

Kwaliteitsrapport

Heikantstraat - Dellerweg - Ruiter



project	BIO HEIKANTSTRAAT-DELLERWEG-RUITER
onderdeel	Kwaliteitsrapport
opdrachtgever	De heer A.F.M. Kanters
nummer	1003-B
datum	12 oktober 2010

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

1 september 2010

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1 Voorgeschiedenis Heikantstraat	9
1.2 Voorgeschiedenis Dellerweg	9
1.3 Voorgeschiedenis Ruiter	10
1.4 Kwaliteitswinst	10
2. Bestaande situatie	11
2.1 Locatie Heikantstraat	12
2.2 Locatie Dellerweg	13
2.3 Locatie Ruiter	16
3. Ruimtelijke kwaliteit	18
3.1 BiO-regeling	18
3.2 Bestaande ruimtelijke kwaliteit	19
3.3. Storende elementen	25
3.4. Kenmerkende elementen	27
4. Gewenste situatie	30
4.1 Locatie Heikantstraat	30
4.2 Locatie Dellerweg	32
4.3 Locatie Ruiter	33
5. Beeldkwaliteit	34
5.1. Ruimtelijke context	34
5.2. Inpassing bebouwing	35
5.3. Beleving	36
5.4. Eigen karakter	38
5.5. Stijlreferentie	41
5.6. Materiaalgebruik	43

6.	Kwaliteitswinst	49
6.1.	Sanering storende bebouwing	49
6.2.	Kwaliteitsverbetering cluster	50
6.3.	Versterking landschap	51
6.4.	Versterking natuur	53
6.5.	Berekening	55

Bijlages 56

B1.	Foto's bestaande situatie en omgeving	57
B2.	Exploitatieopzet BiO-afracht	78

0. Leeswijzer

Dit kwaliteitsrapport (rapportnummer 1003-B Heikantstraat - Dellerweg - Ruiter) bestaat uit de toelichting op de bestaande en te ontwikkelen ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op de drie projectlocaties aan de Heikantstraat, Dellerweg en Ruiter te Someren en een nadere duiding van de kwaliteitswinst, alsook een overzicht van de beeldkwaliteitsaspecten van de beoogde nieuwbouw aan de Heikantstraat en Dellerweg.

Dit kwaliteitsrapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 gaat nader in op de voorgeschiedenis van iedere locatie. Hoofdstuk 2 bestaat uit een beschrijving van de drie locaties (Heikantstraat, Dellerweg en Ruiter). Het derde hoofdstuk geeft per locatie een overzicht van de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande situatie met een overzicht van de storende elementen. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de gewenste situatie gegeven. Hoofdstuk 5 omvat alle voorschriften en aandachtspunten met betrekking tot de specifieke beeldkwaliteit van de nieuwbouwwoningen en de landschappelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 6, ten slotte, wordt nader ingegaan op de kwaliteitswinst van de beoogde ingrepen voor natuur, landschap, leefmilieu en beleving. Ook wordt er aandacht besteed aan de financiële kant van de projectvoorstellen.

Het Kwaliteitsrapport maakt deel van en samenhangende set van rapporten. De juridische verankering van de functieverandering is terug te vinden in het bijbehorende Bestemmingsplan (1003-A). Om de gewenste functieverandering in het kader van de BiO-regeling mogelijk te maken is immers een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1. Inleiding

Voorliggend kwaliteitsrapport betreft eendrietal los van elkaar gelegen locaties aan de zuid(-west)zijde van de bebouwde kom van Someren. De eerste locatie aan de Dellerweg sluit direct aan op de bestaande bebouwde kom. De tweede locatie aan de Heikantstraat is gelegen midden in een bestaand bebouwingslint. De derde locatie is gelegen op de hoek Ruiter - Zandstraat. Alle locaties zijn in bezit van de heer Kanters. Van iedere locatie wordt hieronder een overzicht gegeven van de specifieke voorgeschiedenis.

1.1 Voorgeschiedenis Heikantstraat

De projectlocatie aan de Heikantstraat omvat meerdere percelen die zich uitstrekken tussen de Heikantstraat en de Kleine Aa. Op een deel van deze gronden is nu een glastuincomplex gevestigd dat deel uitmaakt van een principeovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Someren. Na vele jaren procederen naar aanleiding van een afgewezen bouwplan voor kassen aan de Stalmansweg werd begin 2005 met de eigenaar een intentie-overeenkomst gesloten, waarin bepaald werd dat diens bedrijfsactiviteiten geconcentreerd zouden worden in de Vlasakkers en dat er naar een passende oplossing gezocht zou worden voor de bestaande kassen op de locatie aan de Heikantstraat. Die oplossing is uiteindelijk gevonden in het inbrengen van de hier aanwezige bebouwing in de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Het bestemmingsplan (1003-A) voorziet in een definitieve regeling voor deze locatie.

