



los stad om land



Visie | De Hoof 7 Someren

Opdrachtgever |





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Analyse	7
	Kijken we naar historische kaarten dan valt het volgende op.	7
3	Visie	11
	Model Hoeven	11
4	Bijlage	13
	Model erf	13
	Model lint	15

10 januari 2017
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



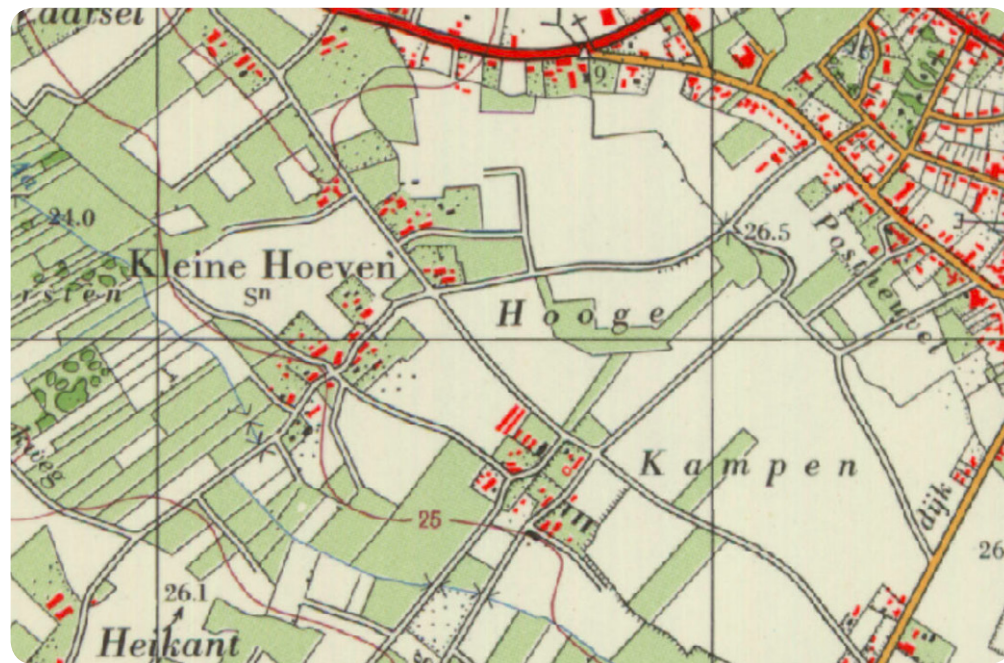


1 Inleiding

Vanwege het heftige noodweer in het voorjaar van 2016 heeft het pluimveebedrijf van enorme schade opgelopen. Zodanig dat besloten is het bedrijf te beëindigen en te herontwikkelen met enkele ruimte voor ruimte kavels. Inmiddels is daartoe een principeverzoek ingediend bij de gemeente Someren. De gemeente heeft aangegeven hieraan mee te willen werken mits er een goed stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De heeft LOS stadomland gevraagd een stedenbouwkundig plan te maken. Deze rapportage beschrijft het plan.

Op 4 januari heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden over het voorstel en is ambtelijk positief gereageerd. Gevraagd is het plan in een rapportage neer te leggen op basis waarvan een bestemmingsplan gemaakt kan worden.



