



los stad om land



Onderbouwing bebouwingslint | **Heikantstraat**

22 mei 2019

LOS stadomland B.V.

Postbus 142 5201 AC 's Hertogenbosch
Reutsedijk 9, 5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en vraagstelling	5
2	Analyse en visie	9





kaart uit 1900, waar de Heikantstraat al een lint met bebouwing is

1 Aanleiding en vraagstelling

Aan de Heikantstraat 11 te Someren ligt een IV-bedrijf. Het bedrijf ligt nabij recreatiegebied De Heihorsten. In de Structuurvisie Someren 2028 is De Heihorsten omschreven als het primair toeristisch-recreatief ontwikkelingsgebied. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen hebben

in deze zone het primaat. Een IV-bedrijf nabij dit recreatiegebied is niet passend.

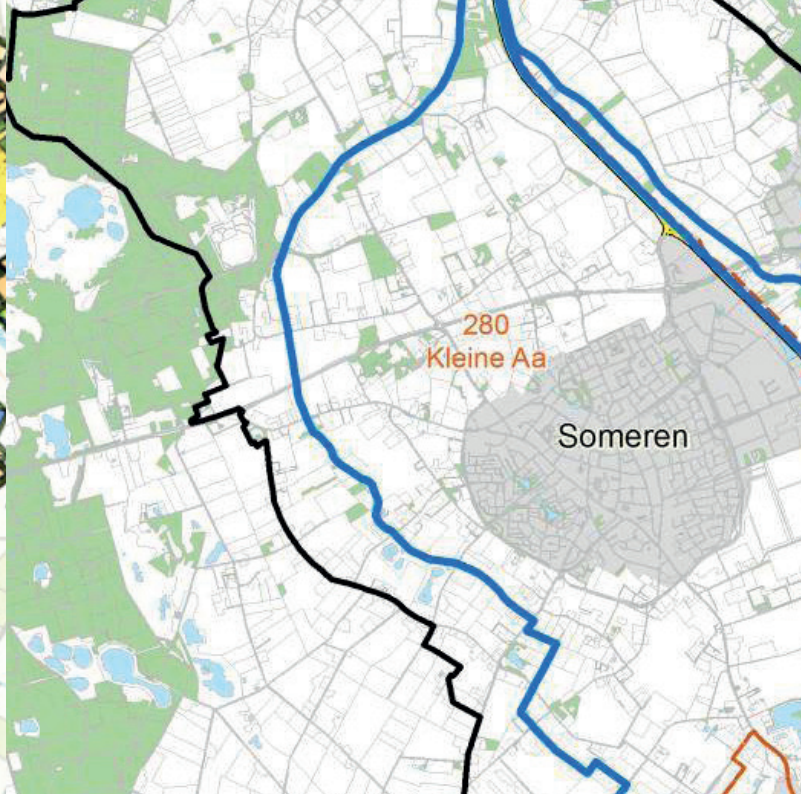
De ontwikkelingen op het gebied van regelgeving hebben ertoe geleid dat de initiatiefnemers zich aan het bezinnen zijn op hun toekomst. Sanering van hun bedrijf is daarbij één van de mogelijkheden.

Vanwege deze situatie is de vraag ontstaan of transformatie mogelijk is en passend binnen de geldende beleidslijnen. Beëindiging van het bedrijf ter plaatse kan zeker bijdragen aan de kwaliteit van het recreatiegebied. Dan gaat het niet alleen over de ruimtelijke kwaliteit, maar ook over een verbetering in de geursituatie en mindere mate over de fijnstofsituatie ter plaatse. Mogelijkheden voor transformatie zouden gevonden kunnen worden met de Ruimte voor Ruimteregeling.

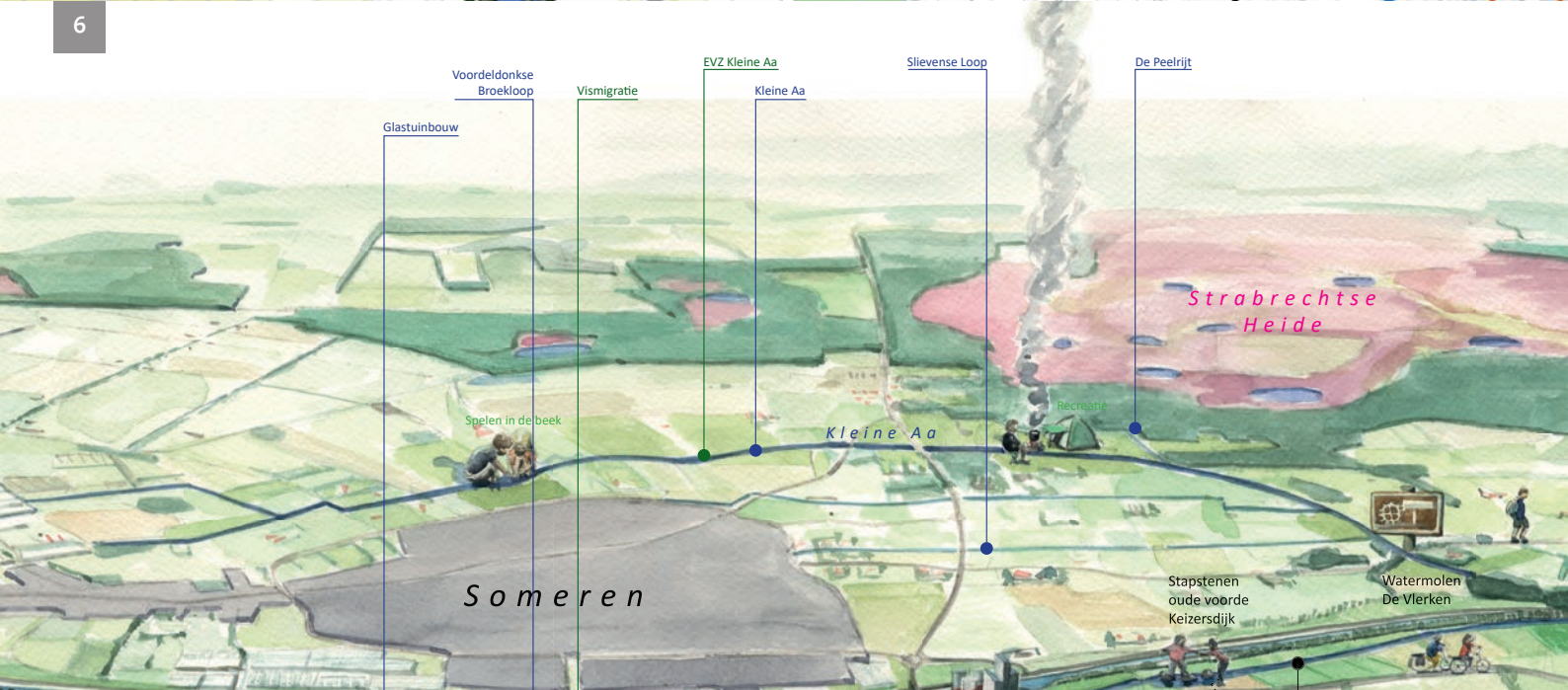
Het gebied is in het verleden door de gemeente Someren niet aangewezen als bebouwingsconcentra-