1.2 Voorgeschiedenis Dellerweg

Reeds voordat de huidige eigenaar in bezit is gekomen van deze gronden heeft de vorige eigenaar een verzoek gedaan tot woningbouw op deze locatie. Op 26 februari 2007 is door de heer Jacobs aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Someren gevraagd naar de mogelijkheid voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte-kavels op het perceel aan de Dellerweg tussen nrs 13 en 15A. Het antwoord op dit verzoek geeft de gemeente aan dat er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is (middels een artikel 19-procedure), dat er slechts 1 en niet 2 woningen ter plaatse gerealiseerd mogen worden, de nieuwe woning ingepast dient te worden en dat er een bouwtitel gekocht moet worden om te voldoen aan provinciaal beleid betreffende "ruimte voor ruimte". Op 26 juni 2008 is door de heer Kanters een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend. De Gemeente acht echter de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing te summier en vraagt ontbrekende

stukken in te dienen en maatwerk te leveren voor deze bouwlocatie. In oktober van dat jaar is een aangepast verzoek ingediend. Dit plan is vervolgens in procedure gebracht, en heeft ook ter inzage gelegen. In 2009 is besloten de Artikel 19 procedure stil te zetten. Vervolgens is besloten deze locatie toe te voegen aan de locatie Heikantstraat en in te brengen in de BiO-regeling. Daarmee is dan ook voldaan aan de eis om in een bouwtitel te voorzien voor deze locatie.

1.3 Voorgeschiedenis Ruiter

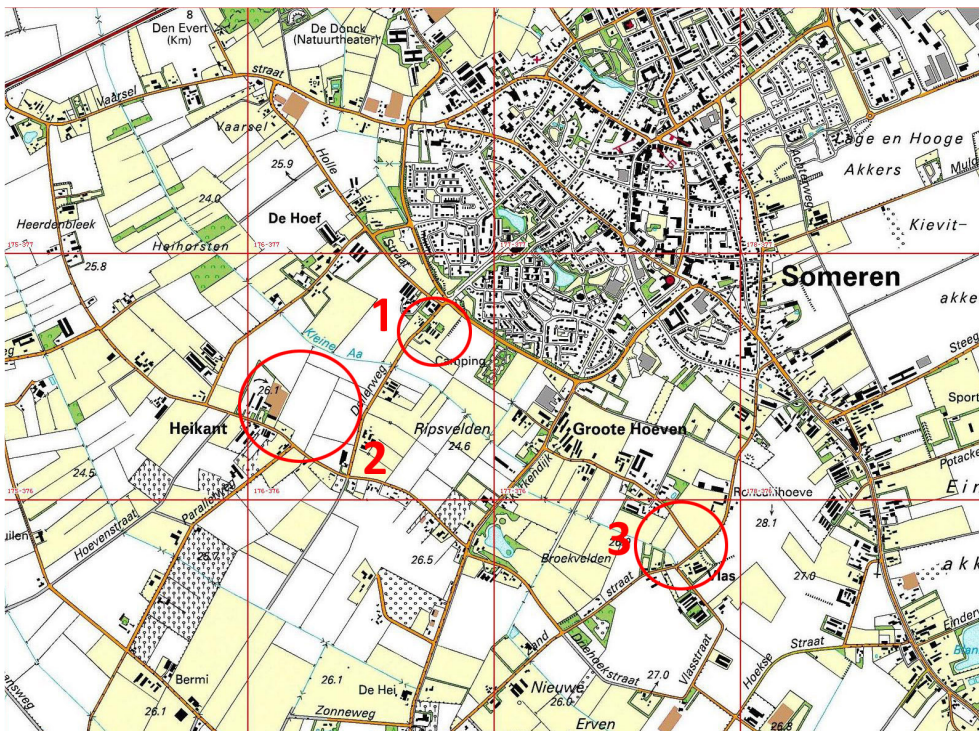
Het perceel op de hoek van de Ruiter en de Zandstraat is eveneens in bezit van de heer Kanters. Er is gekeken naar de mogelijkheid hier één of meerdere woningen te realiseren als realisatie aan de Heikantstraat problematisch zou blijken. Daartoe is een inrichtingsvoorstel opgesteld dat in 2009 is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Alle drie de beoordelaars waren negatief over woningbouw, maar positief aangaande de realisatie van een deel van de Ecologische verbindingszone langs de Kleine Aa, welke hier een deel van de grens van de kavel vormt.

1.4 Kwaliteitswinst

Een belangrijke peiler onder het beleid voor het buitengebied van Noord-Brabant is dat de kwaliteit (zowel functioneel als ruimtelijk alsook visueel) wordt verbeterd. Dit wordt onder andere bereikt door verspreid liggende agrarische bedrijfslocaties (denk daarbij aan intensieve veehouderij en glastuinbouw) te saneren. In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied wil de Provincie Noord-Brabant ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Dat gebeurt in het belang van een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling en als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het streven naar een mooi en leefbaar Brabants platteland staat daarbij voorop. Hiervoor zijn verschillende instrumenten bedacht. Eén daarvan is de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Deze beleidsnota biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Bij (extra) versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan (extra) beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland. Uitgangspunt is immers maatwerk te leveren. Tevens is in deze nota beleid opgenomen ten aanzien van recreatie en toerisme, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en opslag. Voor de in het kader van BiO-regeling noodzakelijke bestemmingsplanwijziging op de locaties wordt verwezen naar het bestemmingsplan Heikantstraat - Dellerweg - Ruiter (1003-A).