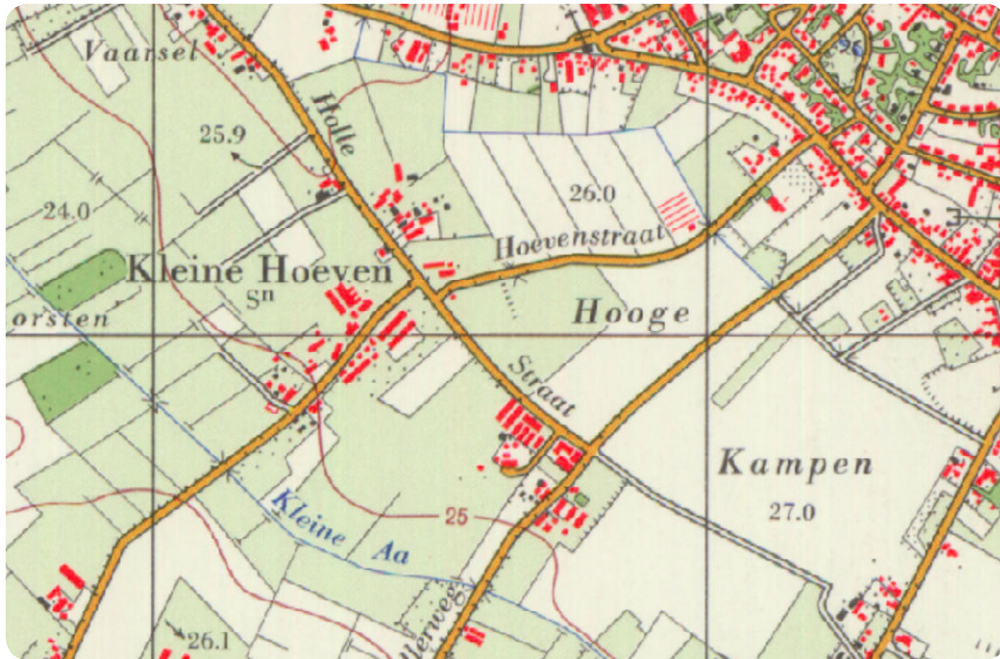


2 Analyse

De locatie ligt vlak bij de dorpskern van Someren. De locatie ligt op de rand van de oude bouwlanden van Someren aan een lint “de Hoof” waar tal van karakteristieke langgevel boerderijen liggen. De locatie is omsloten door een fraaie houtwal die in de jaren '70 van de vorige eeuw is aangebracht toen het pluimveebedrijf hier gevestigd werd.

Kijken we naar historische kaarten dan valt het volgende op.

- De locatie ligt op de rand van een oud bouwland. Op de grens naar wat nattere gronden. Dit landschapelijk verschil is overigens nu niet meer duidelijk waarneembaar.
- Op de overgang van dit bouwland naar de nattere gronden is een cluster van boerderijen ontstaan welke tot het begin jaren '50 van de vorige eeuw nog herkenbaar was. De straat heette toen nog Hollestraat.
- Oorspronkelijk was de Hoog een vloeiende route richting Someren waaraan tal van boerderijen lagen. In de jaren '70 is de route heraangelegd. Het gevolg daarvan is dat van sommige boerderijen de oriëntatie is gewijzigd. Deze oude route is niet meer herkenbaar. Wel is het gevolg ervan dat er een zeer lossen verkaveling bestaat en dat er boerderijen (gezien vanaf de Hoof) in een tweede lijn zijn gebouwd. Dat is een bijzondere situatie die een eigen karakter aan dit gebied geeft. Het heeft geleid tot bijzondere vormgeven entrees naar een soort erven.
- Daar waar de oude langgevelboerderijen liggen waren vroeger meer zandwegen aanwezig. De clustering van boerderijen vormde een soort buurtschap.



