstraat maakt deelt uit van een oude doorgaande route tussen de kernen Someren en Lierop. Langs deze route, die beplant is met zomereiken, liggen diverse kleine bebouwingsclusters met daartussen halfopen agrarisch landschap.

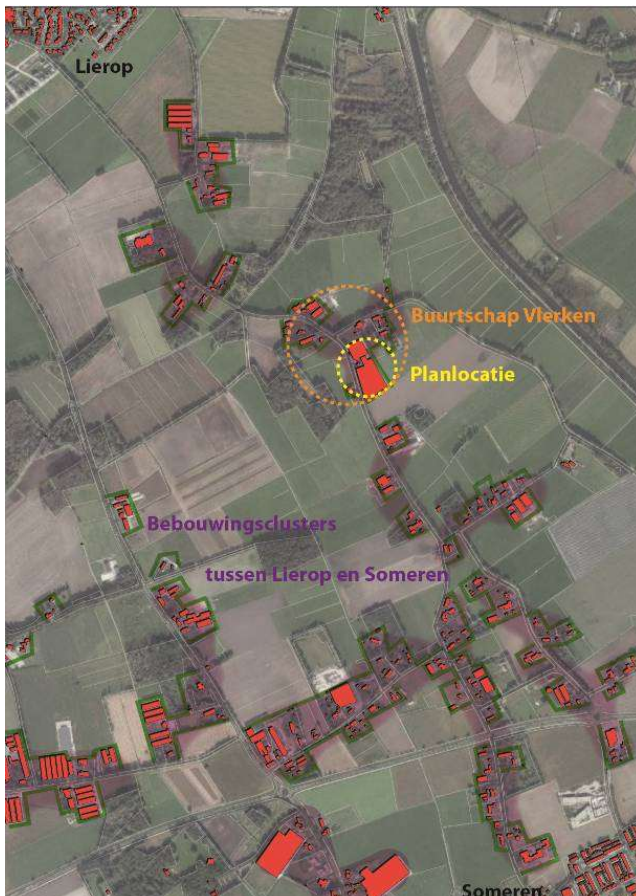
Het huidige landschap wordt gekenmerkt door een vrij onregelmatige verkavelingstructuur, open agrarische percelen afgewisseld met bomenlanen, houtwallen en kleine bosjes. In de loop der jaren is veel van de oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek, met een duidelijk contrast tussen hoger gelegen, open droge akkers en vochtige hooilanden in de beekdalen en restanten van heidegronden en kleine bosgebieden daartussen, verdwenen. Ook is de verkaveling ingrijpend gewijzigd als gevolg van schaalvergroting in de landbouw vanaf het midden van de 20^e eeuw en zijn veel kleine landschapselementen, zoals houtsingels, houtwallen en kleine bosjes gerooid.

2.2. Bebouwingsclusters in het buitengebied

Langs de doorgaande wegen in het buitengebied liggen verspreid kleine bebouwingsclusters. Dit zijn veelal buurtschappen of gehuchten bestaande uit burgerwoningen en agrarische bedrijven. Nevenstaande kaart toont de bebouwingsclusters tussen Someren en Lierop.

Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Dat geldt voor Slieven en Vlerken. Deze buurtschappen zijn te herleiden tot hoeven uit de Volle en Late Middeleeuwen. De naam Vlerken komt voor het eerst voor in 1350 als Vladeracken (Vladderakker), hetgeen de aanduiding kan zijn van een moerassig weiland. Het achtervoegsel 'ack' betekent nederzetting of woonplaats. In het verre verleden hebben zich hier enkele families gevestigd waardoor het gehucht Vlerken is ontstaan. Het projectgebied is gelegen in het buurtschap Vlerken.

Een reeks historische kaarten (opgenomen als bijlage) laat zien dat de clusters de afgelopen 150 jaar langzaam zijn gegroeid. Vooral langs de uitlopers ten noorden van de kern van Someren heeft verdichting met lintbebouwing plaatsgevonden. De organische groei heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de woonbebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Agrarische bedrijfsbebouwing staat veelal achter de bedrijfswooning op het achtererf, of evenwijdig aan de woning langs de weg.

