



Boerenkamplaan 110, Someren-Eind

Stedenbouwkundig plan

24-4-2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS



DATUM: 24-4-2023

PROJECT: Woningbouwontwikkeling Boerenkamplaan 110

KLANT: van den Eijnde Netwerk b.v.

PROJECTNUMMER: 20211088.001

STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

0102018555

Inhoud

Inleiding	4
Analyse	6
Ruimtelijke structuur	11
Ruimtelijke uitgangspunten	14
Stedenbouwkundig plan	18
Beeldkwaliteit	30

Voor de beoogde ontwikkeling heeft initiatiefnemer een principeverzoek inclusief schetsplan van mogelijke verkaveling (figuur 1) ingediend.

De gemeente vindt woningbouw op deze locatie voorstelbaar mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Het gaat om onder andere de volgende randvoorwaarden:

- het initiatief moet voldoen aan de gemeentelijk woonvisie met een aandeel sociale woningbouw;
- het initiatief moet voldoen aan de Nota Parkeernormen van de gemeente;
- het initiatief moet voldoen aan de gemeentelijke eisen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast moet gemotiveerd worden waarom gebouwd wordt in het gebied ‘stedelijk afweegbaar’ en moet getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Tot slot moet de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd worden en is een dialoog met de omgeving verplicht.

In dit stedenbouwkundig plan wordt invulling gegeven aan een aantal van deze randvoorwaarden. De motivering en het uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken maken onderdeel uit van de te doorlopen planologische procedure.



Figuur 1 Schetsplan (bron: Plannendokter)

Fasering

Van den Eijnde Netwerk b.v. is eigenaar geworden van de locatie gelegen aan de Boerenkamplaan 110 in het noorden van de kern Someren-Eind. De percelen worden kadastraal aangeduid als T923 en T2142. Aan de westzijde is tevens een perceel landbouwgrond (kadastraal T1529) aangekocht en ligt het in de lijn der verwachting dat in de toekomst de twee noordelijk gelegen percelen (T2016 en T2066) ook te koop worden aangeboden. Het voornemen is de oude bedrijfspanden te slopen en woningbouw mogelijk te maken. Fase 1 behelst een herontwikkeling van de percelen T923 en T2142 en een gedeelte van T1529. De oppervlakte van dit gebied bedraagt circa 7.250 m². In het mogelijke vervolg daarop wordt fase 2 (circa 5.955 m²) gezien als mogelijke locatie voor woningbouwontwikkeling van de percelen T2066, T2016 en een gedeelte van T1529.

In de stedenbouwkundige verkaveling valt onderdeel van fase 1 onder de zojuist genomde fase 2. Deze omvat de ontwikkeling van woningen met een aansluiting op het landschappelijk inpassingsgebied binnen perceel T1529. In overleg met gemeente en initiatiefnemer wordt resterend gedeelte van dit perceel na invulling van woningbouw ingezet voor landschapsinvestering en waterberging.



Figuur 2 Kaartbeeld faseringsvoorstel (bron: principeverzoek)

Ligging plangebied

Het plangebied betreft de kern Someren-Eind. Someren-Eind ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Someren, op korte afstand van de Zuid-Willemsvaart en de parallel daaraan lopende N266. Het plangebied ligt ten zuiden langs de bebouwde kom en ten oosten aan de lintbebouwing van Someren-Eind. In het oosten wordt Someren-eind begrensd door de agrarische percelen die tussen de dorpskern en de N266/bedrijventerrein 't Vaartje liggen. In het noordwesten grenst het plangebied aan agrarische percelen met landschappelijke waarden.

Leeswijzer

We vangen in het volgende hoofdstuk aan met de analyse en het bijbehorende ruimtegebruik van de aangrenzende gebieden. Het hieropvolgend hoofdstuk betreft de ruimtelijke uitgangspunten volgend uit de analyse. Het laatste onderdeel omvat de schetsvarianten en stedenbouwkundige uitgangspunten die geleid hebben tot de uitwerking van de belangrijkste uitgangspunten binnen het stedenbouwkundig plan. Ten slotte worden de eisen aan beeldkwaliteit puntsgewijs behandeld.

ANALYSE

Op basis van een analyse van het plangebied en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In de analyse worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt.

Positionering van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling. Wat zijn de cultuurhistorische elementen en hoe is de planlocatie gepositioneerd binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur:

- Landschappelijke analyse van het plangebied in de directe context.
- Stedenbouwkundige analyse van het plangebied in de directe context.

Someren-Eind is een kleine kern met ruim 3400 inwoners en ligt in het buitengebied van de gemeente Someren. Hemelsbreed 3 km gelegen van Someren en 20 km van Eindhoven.

Historische ontwikkeling

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreid nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers. In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Rond 1900 is er sprake van een begin van buurtschapsvorming in het uiterste zuiden van het akkercomplex. De topografische kaart van 1906 laat zien dat er in de 'Nieuwe Parochie' een school, kerk en begraafplaats aanwezig waren. Er is een kleinschalige en verspreide bebouwingsontwikkeling op de uiterste grens van het akkerbouwgebied, daar waar de akkers overgaan in de heidevelden van de Somerense Heide. Ten aazien van het plangebied is er een route een kleinschalige rout zichtbaar die momenteel niet meer bestaat.

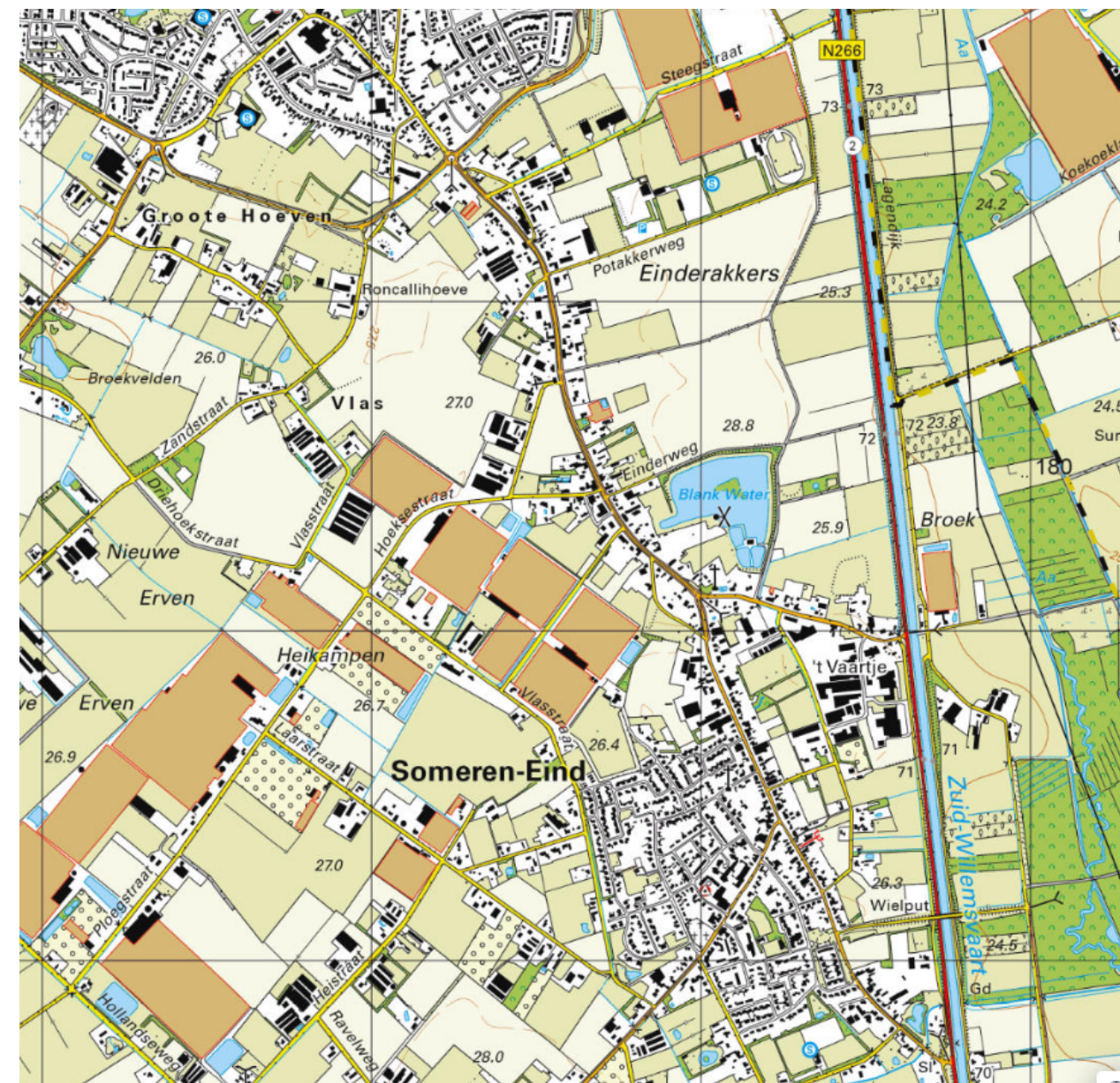
Hoofdassen binnen deze buurtschap waren de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. Deze laatste weg was een nieuwe ontsluitings- en ontginningsweg in zuidwestelijke richting, waar enkele boerenhoven aan waren gesitueerd. Een tweede ontsluitings-/ontginningsas, in zuidelijke richting, werd gevormd door de Goord Verbernedijk. Langs deze



Figuur 3 Someren-Eind rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 4 Historische kaart 1970 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 5 Historische kaart 2017 (bron: topotijdreis.nl)

weg werd de ontginning van de zuidelijke (natte) gronden richting Diepenhoek en Groote Heide begonnen. De oorspronkelijke hoofdwegen (Boerenkamplaan, Brugstraat, Sluisstraat en Nieuwendijk) zijn behouden gebleven als de voornaamste structuurlijnen van het dorp. In de loop van de 20e eeuw is het stratenpatroon in de kern verder verdicht. Alleen in het centrale middendeel, rond de kerk en de pastorie aan de Nieuwendijk, zijn nog grotere open terreinen aanwezig.

