

3. PLANBESCHRIJVING

Onderhavig bestemmingsplan omvat het initiatief voor herontwikkeling van zijn locatie aan de Boerenkamplaan ong. te Someren. De locatie Boerenkamplaan ong. te Someren staat in de huidige situatie ten dienste van agrarische gebruik. De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit een drietal gebouwen. Onderstaand figuur geeft een overzicht van de locatie weer.



Figuur 4: Overzicht locatie Boerenkamplaan

De situatie op de luchtfoto komt niet geheel overeen met de werkelijke situatie. Op de luchtfoto is een bedrijfsgebouw aanwezig dat reeds gesloopt is. Tevens is op het aangrenzende noordelijke perceel, Boerenkamplaan 22, de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuwe woning opgericht. Onderstaand is een foto van de nieuwe woning weergegeven.



Figuur 5:
Woning aan Boerenkamplaan
22

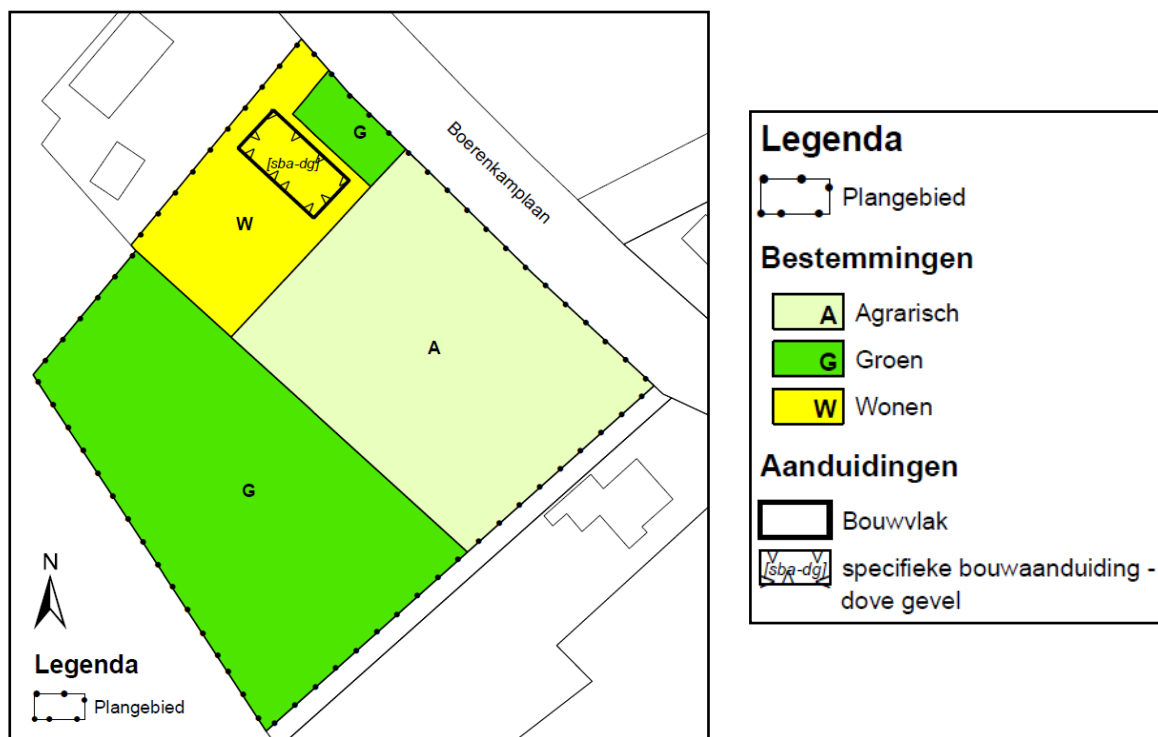
De bedrijfsgebouwen binnen het plangebied hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.770 m².



Figuur 6: Bedrijfsgebouwen binnen plangebied

De herontwikkeling van de locatie Boerenkamplaan ong. betreft de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de oprichting van een vrijstaande woning. Deze woning zal worden opgericht in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties'. De oprichting van de woning wordt gemotiveerd door de sloop van circa 1.770 m² bedrijfsgebouwen binnen het plangebied en de aanleg van circa 3.490 m² natuur.