1973



2015

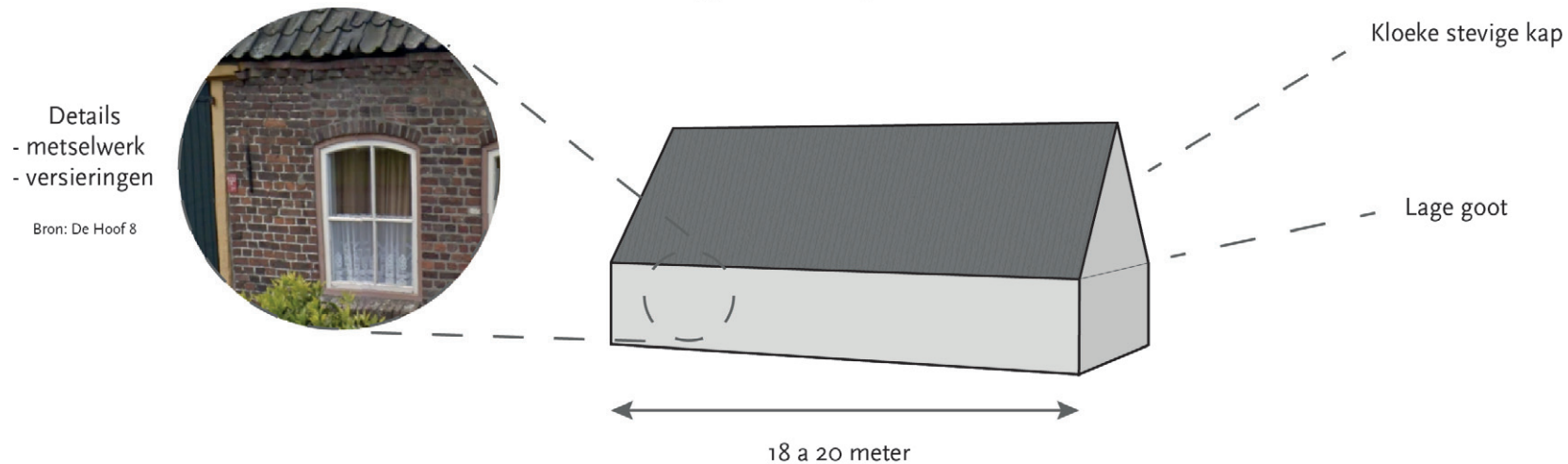


Google

- Momenteel ervaar je de Hoof als een kort bebouwd lint. Het feit dat boerderijen en lange stallen achter elkaar staan geeft het geheel een bijzonder karakter.
- De aanwezige woongebouwen zijn bijna allemaal langgevelboerderijen. Ook dat maakt de Hoof een interessant gebiedje. Kenmerkend aan de langgevelboerderij is de kloeke stevige kap, eventueel met wolfseind, met een lage goot en uiteraard de lange gevel van het gebouw. De boerderijen zijn eenvoudig in hun hoofdvorm maar kennen wel details in bijvoorbeeld metselwerk of versieringen. Er is recent nog een langgevelboerderij bijgebouwd die ook deze kenmerken heeft.



De Langgevelboerderij





3 Visie

Er zijn 3 modellen gemaakt waarin de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie zijn onderzocht. Ze geven een beeld van de bandbreedte van ontwikkelingsmogelijkheden. De verschillende modellen zijn opgenomen in de bijlage.

Het uitgewerkt model, het plan voorstel, is het model met de titel “hoeven”. Dit model sluit het beste aan bij de aanwezige gebiedskwaliteiten.

Model Hoeven:

Dit plan is geïnspireerd op de kenmerkende langgevelverkaveling waarbij ook bebouwing in een tweede lijn aanwezig is. Hierdoor ontstaat aan de Hoof een zeer natuurlijk beeld met een kenmerkende entree naar een klein erf. De locatie wordt omringd door een sterke houtwal. Deze houtwal maakt ook dat de locatie in zijn geheel ontwikkelt kan worden.

Alle woningen zijn georiënteerd op de Hoof, één woning is georiënteerd op de Hollestaat. Daarmee wordt de route van de Hoevenstraat naar de Hoof beter begeleid en wordt aansluiting gezocht naar de overige woningen aan de Hollestraat.

Het karakter van de langgevel is bepalend voor het plan en de omgeving. De langgevel is bijvoorbeeld zo’n 18 a 20 meter lang of langer. Om zo’n lang volume te kunnen realiseren is het logisch dat een deel van het bijgebouw onderdeel wordt van het volume, dit is overigens niet noodzakelijk. De gebouwen hebben een lage goot. De nok sluit aan de op de langgevels in de omgeving.

Bijgebouwen kunnen vrij geplaatst worden echter voor de woningen aan de Hoof is het clusteren bij de entree interessant. Daarmee kan tevens wat privacy op de percelen ontstaan. De woning in de 2e lijn krijgt een groene voorruimte die zichtbaar is vanaf de Hoof. De entree wordt vormgegeven bijvoorbeeld door enkele gemetselde penanten.