Conclusie

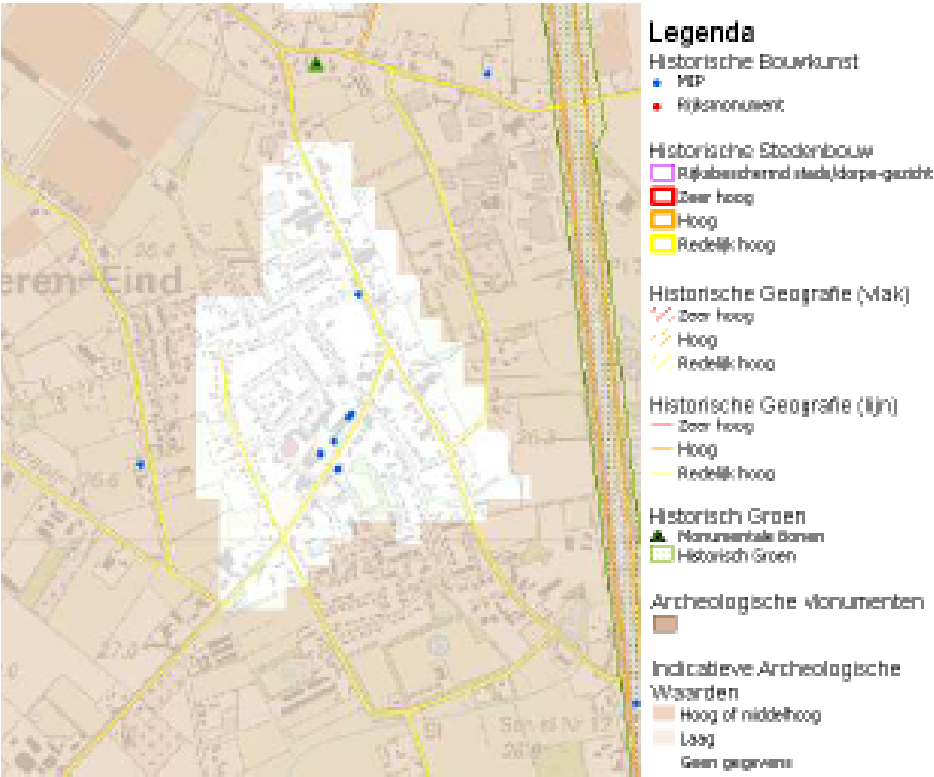
In het begin van de 20e eeuw was Someren-Eind een dorp met een kransakkerdorpstructuur, bestaande uit verspreide nederzettingen met elk hun eigen akkers. In de loop van de 20e eeuw is dit beeld verdwenen en is het stratenpatroon in de kern verder verdicht. De oorspronkelijke hoofdwegen (Boerenkamplaan, Brugstraat, Sluisstraat en Nieuwendijk) zijn behouden gebleven als de voornaamste structuurlijnen van het dorp. Ten aanzien van het plangebied kan het terugbrengen van een oorspronkelijke route langs het plangebied gezien worden als een kans, verder zijn er geen bijzonderheden te zien aan de hand van de kaartbeelden.

Beleid

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant is de Boerenkamplaan aan te merken als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Enkele panden aan de Boerenkamplaan zijn aangeduid als MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Project). Verder komen binnen het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden voor. Er is ook geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten. De cultuurhistorische waarde zal dus in acht moeten worden genomen bij het inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

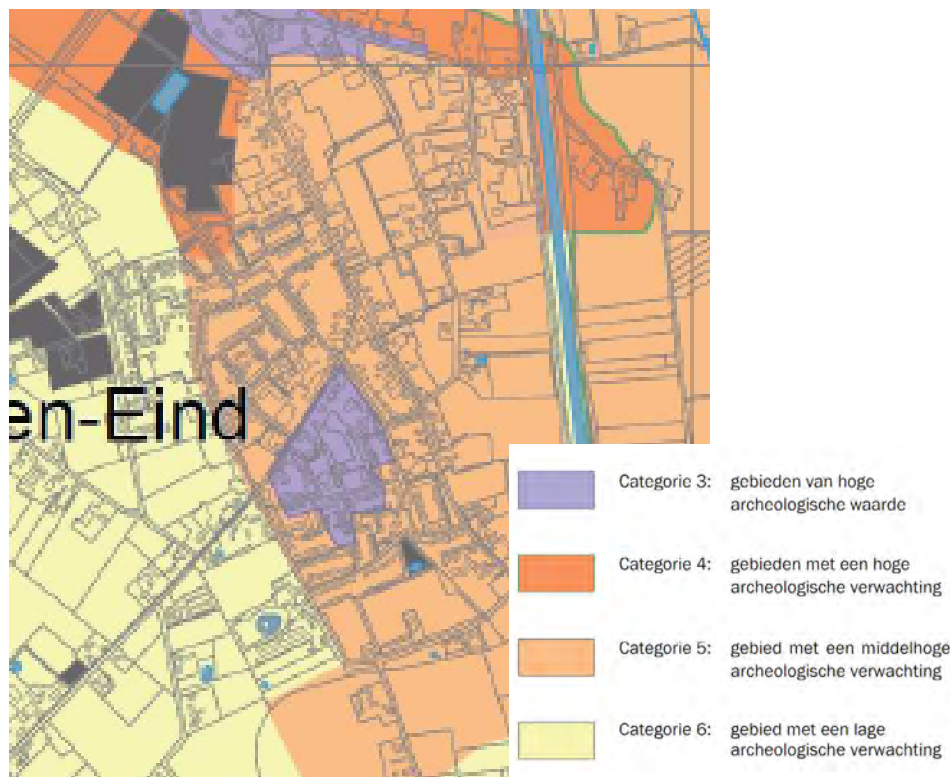
Figuur 6 Cultuurhistorische waardenkaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in ‘Nota Archeologiebeleid gemeente Someren’. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende beleidskaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Het plangied valt binnen categorie 5 (gebied met een lage archeologische verwachting). Dit betekend: voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m2.

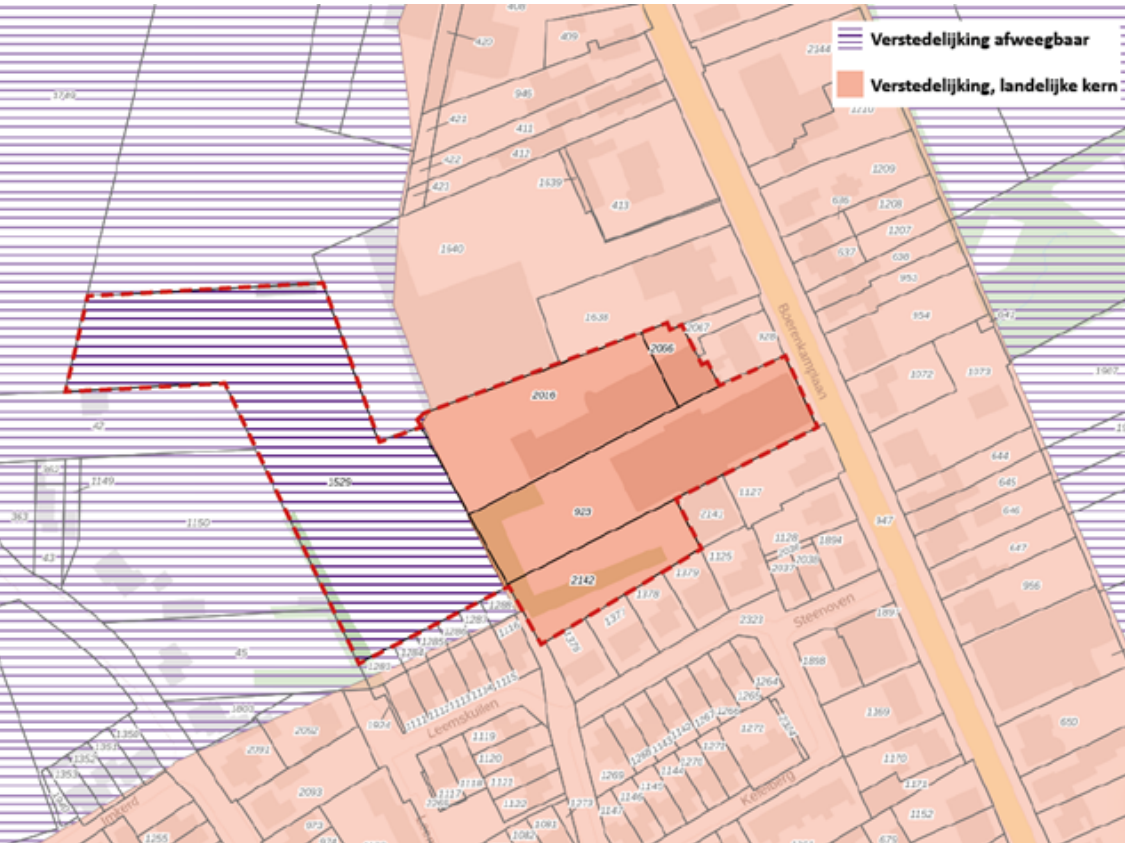
Figuur 7 Archeologische beleidskaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Provinciaal

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Een nadere scan ten aanzien van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft uitgewezen dat de genoemde percelen waarop mogelijkheden bestaan voor woningbouw op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen zijn binnen de aanduiding ‘verstedelijking, landelijke kern’. Perceel T1529, waarvoor mogelijkheden worden gezien voor landschapsinvestering en waterberging, ligt binnen de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’. Met name voor de aanduidingszone ‘verstedelijking afweegbaar’ zijn specifieke voorwaarden ten aanzien van landschappelijke kwaliteitsverbetering en behoefteonderbouwing van toepassing.