In figuur 7 is de toekomstige situatie aan de Boerenkamplaan ong. weergegeven. Bij deze inrichting is aangesloten bij het door Pouderoyen Compagnons uitgebrachte advies ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van drie woningen in het bestaande bebouwingslint, welke onderdeel uitmaakt van de door de gemeente Someren verleende principe-medewerking.



Figuur 7: Toekomstige situatie Boerenkamplaan

In het advies van Pouderoyen compagnons is onder andere opgenomen:

Bij voortzetting van het lint is vooral de differentiatie van de verschillende woningen belangrijk, zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de aanwezige bebouwing. Hierbij is een beperkte afstand tot de weg erg belangrijk. Daarnaast is het wenselijk dat er tussen de woningen beperkte doorzichten behouden blijven waardoor vanaf de weg toch de landelijke ligging voelbaar blijft.

De herontwikkeling dient conform de verleende principemedewerking (voor drie woningen) te voldoen aan de navolgende randvoorwaarden.

Ten aanzien van **stedenbouwkundige eisen**:

- Het plangebied dient verdeeld te worden in 3 kavels. De frontbreedte van de kavels dient minimaal 25 meter per kavel te zijn;
- De kaprichting en de voorgevelbreedte dient per woning variëren waardoor er een afwisselend bebouwingsbeeld ontstaat;
- De voorgevelrooilijn van de woningen dient te variëren waarbij het verschil in afstand tussen de meest naar voren geschoven woning en meest naar achter geschoven woning niet meer dan 3 meter bedraagt. Enige verspringing is wel vereist, omdat anders een te sterke repetitie ontstaat die niet passend is in een organisch gegroeide lintbebouwing;
- De maximale afstand van de voorgevel tot aan de rijbaan mag niet groter zijn dan de afstand van de woningen tot de weg ten zuiden van het plangebied;
- De oriëntatie van de woningen is gelijk aan de kavelrichting, waarbij de voorgevel straatgericht is.

Ten aanzien van het **hoofdgebouw**:

- Hoofdgebouwen mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³;
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen is 1 tot 1,5 laag met kap waarbij bij maximaal 1 van de nieuwe woningen 2 bouwlagen met kap is toegestaan;
- Het hoofdgebouw staat op minimaal 4 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Voor twee woningen geldt een maximale nokhoogte van 8 meter. Voor één woning geldt een maximale nokhoogte van 10 meter met een dakhelling tussen de 30 en 70 graden;
- Voor twee woningen geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter. Voor één woning geldt een maximale goothoogte van 6 meter;
- Het hoofdgebouw dient karakteristieke eigenschappen van landelijke woonbebouwing te bezitten, met een eenvoudige, niet samengestelde basisvorm van een zadeldak, mansardekap of andere in het lint voorkomende kapvorm.

Ten aanzien van **aan- en vrijstaande bijgebouwen**:

- De aan- en vrijstaande bijgebouwen mogen een totale oppervlakte hebben van maximaal 150 m²;
- Aan- en bijgebouwen dienen in plaatsing en uitstraling ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en staan altijd minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen dienen een sterke verwachtschap te hebben met het hoofdgebouw;
- De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te zijn;
- De kaprichting voor bijgebouwen is vrij;
- De dakhelling van aan- en vrijstaande bijgebouwen is in overeenstemming met die van het hoofdgebouw en minimaal 30 graden;
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter;
- De nokhoogte is maximaal 6 meter;
- Bijgebouwen dienen zo min mogelijk doorzichten te blokkeren, zodat de openbare ruimte en groene tuinen een ruimtelijke eenheid vormen.

Ten aanzien van de **landschappelijke invulling**:

- De voorruimte van de nieuw te bouwen woningen dient een groene, open tuinachtige invulling te krijgen waarbij streekeigen beplanting gewenst is;
- De perceelsafscheidings dienen eveneens te worden gevormd door streekeigen beplanting in de vorm van een haag of opgaande bossage.