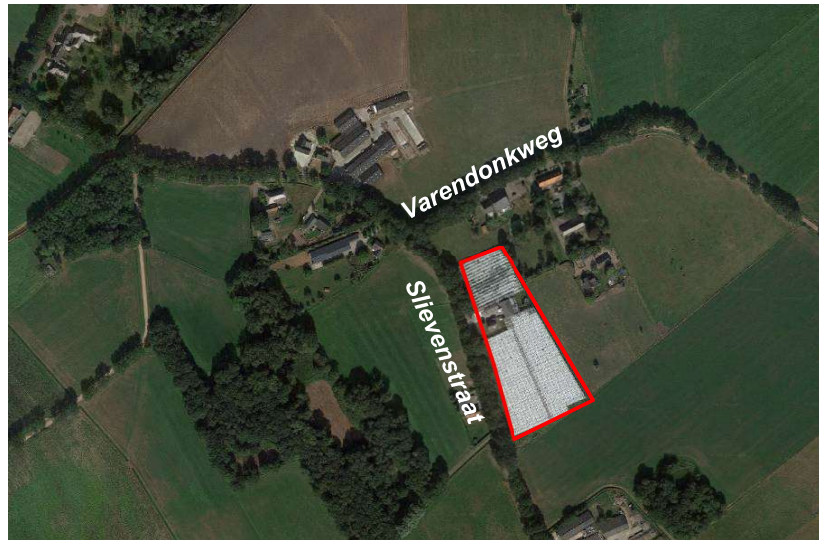


Figuur 2 Bebouwingsclusters omgeving planlocatie

2.3. Beschrijving planlocatie

De planlocatie maakt deel uit van het buurtschap, dat de naam Vlerken draagt. Vlerken bestaat uit enkele burger- en bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsbebouwing, en ligt aan de kruising van de Slievenstraat en de Varendonkweg. De planlocatie bestaat momenteel uit een kassencomplex en een bedrijfswooning. Het betreft een solitair gelegen glastuinbouwbedrijf in een gedeelte van het buitengebied waar glastuinbouw verder niet voor komt. De provincie en gemeente hebben als doel

gesteld om de kassen in het buitengebied te concentreren om zodoende elders waardevolle landschappen te ontdoen van ontsierende bedrijfsbebouwing, in dit geval glastuinbouwkassen.



Figuur 3 Planlocatie aan de Slievenstraat (luchtfoto Google Maps)

2.4. Het planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in het saneren van het glastuinbouwbedrijf, de vervangende nieuwbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen op basis van de ruimte voor ruimte regeling. Het plan past binnen het streven van de gemeente. Tevens biedt het saneren van de kassen en de oprichting van drie woningen meer kansen voor het landschap. Deze zijn verwoord in het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied van de gemeente Someren. De kleinschaligheid van het landschap is door de schaalvergroting deels verloren gegaan, waarbij veelal waardevolle landschapselementen zijn verdwenen. Ontwikkelingen in het buitengebied kunnen bijdragen aan het terugbrengen van de kleinschaligheid door de aanplant van groenstructuren op de perceelsgrenzen en in het achterliggend landschap. Door het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen wordt het open karakter van de tussenliggende (bolle) akkers versterkt. Met onderhavig voornemen wordt hier een bijdrage aangeleverd. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht op welke wijze landschapselementen worden teruggebracht.

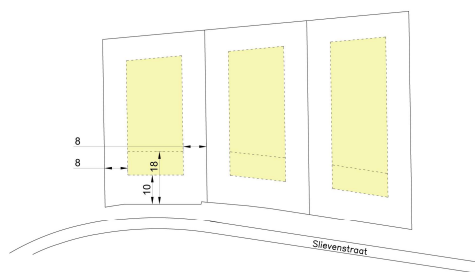
3. STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN

3.1. Planuitgangspunten

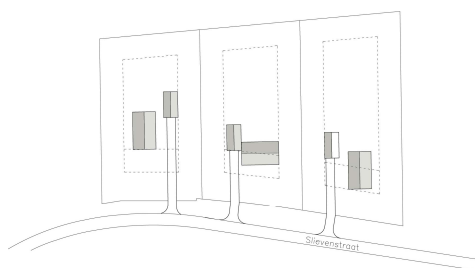
De kassen en de woning van het bestaande glastuinbouwbedrijf zullen worden gesaneerd waarna op de vrijgekomen ruimte drie vrijstaande woningen zullen worden opgericht. Een groot gedeelte van de vrijkomende ruimte zal echter onbebouwd blijven en een agrarische en landschappelijke functie krijgen. Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van het bebouwingscluster zoals eerder beschreven, vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel.