Figuur 8 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Gemeentelijk

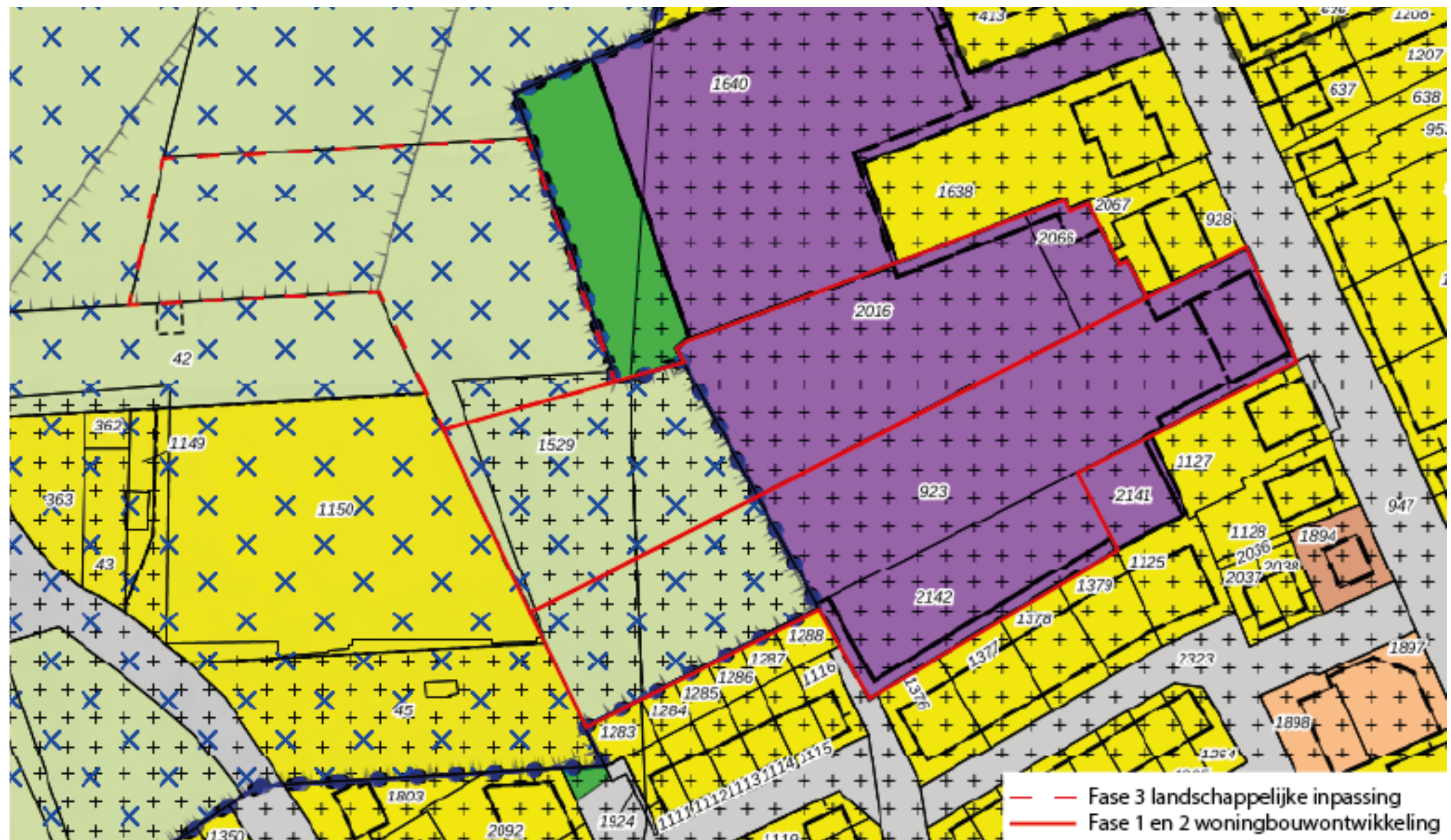
Het oostelijk gedeelte van het plangebied is gesitueerd binnen het bestemmingsplan 'Somerens-Eind' en kent de bestemmingen: 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Daarnaast kent dit deel de functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1' en zijn Binnen de bedrijfsbestemming zijn wisselende bouwregels van toepassing.

Het geldende bestemmingsplan binnen het wetselijk gedeelte van het plangebied is 'Buitengebied Deelgebied 2' deze kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

Conclusie

Beide bestemmingen staan het realiseren van woningbouw niet toe, en is er sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. De te passen planologische procedure wordt later bepaald. De verwachting is dat een nieuw bestemmingsplan zal moeten worden vastgesteld voor deze ontwikkeling.

De gemeente heeft gesteld dat het plan moet voldoen aan de volkshuisvestelijke uitgangspunten van de gemeente. De aansluiting zal in het stedenbouwkundig programma worden benoemd.

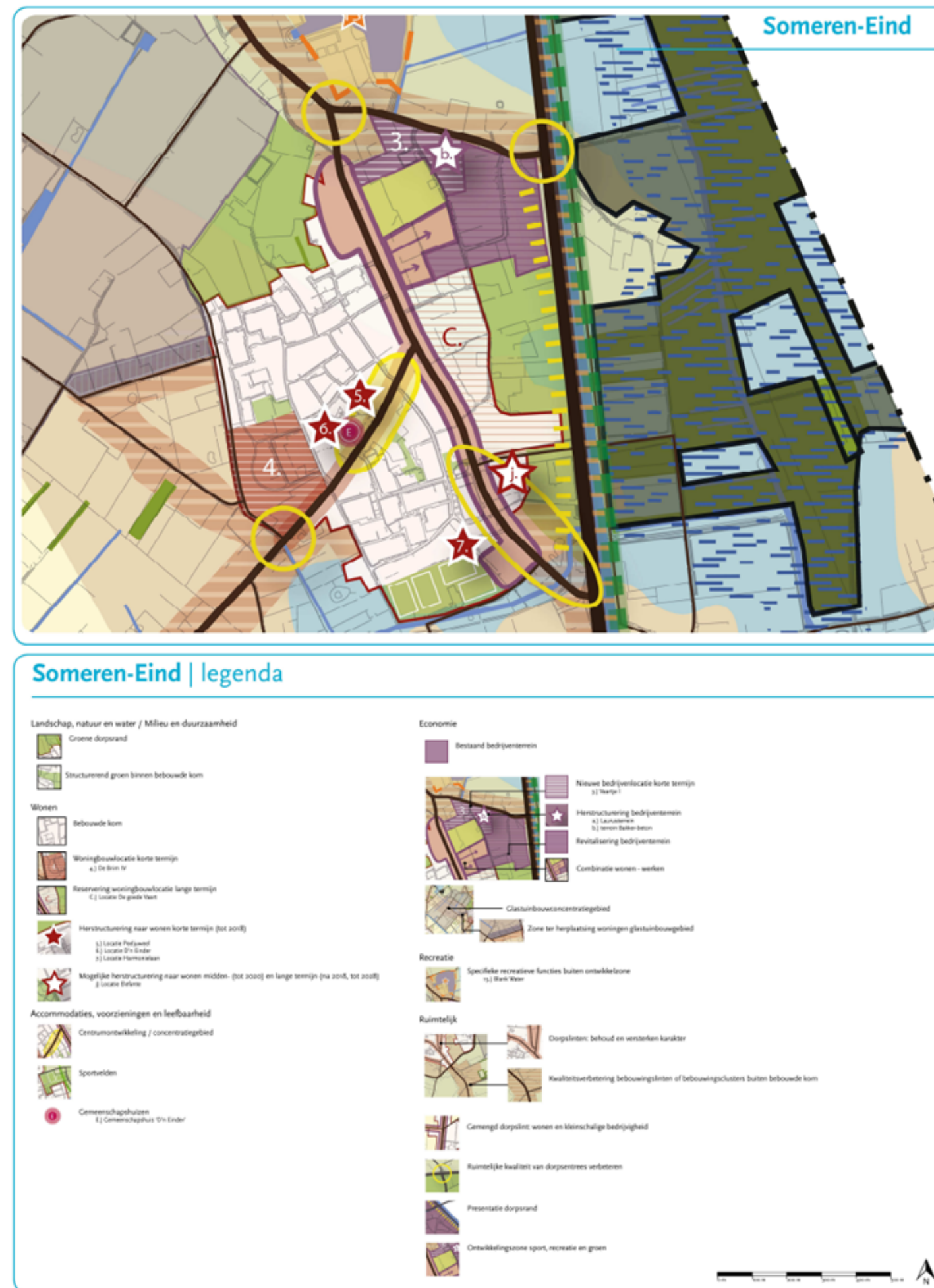


Figuur 9 Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Structuurvisie Someren 2028

In het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Someren 2028 wordt gesteld dat er conform de provinciale woningbouwprognose voorzien dient te worden in de bouw van 279 woningen in de gehele gemeente Someren in de periode van 2021 tot 2028. Someren-Eind neemt hier 19% van voor haar rekening, wat resulteert in 53 woningen. Aangezien dit initiatief op dat moment nog niet bekend was, is het niet aangeduid als een herstructureringslocatie. De Structuurvisie maakt echter wel een voorbehoud dat er locaties kunnen ontstaan die ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie nog niet bekend waren. Bij de invulling van deze locatie dient er rekening gehouden te worden met de bestaande woningvoorraad in Someren wat betreft de woningtypologie en het woningsegment.

Voor het plangebied aan de Boerenkamplaan 110 geldt daarentegen wel de aanduiding “Gemengd dorpslint: wonen en kleinschalige bedrijvigheid” conform de visie. Functies die door hun groei in aard, schaal en karakter niet thuishoren in zo’n gemengde omgeving dienen te verhuizen naar een specifieke locatie, zoals het bedrijventerrein of het centrumgebied. Als actie wordt ingezet op het versterken van de beeldkwaliteit en het optimaliseren van het ruimtegebruik van de beschikbare openbare en private ruimte door middel van herstructurering in samenwerking met de grondeigenaren. Uitbreiding van de bedrijfsfuncties op deze locatie is niet wenselijk qua maat, schaal en afstanden ten opzichte van de bestaande woningen aan de Steenoven en Leemskuilen. Woningbouw op deze locatie is daarentegen wel voorstelbaar.



Figuur 10 Kaartbeeld structuurvisie Someren-Eind (bron: Gemeente Someren)

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De belangrijkste structuurlijnen van Someren-Eind zijn de Boerenkamplaan en de Nieuwendijk. Voorzieningen en bedrijfsactiviteiten zijn over deze straten verspreid. Er is geen echt dorpscentrum, maar er is wel een hoge concentratie van functies op de kruising van de hoofdstructuren. Daarnaast zijn er een aantal grootschalige gebouwen met een maatschappelijke functie in het dorp aanwezig.

De bebouwing langs de meeste straten is van kleinschalige aard. Grotere panden komen voor langs het noordelijke deel van de Boerenkamplaan en langs de Nieuwendijk. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door een wisselend karakter van historische en nieuwere bebouwing.



Foto 1 Luchtfoto planlocatie (bron: streetsmart)



Figuur 11 Kenmerkende structuren

Bebouwingstructuur en typologie

De typologieën rondom het plangebied aan het lint van de Boerenkamplaan en de dorpstraten bestaan voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met een kap. Een groot deel van de niet-woonfuncties is gevestigd in panden met een vergelijkbare bouwmassa als de woningen. Incidenteel komen grotere panden voor.

Het bebouwde dorpsgebied heeft door de relatief korte situering van voorgevels op de verkeersstructuur een versteend karakter. Andere dorpswegen, zoals die ten zuiden van het plangebied, hebben overwegend een groener karakter. In de woongebieden tussen de oorspronkelijke dorpswegen zijn naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen ook aaneengebouwde woningen te vinden. Het plangebied is gesitueerd aan het lint van de Boerenkamplaan en moet zich verhouden tot de lintbebouwing en de bebouwde komstructuur met dorpstraten ten zuiden daarvan.