Ten aanzien van de **gevels**:

- De gevels dienen eenvoudig opgebouwd te worden en hebben een rustig beeld. Bij voorkeur dienen open gevels toegepast te worden;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerd boeiboord of overstek;
- Indien toegepast dient bijzondere aandacht besteed te worden aan detaillering zoals horizontale banden, erkers, bovenlichten, deuren, borstweringen, uitkragingen, lateien of plinten;
- Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen;
- Horizontale gevelbeëindiging door ondermeer plinten, goten en kaprichting.

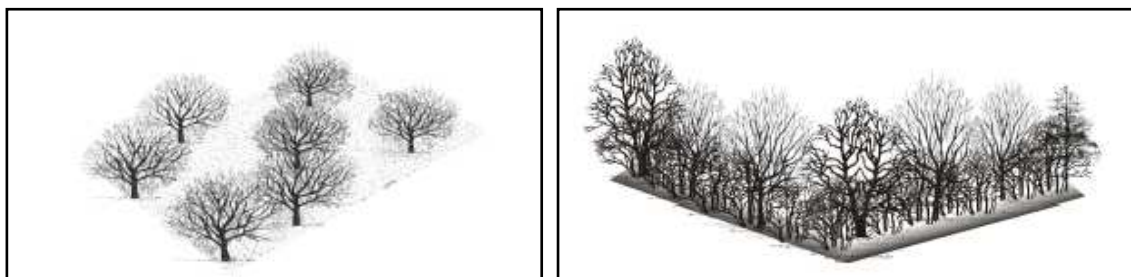
Ten aanzien van **materialisering**:

- Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van landelijke woonvormen;
- Bij voorkeur dient gebruik gemaakt te worden van traditioneel materiaal;
- De gevels dienen te worden uitgevoerd in hoofdzakelijk rode of donkere baksteen;
- De daken dienen bedekt te worden met hoofdzakelijk rode of donkere niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden dienen uitgevoerd te worden in hout, variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Ten aanzien van **terreinscheidingen**:

Terreinscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Achter de voorgevel mogen terreinscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn. Naar de openbare ruimte gerichte terreinscheidingen dienen te bestaan uit een groene, bladverliezende haag.

Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van circa 3.490 m² natuur. Bij de invulling van deze 3.490 m² natuur zal worden aangesloten bij de richtlijnen voor het kampenlandschap zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren, welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'. Als richtlijn voor de structuur van het kampenlandschap wordt onder andere "versterking van de kleinschaligheid van het landschap door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe en landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit/eiken), lagere heggen en solitaire bomen" genoemd.



Figuur 8: Fruitboomgaard

Houtwal

Het perceel is reeds omrand door een houtwal. De 3.490 m² natuur zal bestaan uit een hoogstamfruitboomgaard/boomweide. Een hoogstamfruitboomgaard/boomweide is een halfnatuurlijk grasland met (hoogstamfruit)bomen in een regelmatig weid plantverband. Daarbij zullen inheemse planten worden toegepast zoals Appel, Kers, Peer, Pruim, Kwee, Noten en Eiken. Hoogstamboomgaarden/boomweides vormen een aantrekkelijke leefomgeving voor planten- en diersoorten.

Per hectare boomweide worden maximaal 100 bomen aangeplant (minimaal plantverband 10x10 meter). Het grasland onder de bomen wordt ingericht en beheerd als halfnatuurlijk grasland. In het kader van het beheer en de instandhouding van de fruitboomgaard/boomweide dient periodiek onderhoud uitgevoerd te worden (geen werkzaamheden verrichten die de ecologische waarden van het element negatief beïnvloeden). 90% van het grasland wordt jaarlijks gehooid (maaisel afvoeren) of beweid. Bemesting met ruige mest of kalk is maximaal 1 maal per 5 jaar toegestaan.

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid gedurende de eerste 3 jaar na inrichting.

In navolgende figuur is een sfeerimpressie van de landschappelijke invulling van de locatie weergegeven.



Figuur 9:
Sfeerimpressie boomgaard