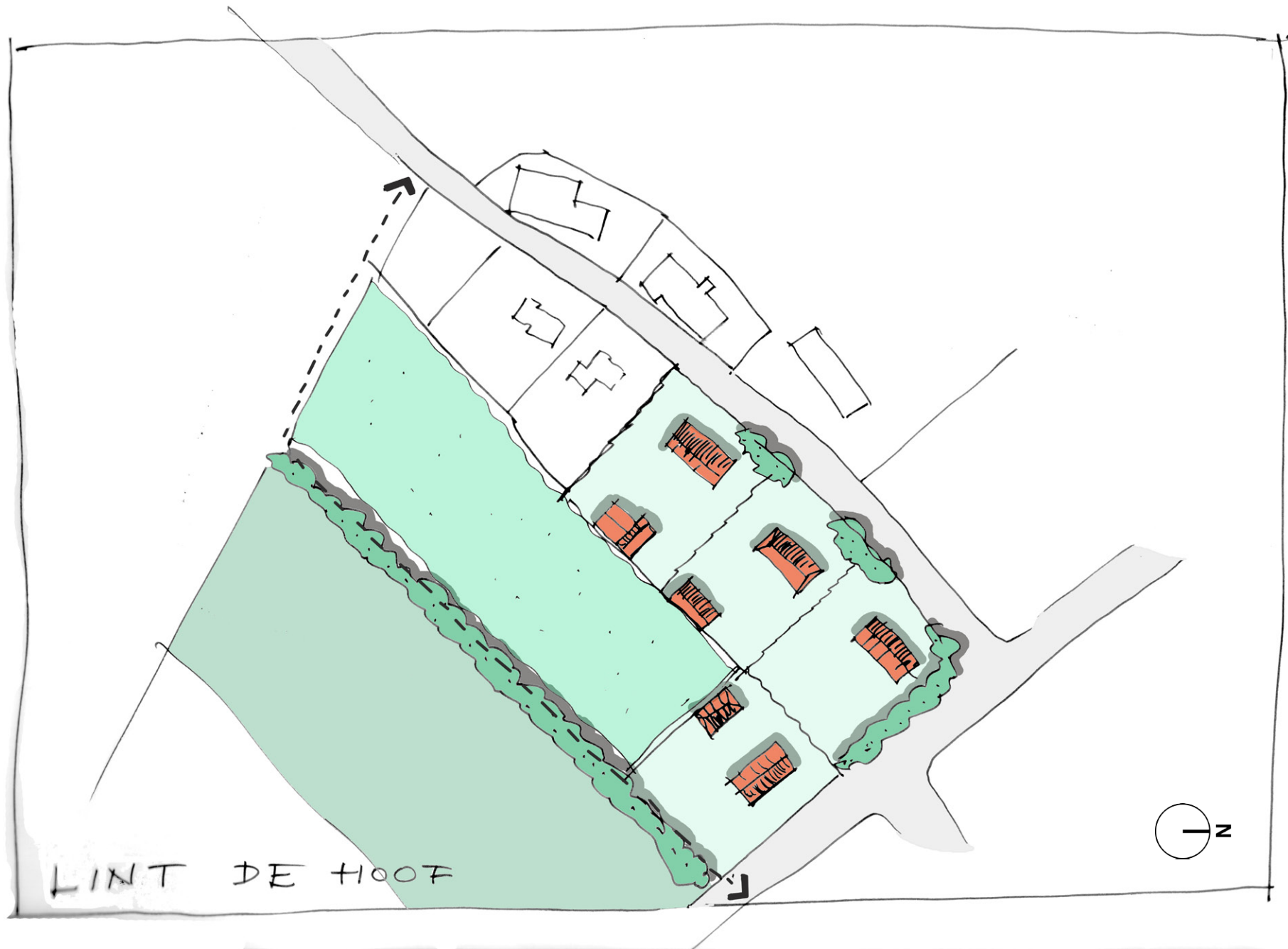


4 Bijlage

Bijgaand de 2 modellen die niet uitgewerkt zijn. Deze zijn voorstelbaar maar minder passend.

Model erf:

In dit model wordt aan de Hoof één nieuwe langgevel boerderij gebouwd die fungeert als een soort hoofdwooning met een daarachter gelegen erf met stalachtige gebouwen die horen bij de hoofdwooning. Het is als het ware een ensemble van boerderij met stallen. Uiteraard zijn het geen stallen maar woningen. Aan de Hollestraat staat een extra woning als entree naar de Hoof.



Model lint:

In dit model wordt het lint de Hoof benadrukt. Tevens een extra woning aan de zijde van de Hollestraat. De verkaveling leent zich voor een “gezamenlijke” weide achter de woningen.



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

Visie | **De Hoof 7 Someren**