Figuur 12 Typologieën



Foto 2 lintbebouwing Boerenkamplaan (bron: Street-smart)

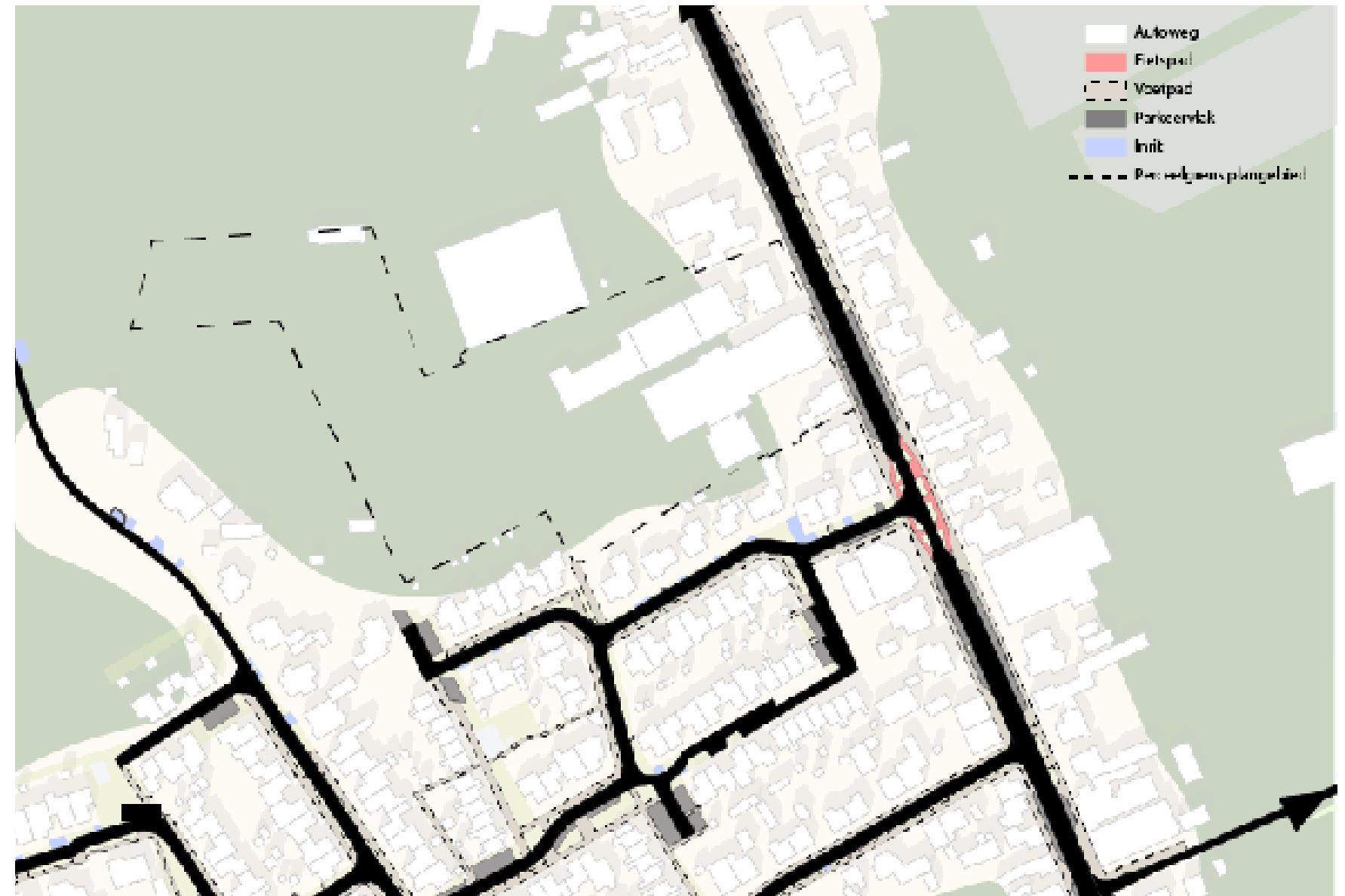


Foto 3 Straatbeeld dorpstraat Steenoven (bron: Streetsmart)

Verkeersstructuur

De Boerenkamplaan en de Sluisstraat vormen de één van de belangrijkste doorgaande wegen in het dorp Someren-Eind. Deze route verbindt het dorp in noordelijke richting met de kern van Someren. Ten zuiden van Someren-Eind sluit de Sluisstraat aan op de N266. Ten noorden van Someren-Eind is de N266 bereikbaar via de Boerenkamplaan en de Brugstraat. De N266 verbindt Someren-Eind met Nederweert en de A2 in het zuiden en met de A67 in het noorden. Overige uitvalswegen, zoals de Goord Verbernedijk, de Vlasstraat, de Haagdoornweg en de Nieuwendijk zijn vrijwel alleen van belang als ontsluitingsweg voor agrarische bedrijven in het buitengebied.

Het parkeren vindt in Someren-Eind zowel plaats op eigen terrein (bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen) als in de openbare ruimte. Bij een aantal niet-woonfuncties zijn parkeerterreinen aanwezig, maar er wordt veelal in het straatprofiel geparkeerd. Ten zuiden van het dorp is de Steenoven gelegen, waar voornamelijk op eigen terrein wordt geparkeerd met enkele langspaarkeerplekken gesitueerd tussen groenstroken.



Figuur 13 Hoofdverkeerstructuur Someren-Eind



Foto 4 Straatprofiel Boerenkamplaan (bron: Streetsmart)

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Wonen

In Someren-Eind komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Aan de Novaliastraat is recent een nieuw appartementengebouw gerealiseerd, dat qua maat en schaal past in de bebouingswand langs deze straat. In het dorp komen voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Op enkele locaties zijn aaneengebouwde woningen aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

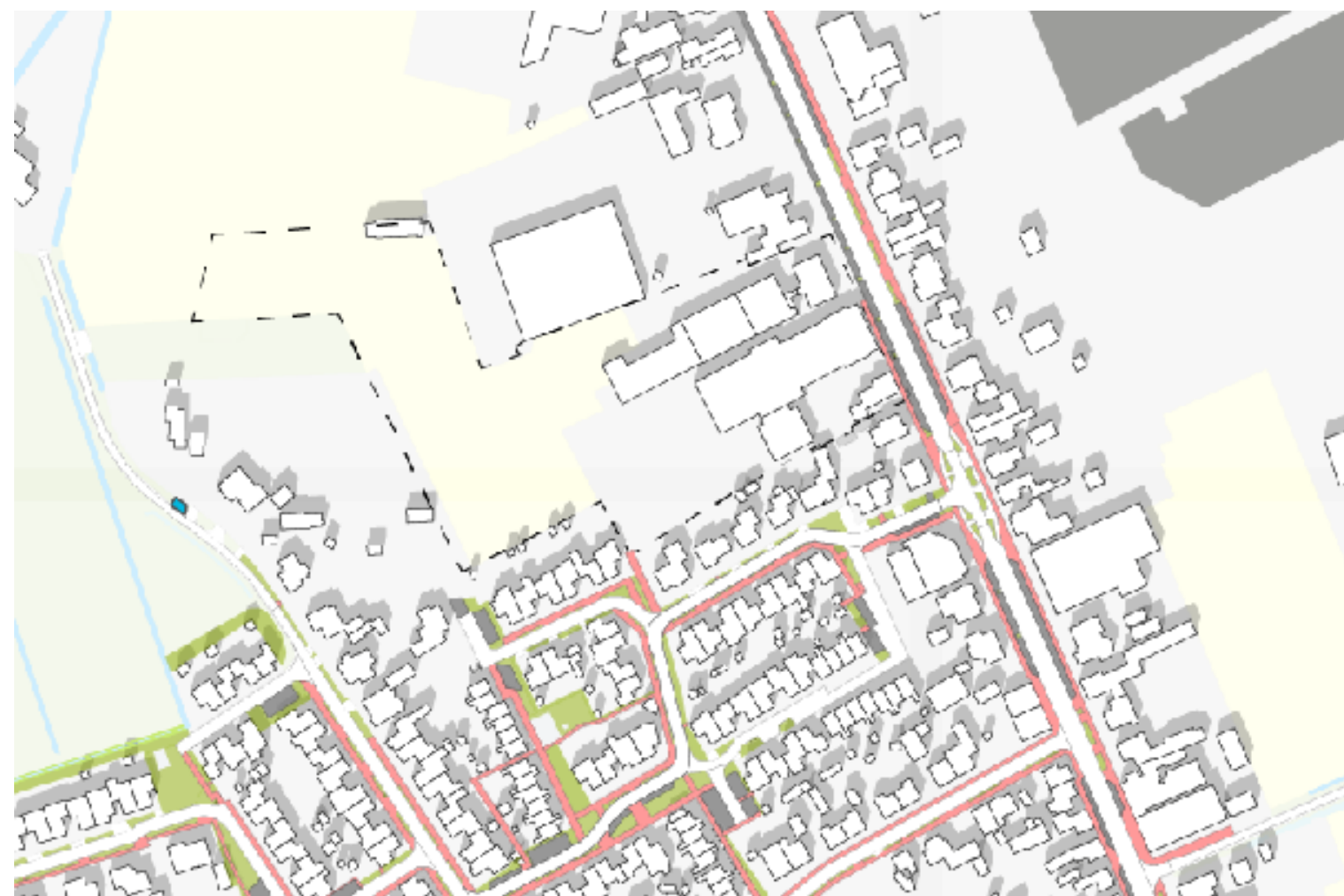
In Someren-Eind zijn enkele maatschappelijke voorzieningen te vinden. Langs de Boerenkamplaan bevindt zich een tandartspraktijk en aan de Sluisstraat is een kinderdagverblijf gevestigd. De overige maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen rondom de Nieuwendijk, waaronder de basisschool De Vonder.

Bedrijven en kantoren

Someren-Eind is voornamelijk een woondorp. Het bedrijventerrein 't Vaartje ligt ten noordoosten van het dorp, nabij de kruising van de Brugstraat en de N266. Het bedrijventerrein wordt van het dorp gescheiden door agrarische percelen. Binnen het dorp zijn enkele bedrijven te vinden, waaronder een zoetwarenbedrijf, een autobedrijf (inclusief lpg-tankstation) en een metaalbedrijf, gelegen in het noordelijke deel van het plangebied aan weerszijden van de Boerenkamplaan. Bij veel van deze bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Enkele solitaire bedrijfsvestigingen zijn verspreid door de kern te vinden, onder andere aan de Sluisstraat en de Van den Eijndenstraat.