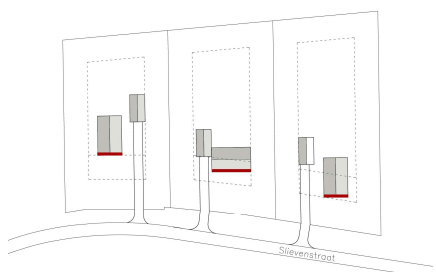
Figuur 4 Schetsontwerp stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing. Zie bijlage voor een groter exemplaar



kavelopzet



Positionering woningen



Straatgerichte oriëntatie met
langs- en kopgevel

3.2. Kavelopzet en positionering op het perceel

De onderlinge afstand tussen de woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen. De rooilijnen van de bebouwing in het buitengebied variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. Als uitgangspunt wordt een afstand van 10 tot 18 meter van de gevel tot de weg aangehouden. Bijgebouwen dienen qua positionering en massa ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw i.c. de woning. Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw). De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving. Een inrit vanaf de Slievenstraat leidt naar het bijgebouw en biedt ruimte om te parkeren.

3.3. Oriëntatie

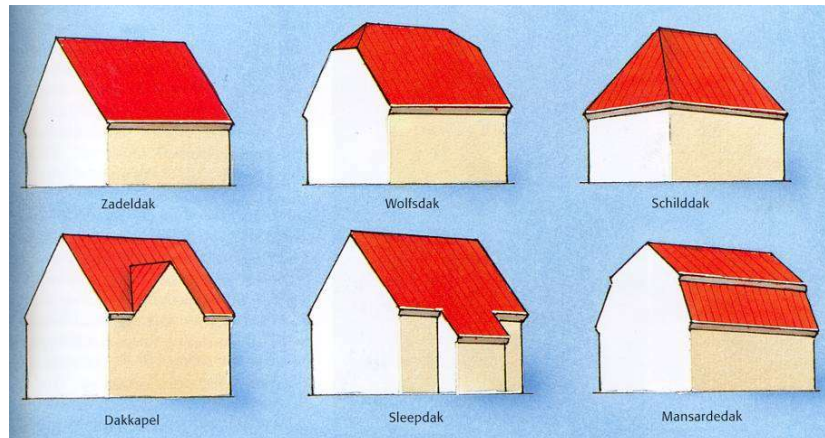
De woonbebouwing in het buitengebied hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een straatgerichte langs- als een kopgevel worden gekozen, waarbij de voorkeur uit gaat naar toepassing van beide vormen. Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de 3 woningen moet echter gericht zijn op de Slievenstraat. Voor de woningen leidt dit ertoe dat de (representatieve) voorgevel georiënteerd wordt op de weg.

3.4. Massa

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige bebouwing in het buitengebied. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag.

3.5. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het buitengebied krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de hierna volgende afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorische context van de locatie niet gewenst. De hellingshoek van het dak dient tussen de 20 en 45 graden te liggen.



Figuur 5 Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtotaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in het gehucht, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.



Referenties toe te passen architectuur

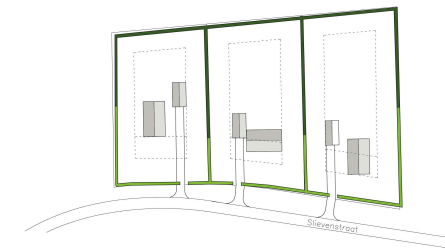
3.6. Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

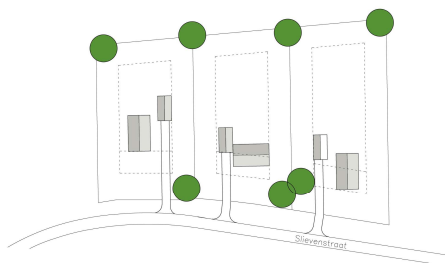
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De locatie maakt deel uit van het kampenlandschap. Dit is van oorsprong een onregelmatige, kleinschalige en halfopen landschap met veel landschapselementen zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op perceelsgrenzen. In de loop der tijd zijn veel karakteristieke landschapselementen verloren gegaan. De doelen voor dit landschap, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan voor het buitengebied van de gemeente Someren, zijn daarom als volgt:

- Versterking van de kleinschaligheid van het landschap door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe van landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit / eiken), lagere heggen, solitaire bomen.
- Versterk de kleinschaligheid door landschapselementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dit verrijkt de karakteristieken van het landschap.



hagenstructuur



bomenstructuur



Verschillende type hagen

4.1. Inpassing woonpercelen

Door het kassencomplex te vervangen door drie woonpercelen en een onbebouwd agrarisch perceel, kan de landschappelijke inpassing de kleinschaligheid versterken. Daartoe worden op de perceelsgrenzen geschoren hagen aangeplant, als groene afscheidingen, die aan de straatzijde lager zullen zijn dan tussen de percelen onderling en aan de achterzijde van de kavels. De hagen kunnen naar de landschapszijde toe verder uitgroeien tot dichte gemengde (struweel)hagen. Voorgesteld wordt enkele markante vrijstaande bomen in de haag aan te planten. Tussen de boomkronen dient voldoende ruimte te blijven voor doorzichten naar de woningen.

Aan de straatzijde markeren enkele solitaire bomen de percelen. Voorgesteld wordt boomsoorten te kiezen die van oudsher gebruikelijk zijn op agrarische erven. Te denken valt aan linde, walnoot en paardekastanje. Aan de achterzijde bestaat de mogelijkheid om de beplanting meer open te houden voor eventuele doorzichten naar het landschap. Van belang is dat uitsluitend wordt gewerkt met inheemse, streekeigen beplantingssoorten.

Aan de zuidzijde van het agrarisch perceel wordt middels een verlaging van het maaiveld een waterretentie aangelegd. Hierbij is tevens een mogelijkheid om een overstort te creëren naar de naastgelegen sloten.

4.2. Plantlijst

De volgende plantsoorten en plantvormen worden toegepast:

Solitaire bomen voorzijde woningen:

Hollandse linde, winterlinde, walnoot en/of paardekastanje, totaal 3 stuks
Aanplant als solitaires, stamomtrek minimaal 12-14cm, 3 meter hoog bij aanplant

Solitaire bomen achterzijde kavels:

100% Zomereik, totaal 4 stuks
Aanplant als solitaires, Hoh minimaal 15 m
Stamomtrek minimaal 12-14cm, 3 meter hoog bij aanplant

Lage geschoren hagen (voorzijde tuinen):

100% beuk, haagbeuk of veldesdoorn,
Totaal circa 200 meter lengte
1 of 2 rijen aanplanten, 5-6stuks per meter (dus circa 1.000 stuks)
Aanplant als 3-jarig haagplantsoen, 60-80cm

Lossere, gemengde hoge geschoren hagen (achterzijde tuinen):

Combinaties van beuk, rode beuk, veldesdoorn en/of meidoorn
Totaal circa 240 meter lengte
Dubbele rij aanplanten, 5 stuks per meter (dus circa 2.400 stuks)
Aanplant als 3-jarig haagplantsoen, minimaal 80-100cm

4.3. Onderhoud

Solitaires

De aanplant solitaires wordt uitgevoerd met laanbomen, maat stamomtrek minimaal 12-14 cm. De solitaires die niet zijn aangeslagen worden na één jaar ingeboet. Op de drogere delen kan regelmatig watergeven van de bomen noodzakelijk zijn. De eerste jaren vindt regelmatig controle plaats en worden de bomen zo nodig opgesnoeid. Wanneer de bomen volwassen zijn vindt jaarlijks controle plaats op o.a. takbreuk. Indien nodig vindt elke 5 tot 10 jaar kroonsnoei plaats, om een mooie kroonvorm te krijgen.

Geschoren hagen

De aanplant bestaat uit 3 jarig haagplantsoen, met een plantafstand van 5-6 stuks per meter. Voor de aan te planten beukenhagen rondom de voortuinen vindt regulier onderhoud plaats, door deze 1 of 2 maal per jaar de scheren tot een hoogte van maximaal 100 cm. Voor de aan te planten afschermende gemengde hagen aan de achterzijde van de tuinen wordt een hoogte van maximaal 200 cm aangehouden. Er wordt een wat 'losser' beeld met brede, dichte hoge haag nagestreefd, voor een landschappelijker uitstraling.