tie. De vraag die voorligt is of de locatie gezien kan worden als een zogenaamde bebouwingsconcentratie of bebouwingslint en of daarbinnen middels Ruimte voor Ruimte woningen ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd kan worden.

Enige tijd geleden heeft LOS stadomland de vraag van de gemeente Someren gekregen om advies te geven op welke wijze op deze locatie twee Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd kunnen worden. Dit advies is opgesteld en met de Provincie gedeeld. De vraag die vervolgens voorligt is of het gebied waarin de ontwikkeling speelt gezien kan worden als een bebouwingsconcentratie als voorwaarde voor het toelaten van verdichting. Als het een bebouwingsconcentratie betreft is vervolgens de vraag op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en rekening houden met de lokale kwaliteit.



6



bron: beeldkwaliteitsplan de Heihorsten (linksboven) en www.aenmaas.nl (rechtsboven en onder)



de Heikantstraat ligt tussen de recreatiegebieden de Heihorsten en het Aa-dal

Het bestemmingsplan buitengebied houdt de volgende relevante definities aan:

1.28 bebouwingslint:

een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.

Buitengebied deelgebied 1:

1.27 bebouwingscluster:

vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

1.28 bebouwingsconcentratie:

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.29 bebouwingslint:

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten het bestaand stedelijk gebied.

2 Analyse en visie

De locatie ligt aan de Heikantstraat te Someren. Een jong ontginningsgebied dat redelijk open is. Op enige afstand ligt het recreatiegebied de Heihorsten. De Heikantstraat zelf is een typisch buitengebiedslint in een jong ontginningslandschap: relatief open met verspreide verdichtingen vanwege de bebouwing op (agrarische) erven. In de loop van de tijd hebben op enkele plekken verdere verdichtingen plaatsgevonden. Dat is ook het geval op deze locatie. De locatie betreft niet een typisch oud historisch bebouwingslint welke we vaker tegen komen in kernrandzones of als uitlopers van buurtschappen. Het betreft een jong landschap.

Ter plaatse komt in een klein gebied zo'n 20 verspreide gebouwen voor (stallen, bijgebouwen en boerenwoningen). Het geheel is daarmee te zien als een lokale verdichting; een bebouwingslint. Tegelijkertijd heeft de locatie kenmerken van de openheid van het landschap. In onze ogen is de kenmerkende openheid niet aan één zijde gelegen, hoewel de bebouwing zich vooral concentreert aan de oostzijde. De kwaliteit van de linten in jonge ontginningen zijn wisselende doorzichten aan twee zijden van de linten.

Vanuit deze verdichting menen wij dat er sprake is van een bebouwingslint.

Kijken we naar de context van het gebied dan zien we mede vanwege recreatieve ontwikkelingen rondom de Heihorsten een verkleuring in dit gebied ontstaan naar recreatie. Het gebied ligt als het ware als een lint tussen de Heihorsten in. Omdat met Ruimte voor Ruimte sanering mogelijk is nabij een recreatiegebied staan wij hier positief tegenover. Vooral omdat de ondernemer wil bijdragen aan de nieuwe 'recreatieve' functies in en rond dit gebied. Zo zullen de landschappelijke en recreatieve waarden van de omgeving versterken.

Vanwege het kenmerk van de afwisselende bebouwing en afwisselende doorzichten (naar beide zijden) hebben wij geadviseerd om juist aan de westzijde woningen toe te voegen waarmee aan beide zijden zichtlijnen worden gecreëerd. Zo ontstaat een kenmerkend beeld van afwisseling van massa en doorzicht. We denken dat met deze toevoeging het laadvermogen van dit gebied wel gerealiseerd is. Dat in tegenstelling tot bebouwingslinten nabij kernen of buurtschappen waarbinnen vaak meer verdichting voorstelbaar is.



open landschap: verspreide gebouwen



open landschap: wisselende doorzichten aan beide kanten





LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Onderbouwing bebouwingslint | **Heikantstraat**