Figuur 14 voorgevellijnen en lintstructuur Boerenkamplaan



Figuur 15 Globale bebouwingsstructuur en fietsverbindingen

Aansluiten op dorpskern

Om een zorgvuldige overloop van de straat ten zuiden van de Steenoven te bewerkstelligen, is een gelijkwaardige opzet noodzakelijk. Dit kan worden bereikt door het doorzetten van soortgelijke twee-onder-één-kap woningen met een tuin aan de achterzijde. Door deze woningen dieper in de dorpskern te situeren, worden de waarden van de historische kern gewaarborgd. Het is echter belangrijk om ervoor te zorgen dat deze nieuwe ontwikkeling goed aansluit op de bestaande bebouwing.

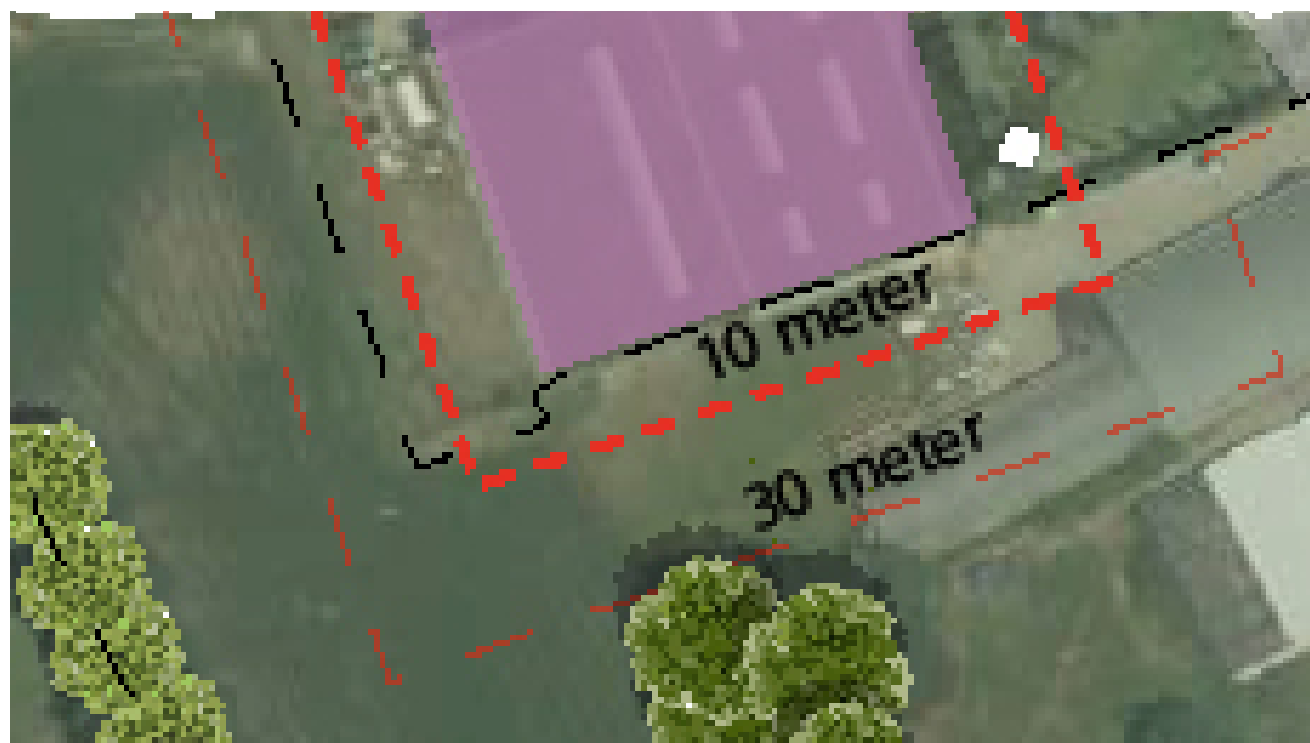
Er zal bijvoorbeeld gekeken worden naar de richting van de straten en de positie van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Ook zal er gekeken worden naar de parkeergelegenheid en de groenvoorziening rondom de nieuwe ontwikkeling. Een goede integratie van de nieuwe bebouwing in de dorpskern draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt en zorgt ervoor dat deze harmonieus opgaat in de omgeving. Dit kan op lange termijn de waarde van de woningen verhogen en bijdragen aan een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Someren-Eind.



Figuur 16 aangrenzende percelen dorpskern

Bedrijven en milieuzonering

Ten noorden van het plangebied is een bedrijf gesitueerd met een bedrijfscategorie 3.1. Dit zorgt ervoor dat geluidsgevoelige objecten als woningen niet binnen 30 meter van deze bebouwing mogen worden geplaatst. Echter kan het bedrijfsgebied gezien worden als een gemengd gebied. Hierdoor kan qua afstand een stap terug worden genomen. Hiermee wordt de hindercontour verlaagd tot 10 meter. Waardoor meer ruimte vrijkomt in het plangebied en er een grotere focus kan worden gelegd op het bewaren van groen.



Figuur 17 Hindercontour rondom planologische grens bedrijventerrein

Landschappelijke waarden

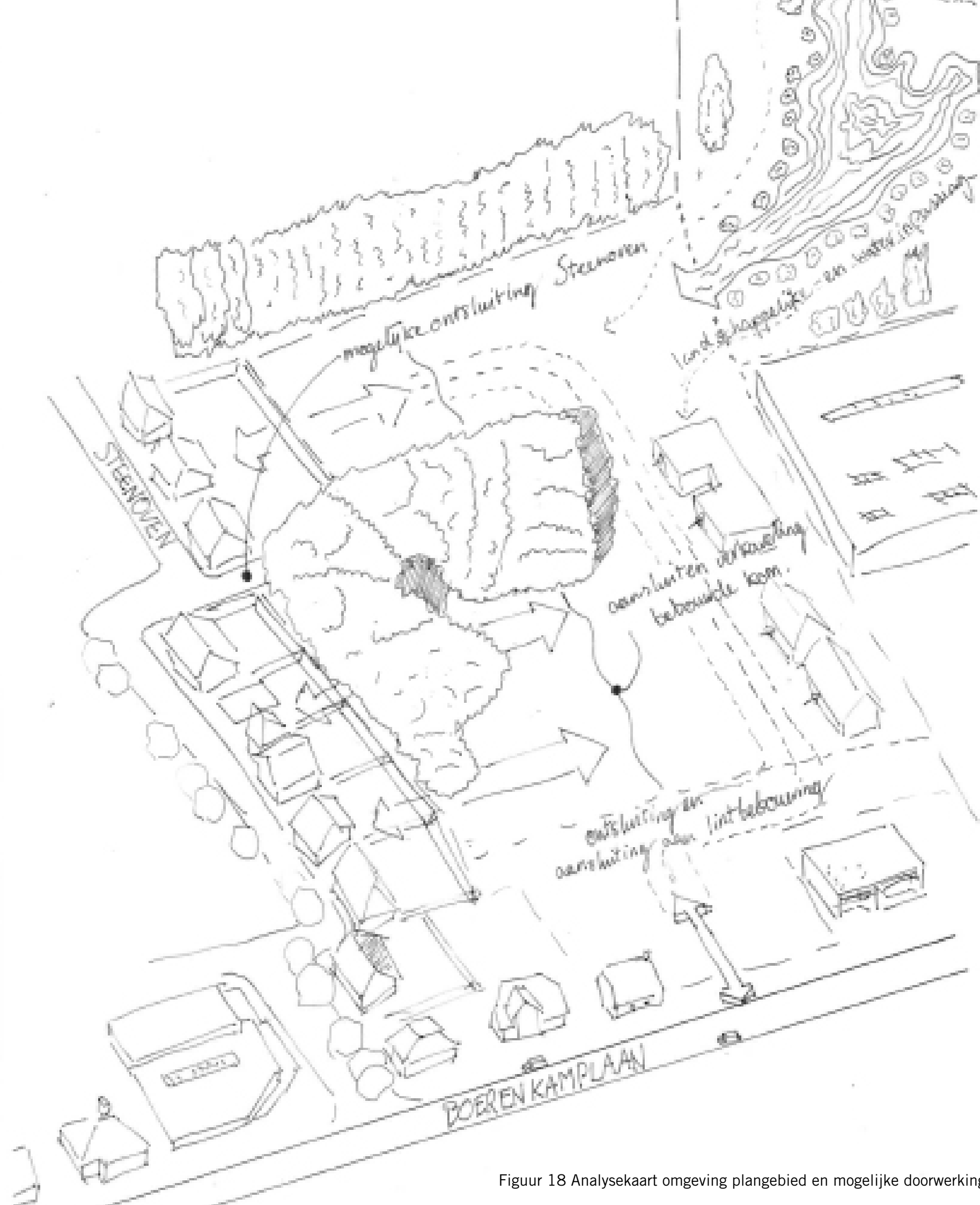
De omgeving van Someren-Eind kan gekarakteriseerd worden als een grootschalig open agrarisch landschap, dat hier en daar onderbroken wordt door bomenrijen en erfbeplanting. Dit open landschap is ontstaan door de ontginning van heidevelden vanaf het begin van de 20e eeuw en heeft een rationele verkaveling. Op verschillende locaties biedt de dorpskern zicht op het buitengebied. Aan de oostzijde van het dorp grenzen de percelen aan de historische dorpswegen Boerenkamplaan en Sluisstraat nog direct aan het buitengebied.

Ook aan de westzijde van het plangebied is sprake van een dergelijk landschappelijk gebied. Dit gebied zal worden ingepast in het stedenbouwkundig plan om aspecten zoals cultuurhistorie, ecologie en biodiversiteit intact te houden en te versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van zichtlijnen en wordt het bestaande groen mogelijk opgewaardeerd.

In de dorpskern zijn geen structurerende waterlopen of waterpartijen aanwezig, wat in sommige gevallen leidt tot een gebrek aan waterberging. Ten zuiden van het dorp bevindt zich de Kievitsloop en ten noorden ligt de waterpartij Blank Water. Binnen dit stedenbouwkundig plan wordt het toevoegen van een waterberging en waterloop onderzocht om dit aan de huidige dorpskern toe te voegen. Dit kan niet alleen helpen bij de waterberging, maar kan ook bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijke, groene en levendige openbare ruimte.

Groen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse openbare ruimtes te vinden met verschillende groottes en verblijfskwaliteit. Over het algemeen kan gesteld worden dat deze openbare ruimtes vallen onder de noemer woonstraat of kijk- en speelgroen. Het groen in deze openbare ruimtes vormt een grotere groene structuur die via wigvormige tussenstukken verbindingen legt naar kleinere plekken. Deze groene structuur zal naadloos aansluiten bij het plangebied. Verder zal er binnen het plangebied zelf een hoogwaardige groenstructuur worden



Waterberging

Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de verharding tussen de 500 m² en 10.000 m² toeneemt, wordt de volgende rekenregel toegepast: toename van het verharde oppervlak (in m²) vermenigvuldigd met de gevoeligheidsfactor en met 0,06 (in m) levert de benodigde waterberging op. De gevoeligheidsfactor geeft de infiltratiecapaciteit van een bepaald gebied weer.

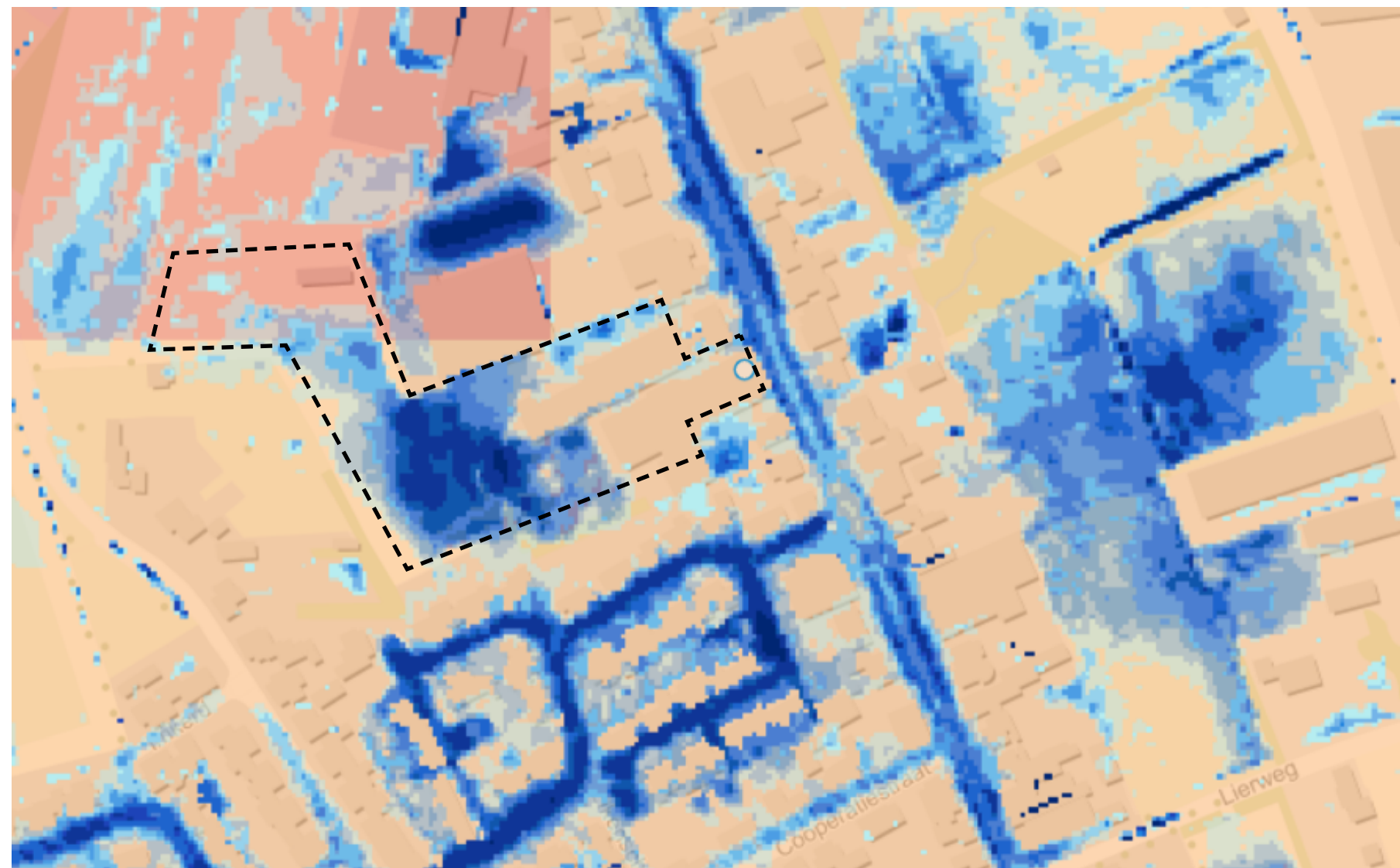
Plannen met een verhardingstoename van minder dan 500 m² zijn vrijgesteld van een compensatieverplichting volgens de Keur, maar de gemeente Someren stelt wel eisen aan de waterberging.

Voor verhardingstoenames van meer dan 10.000 m² moet een watervergunning worden aangevraagd. Bij zo'n aanvraag hoort een waterhuishoudkundig plan dat betrekking heeft op de toename van het verharde oppervlak.

De gemeente heeft aangegeven wateroverlast te ervaren op de Boerenkamplaan. Een optie voor drainage zal worden opgenomen in dit plan om bij te dragen aan een oplossing voor deze weg.

Daarnaast moeten de gronden van het plangebied worden aangepast om de dieper gelegen gedeelten ten westen geschikt te maken voor woningbouw. De overlastgebieden zijn zichtbaar in figuur 17.

Extra onderzoek naar de wateropgave zal nodig zijn binnen dit plan. De exacte doorwerking zal in een later stadium verder worden onderzocht. In ieder geval zal de mate van verharding op basis van dit plan worden geformuleerd.



Figuur 19 Wateroverlastkaart

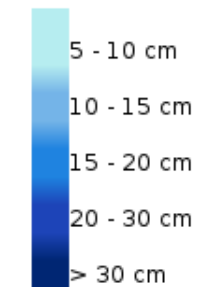
Kwel en infiltratie

Legenda:



Waterdiepte bij hevige bui

Legenda:



Bron:
Deltares / Richtlijn
Overstromingsrisico's (ROR), 2018

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de analyse zijn er enkele uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Een belangrijk subdoel van deze ontwikkeling is om een goede overgang van het dorp naar het buitengebied te bewerkstelligen. Op basis van de reeds opgestelde analyse en de studie naar stedenbouwkundige varianten is een stedenbouwkundig kader opgesteld met uitgangspunten waarbinnen de ontwikkeling van woningbouw kan plaatsvinden. Om te zorgen voor een evenwichtige inpassing van woningbouw en groene buitenruimte worden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen gehanteerd:



Figuur 20 stedenbouwkundige uitgangspunten

Plaatsing en oriëntatie

- Langs de randen van het plangebied een zorgvuldige aansluiting aan huidige bebouwingsstructuur en doorkijk en daarmee versterking van zichtlijnen vanaf de Boerenkamplaan;
- Zoveel mogelijk bouwen binnen de huidig verharde gronden aan de oostzijde en bewaken van huidige bomen- en groenstructuren aan de west- en zuidzijde;
- Poortgebouw gesitueerd aan Boerenkamplaan biedt een passend aansluiting op lintbebouwinstructuur;
- Woningen zijn georiënteerd op groen en rustige dorpswegen;
- Twee-onder-één-kapwoningen kennen dezelfde maten als woningen aan de Steenoven, dit voorziet in een zorgvuldige overgang;
- Waterloop gesitueerd door het hart van het plangebied als natuurlijke grens en een opwaardering van de openbare ruimte;
- Landschappelijke inpassingsruimte biedt kansen tot ontmoeting;
- Appartementencomplex krijgt aansluiting op openbaar groen voor versterking van kansen ontmoetingsruimte;
- Binnen het hart van het plangebied komt langs de doorgaande verkeersroute en in het landschappelijk gebied plek voor oppervlakte water.

Massa en opbouw

FASE 1

- Bouwhoogte twee-onder-één-kap woningen gelijk met aangrenzende woningen. Dit betekent: een maximale bouw- en goothoogte van 9 meter en 5 meter.;
- Het appartementencomplex kan met een twee-laagse hoogte het architectonisch accent worden om een gezamenlijke plek te duiden, deze hoogte en opbouw kan aansluiten aan de huidige lintbebouwingstructuur. Deze kent een maximale bouw- en goothoogte van 6 meter.
- Gespiegelde woningen binnen landschappelijk inpassingsgebied zullen soortgelijk zijn aan zuidelijke verkaveling echter kan het afwijken in typologie naar vrijstaand.

FASE 2

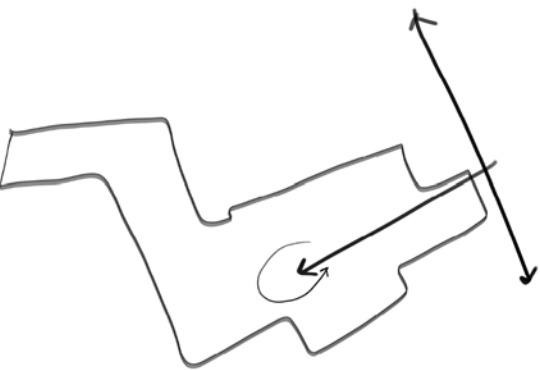
- Bouwhoogte patiowoningen met twee bouwlagen voorkomt beperking zichtlijnen op groen en versterkt openheid woongebied; (maximaal bouw- en goothoogte van 6 meter).

Programma

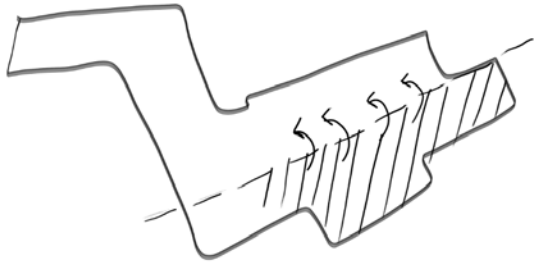
- 12 twee-onder-één-kapwoningen (fase 1);
- Twee-laags appartementencomplex met 13 sociale woningen (fase 1);
- 8 patiowoningen (fase 2);
- 2 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen (fase 1);
- Mogelijke watergang- en berging ter vergroting piekbelasting neerslag Boerenkamplaan;
- Zoveel mogelijk behouden bomenstructuur en verbeteren door middel van landschappelijk inpassingsgebied;
- Ruime éénrichtingsweg met fietssuggestiestroken;
- Woonstraat aan de westzijde ten behoeve van ontsluiting woningen zonder trottoir om een duidelijk scheiding van straatprofiel te creëren;
- 3,5 meter brede ontsluitingsweg ten zuiden voor langzaam- en noodverkeer;
- 67 parkeerplaatsen inclusief parkeren op eigen terrein;
- Door het doorlopen van een groenstructuur langs de parkeerplaatsen en patiowoningen binnen fase 2 wordt het landschappelijke karakter zowel binnen als buiten het woongebied gestimuleerd.



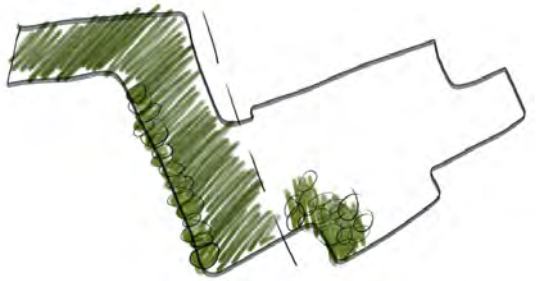
Schema uitgangspunten



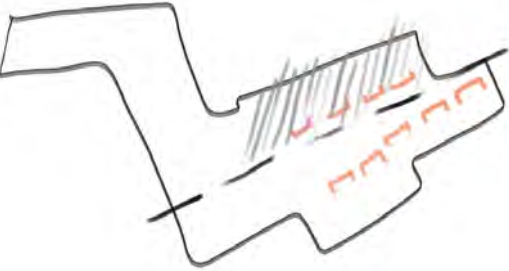
Hoofdtoegangsweg binnen fase 1



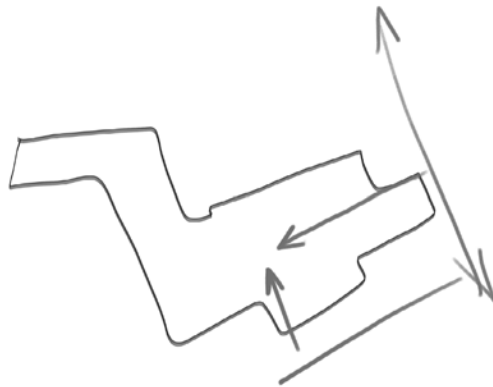
Fase 1 met mogelijkheid tot spiegeling



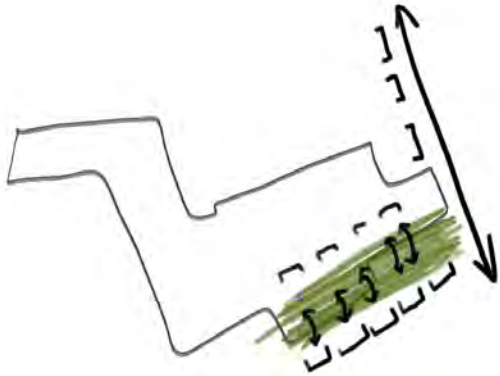
Behoud van groen en landschappelijke waarden



Verkaveling met voorgevel richting hoofdweg met behoud van groen en ruimte openbare ruimte.



Hoofdstructuur en extra toegang voor hulpdiensten



Aansluiting op aangrenzende tuinen en lintbebouwingstructuur

Figuur 21 schetsmodellen uitgangspunten

Parkeren

Binnen de gemeente Someren is het ‘Parapluplan Parkeren bebouwde kommen’ het leidende kader voor de parkeerbehoefte bij de realisatie van nieuwe woningen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het streven om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en zo onnodige parkeerplaatsen in de openbare ruimte te voorkomen, dit in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Echter kan het voorkomen dat bewoners hun garage voor andere doeleinden gebruiken dan parkeren, waardoor zij alsnog op de openbare weg parkeren. Dit wordt meegenomen in de parkeernormen. In onderstaande proefberekening wordt het gewenste aantal parkeerplaatsen voor het aantal beoogde woningen getoond.

Voor het parkeergebied Someren-Eind is de CROW richtlijn en stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ van toepassing, met een gemiddeld parkeerkencijfer. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 67 parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren. Deze berekening omvat alle fases.

De maatvoering van parkeerplaatsen is vastgesteld op basis van de standaard van het CROW. Voor haaksparkeren is de afmeting 2,50 x 5 meter en voor langsparkeren 2 x 6 meter. Deze maatvoering wordt toegepast binnen het stedenbouwkundig plan.

Het programma, dat is geformuleerd na het stedenbouwkundig plan, bevat een tekstuele onderbouwing van de parkeerbehoefte met de hoeveelheid en plaatsing van elke parkeerplek.

Berekening parkeerbehoefte				parkeerbehoefte	
	functiegroep	functietype	programma per	parkeerkencijfer CROW per	normatief
1	Wonen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	12 woning	2,2 woning	26,4
2	Wonen	Koop, huis, vrijstaand	2 woning	2,3 woning	4,6
3	Wonen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	8 woning	2,2 woning	17,6
4	Wonen	Huur, appartement, midden/goedkoop	13 woning	1,4 woning	18,2
5					
6					
7					
8					
9					
10					
totale parkeerbehoefte					67

Tabel 1 Berekening parkeerbehoefte fase 1



Verkeer

Autoverkeer

De planlocatie heeft directe ontsluitingsmogelijkheden aan de oostkant en de Steenoven ligt op enige afstand van het plangebied aan de zuidzijde. De achtertuinen grenzen aan het plangebied, waardoor er geen directe verbinding met de Steenoven mogelijk is. Het plangebied wordt ontsloten door één aansluiting op de Boerenkamplaan. Hierdoor krijgt het meer de uitstraling van kleinschalige woonstraten. Omdat een tweede ontsluiting noodzakelijk is voor het woongebied. Zal hiervoor ruimte geboden worden via een smal pad gesitueerd aan de Steenoven. Deze zal een breedte van 3,5 meter kennen met een duidelijke suggestie voor langzaam verkeer. Autoverkeer zal daarom alleen gebruik mogen maken van deze weg in geval van nood.

Langzaam verkeer

De hoofdstructuur voor langzaam verkeer volgt de hoofdweg. Fietzers delen hier de weg met autoverkeer, terwijl wandelaars een gescheiden voetpad hebben. Dit zorgt voor fijnmazigheid in de langzaamverkeersstructuur. Deze straten verbinden de woonstraten met de dorpskern en zorgen voor een autoluwe verbinding. De Kerkstraat en Lage Weide sluiten niet direct aan op deze structuur.

De exacte doorwerking zal in een later stadium nader onderzocht moeten worden. De mate van verharding zal in ieder geval op basis van dit plan worden geformuleerd.

Verkeersuitgangspunten ontsluiting en parkeren

- De hoofdentree naar het gebied verloopt via de Boerenkamplaan;
- De ontsluiting van het gebied is overzichtelijk en ligt rond het binnengebied van de woningbouwlocatie, met één aftakking naar een woonstraat;
- De hoofdstructuur kent een gecombineerde modaliteitenstroom om een veilige en rustige omgeving voor bewoners te realiseren. Bij voorbaat kruist de ontsluiting zo min mogelijk groenstructuren en wordt er meer groen toegevoegd dan verwijderd;
- Het parkeren wordt opgelost door middel van langsparkeren, twee parkeervelden ten behoeve van het appartementencomplex en bezoekers, en parkeren op eigen terrein. Hiermee kan een evenredige verdeling van parkeren binnen het gebied worden gerealiseerd;
- Een verbinding naar de Steenoven voor langzaamverkeer met een breedte van 3,5 meter biedt naast een extra loop- en fietsverbinding, een noodzakelijke ontsluitingsweg voor hulpdiensten.

Schetsvarianten

Er zijn een aantal schetsvarianten opgesteld om tot een stedenbouwkundig plan te komen. Deze varianten zijn weergegeven in de onderstaande figuren en bieden een eerste opzet voor een mogelijke verkaveling. Er wordt integraal gekeken naar de mogelijkheden van het gebied, waarbij zowel fase 1 als fase 2 van het plangebied worden meegenomen in de varianten. Indien fase 2 op de lange termijn gerealiseerd wordt, zal deze nog verder ingepast moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn voor extra parkeervoorzieningen. In deze schetsvarianten wordt integraal gekeken naar de lange termijn ontwikkeling van het gebied. De opmerkingen van de gemeente op het eerdere schetplan zijn meegenomen bij het uitwerken van deze schetsvarianten.

Variant 1

U-vormige verkeerstructuur met twee ontsluitingen vanaf de Boerenkamplaan. Appartementengebouw gesitueerd in het midden van het gebied.



Figuur 22 schetsvariant 1

Variant 2

U-vormige verkeerstructuur met appartementgebouw als entree voor het gebied, strakkere positionering van patiowoningen op middengebied voor ruimere openbare ruimte.



Figuur 23 schetsvariant 2

Variant 3

Een enkele hoofdontsluiting vanuit met Boerenkamplaan met een groene binnenstructuur. Het poortgebouw als entree naast de ontsluiting en aangezicht van het woongebied. De derde variant is verkozen tot voorkeursvariant door de aanwezigheid van één hoofdontsluiting en de potentie tot spiegeling in fase 2 t.b.v. een integraal stedenbouwkundig plan.



Figuur 24 schetsvariant 3

Waterbergingsoptie binnen landschappelijk gebied

Reserveringsruimte trafo's

Waterloop t.b.v. piekbelasting

8 patiowoningen (fase 2)

FASE 2

FASE 1

Poortgebouw twee-laags met 13 sociale appartementen

Twee vrijstaande of gespiegelde twee-onder-éénkap woningen binnen fase 1

FASE 1

6 twee-onder-één-kap woningen met tuin aansluitend op dorpsweg

6 twee-onder-één-kap woningen potentieel (binnen provinciaal landschappelijke waarden gebied)

Stedenbouwkundig plan



Behoud en opwaardering groenstructuur

8 parkeerplaatsen t.b.v. woningen fase 2

14 parkeerplaatsen t.b.v. woningen fase 1

Twee richtingsweg

FASE 2

FASE 1

Wandelpaden
rond poortgebouw

Woonstraat

Langspaarplekken met bomenrij
t.b.v. landschappelijke inpassing

3,5 meter brede langzaamverkeer route
(tweede noodverkeerstoegang)

Verkeers- en groenstructuur uitgangspunten



Programma en parkeervoorziening

<u>Fase 1</u>	Aant.	Norm	Parkeerplaatsen
2-onder-1-kap	12	2,2	26
Appartementen 50 m2	13	1,4	18

Totaal aantal woningen	25		44
Lange oprit met garage	12	1,3	16
Overig te realiseren			28

<u>Fase 2</u>			
Patiowoningen	8	2,2	18
Lange, brede oprit met garage	8	1,8	14
Overig te realiseren			4

<u>Fase 1 (gespiegeld)</u>			
Vrijstaand	2	2,3	4,6
Lange, brede oprit met garage	2	1,8	3,6
Overig te realiseren			1

Totaal te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied 33

Parkeerplaatsen in openbaar gebied

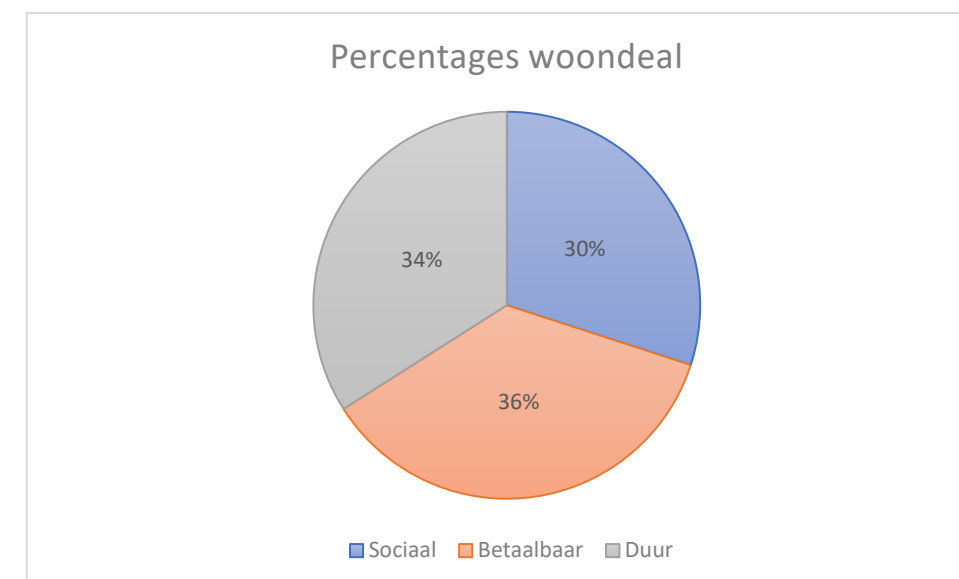
Parkeerveld appartementen	14
Langsparkeerplaatsen fase 1	4
Langsparkeerplaatsen fase 2	4
Parkeerkoffer fase 2	8
Langsparkeren woonstraat	3
Totaal	33

Programma en woondeal

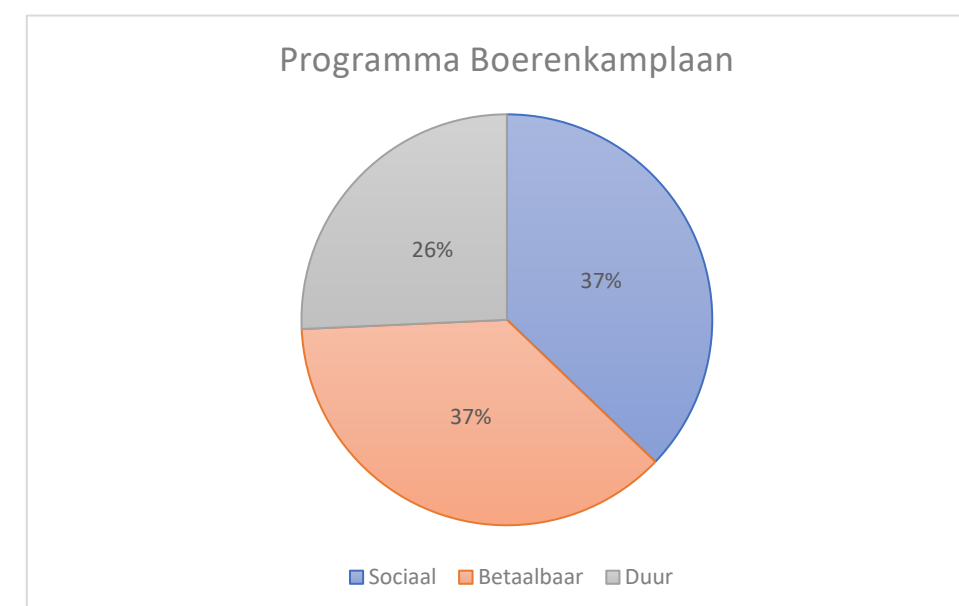
Het woningbouwplan dient te voldoen aan de nieuwe eisen van de woondeal. Dit houdt in: minimaal 30% sociale huur en 36% betaalbare woningen (circa 16% middenhuur en 20% betaalbare koop). Het plan voldoet hier aan.

De aantal woningen en de categorisering van segmenten is als volgt verdeeld:

	Aantal	Segment	Percentage
Appartementen	13	Sociaal	37%
2-onder-1-kap /patio	12/1	Betaalbaar	37%
Patiowoningen	8	Duur/betaalbaar	26%
Vrijstaand	2	Duur	



Grafiek 1
Verdeling woningsegmenten volgens woondeal



Grafiek 2
Verdeling woningsegmenten woningbouwprogramma

Matenstaat verharding fase 1

Oppervlak verhard woningen: 2130 m²

Oppervlak verhard wegen: 2280 m²

Totaal verhard : 4410 m²

Openbaar gebied onverhard: 7.700 m²

Bestaand perceel

Tuinen oppervlak: 1990 m²



BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit bebouwing

Het plangebied is met zijn ligging en positionering met naastgelegen aan andere woningbouw, waardoor er gezocht kan worden naar een eigen karakteristiek in architectonische uitstraling naast de bestaande structuur. Dit om naast aansluiting, ook differentiatie te vinden in het dorp. Tegelijkertijd is het zeer belangrijk dat de woningbouw herkenbaar is als woningbouw uit Someren-Eind. De volgende beeldkwaliteitseisen worden als basis meegegeven, om tot eigentijdse - maar herkenbare architectuur te komen:

VORM EN ORIËNTATIE

- Bebouwing heeft een compacte en bescheiden bouwvorm;
- Daken worden uitsluitend uitgevoerd als schuine kap of platte daken.
- Nokrichting van de rijwoningen is parallel aan de weg, op de uiteinden van de rijen woningen kan een hoekverdraaiing plaatsvinden.
- Bebouwing is georiënteerd op de binnenwereld van het plangebied.

MATERIALIZATIE EN UITSTRALING

- Gebruik van natuurlijke, duurzame materialen;
- Gebruik van platte dakvlakken voor waterretentie en energieopwekking;
- Gebruik van de schuine daken voor energieopwekking;
- Het kleur en materiaal gebruik sluit aan bij de omgeving. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig en bescheiden is; Afwijking voor een gedifferentieerde uitstraling in architectuur word gezien als een meerwaarde.
- Traditioneel materiaalgebruik dat aansluit bij omgeving;
- De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, of mangaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk;
- Gebruikte materialen dienen zorgvuldig op elkaar aan te sluiten. Zoek hierin de aansluiting op bestaande woongebouwen.

Bouw- en goothoogten per typologie

Twee-onder-één-kap

- Bouwhoogte: 9 meter
- Goothoogte: 5 meter

Appartementsgebouw

- Bouwhoogte: 6 meter
- Goothoogte: 6 meter

Patiowoningen (plat dak)

- Bouwhoogte: 6 meter
- Goothoogte: 6 meter



Figuur 25 Referentiebeelden Poortgebouw



Figuur 26 Referentiebeeld woonstraat en aansluiting landschap

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het plangebied kent drie type buitenruimte met een eigen karakteristieke gebruik en uitstraling. De volgende beeldkwaliteitseisen worden als basis meegegeven:

ERFAFSCEIDINGEN

- De voorkanten worden vormgegeven met groenblijvende hagen en/of beplanting van 30 to 100 cm hoog. Schuttingen of dichte erfafscheidingen zijn niet wenselijk;
- Aan de zijkant loopt de hoogte van de hagen en/of beplanting op tot maximaal 100 tot 200 cm aan de achterkant;
- De erfafscheidingen aan het landschappelijk inpassingsgebied dienen geen gesloten karakter te hebben om het gevoel van openheid te bewaren.
- Water- berging en loop zorgen voor natuurlijke afscheidingen tussen de patiowonigen.

•

RANDEN

- De randen kenmerken zich door kijkgroen in de vorm van lage struiken met bomen. Dit groen begeleidt bovendien ook een rondje om het gebied heen.
- Langs de randen wordt behoud van groen en aansluiting om huidige bebouwingstructuur zoveel mogelijk ingepast.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSGEBIED

- Het landschappelijk inpassingsgebied is een open en veilige plek met zichtlijnen vanuit woningen op het terrein waar kinderen ook plaats vinden om te spelen. Een grassige ondergrond geeft een veilige plek om te spelen, met meerdere bomen voor beschutting. Het groene gebied heeft een open karakter en kan daarmee ook plaats bieden aan (natuurlijk) spelen en andere creatieve spel vormen.
- Het gebied heeft een open en informeel karakter waar mensen even kunnen zitten en de hond los kunnen laten. Een grassige ondergrond met enkele bomen bieden plek voor beschutting en beweging. Inrichting als enkele picknickbanken kunnen het een aantrekkelijke plek maken om te verblijven.

PARKEERRUIMTE

- Aan de randen van het plangebied wordt er langsgeparkeerd, zodat direct voor de woningen de stoep vrij is van parkeren. Het langsparkeren wordt groen ingepast met bomenrijen en lage struikbeplanting;
- Op enkele plekken zouden nog parkeren worden gerealiseerd in de vorm van haaks parkeren. Deze parkeervelden zouden dan aan de groene plekken worden ingepast met haagbeplanting;
- Parkeerplekken worden uitgevoerd in open klinker bestrating, om water infiltratie in de bodem mogelijk te maken;

MATERIALISATIE WEGPROFIELEN

De wegprofielen zullen ieder een eigen materialisatie en legverbanden kennen om een duidelijke overgang in entrees zichtbaar te maken. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en zorgt voor zorgvuldige overgangen in het wegprofiel. Een duurzame keuze van materiaal is daarnaast van belang. Daarom wordt geadviseerd om bij ieder wegprofiel een gebakken/natuur steen te gebruiken.

- Doorgaand wegprofiel: Keperverband met bruin of antraciet gebakken steen;
- Woonstraat: Elleboogverband met bruin of antraciet gebakken steen;
- Fiets/-noodontsluitingweg: Bij voorkeur rood gebakken steen in elleboogverband, indien door gemeente gewenst is rood asfalt voorstelbaar.

Naast het gebruik van materialen en legverbanden kan een mix van verschillende natuurstenen worden toegepast voor een luxe uitstraling.



Figuur 27 Referentiebeeld parkeerplaatsen waterdoorlatend



Figuur 28 Referentiebeeld twee-onder-één-kap gelegen aan groen



Figuur 29 Referentiebeeld groen binnen woonwijk

RHO ADVISEURS