2. Bestaande situatie

De drie projectlocaties vervat in dit plan zijn gelegen in elkaars nabijheid. Op twee locaties is reeds bebouwing aanwezig. Die bestaande bebouwing is erg verschillend in afmeting, landschappelijke impact, functie en beeldkwaliteit. De locatie aan de Dellerweg is duidelijk kleiner dan die aan de Heikantstraat. De locatie aan de Heikantstraat is veel landschappelijker, want verder verwijderd van de bebouwde kom. De derde locatie is de meest landschappelijke, want onbebouwd en direct aan de beek de Kleine Aa gelegen. Hieronder volgt een beschrijving van de bestaande situatie op de drie locaties.



afbeelding 1

De twee locaties aan de zuidwestkant van de kern Someren. De locatie 1 Dellerweg is kleiner dan locatie 2 Heikantstraat. Beide zijn gelegen in bestaande bebouwingsclusters. De derde locatie aan de Ruiter is gelegen ten zuiden van de kern, juist tussen twee bebouwingsclusters.

2.1 Locatie Heikantstraat

De locatie aan de Heikantstraat maakt deel uit van het gehucht Heikant. Dit gehucht is te karakteriseren als een bebouwingscluster van op de weg gerichte gebouwen met enkele teruggelegen grote volumes (schuren). Het betreft een historische situatie die zich onder invloed van economische en maatschappelijke opontwikkelingen heeft ontwikkeld naar de huidige verschijningsvorm. In de bebouwingscluster zijn nu voornamelijk woonboerderijen met bijgebouwen en een enkel agrarisch bedrijf gevestigd.



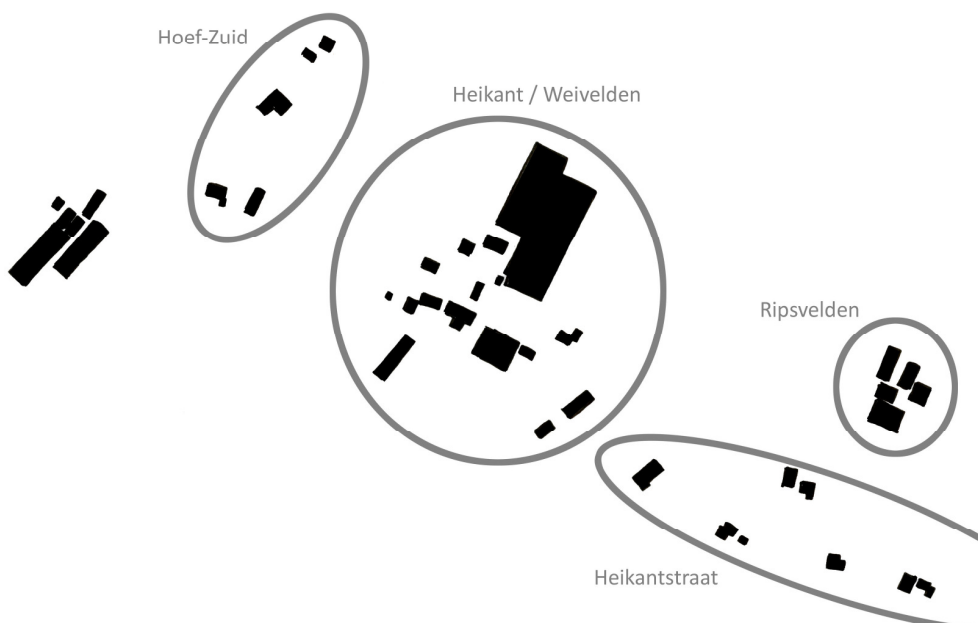
afbeelding 2.

Het gehucht de Heikant is gelegen aan de gelijknamige straat en bestaat uit een onregelmatige lintbebouwing die tussen de Hoof en de Dellerweg sterk verdicht is. Indien de bouwmassa's los worden bekeken is duidelijk te zien dat in de cluster het kassencomplex en de daarbij gelegen terugliggende bebouwing sterk afwijken van het patroon.

Deze bebouwingscluster is gelegen op de waterscheiding tussen de Kleine Aa en de Somerensche Heide met de Peelrijt. De relatief hogere ligging is duidelijk zichtbaar in het landschap. Het hoogteverschil in de ondergrond is ook versterkt door de historische agrarische praktijk waarbij akkercomplexen jaarlijks werden opgehoogd met plaggen en strooisel.

De omgeving wordt nu gekenmerkt door een grote mate van openheid. Bezien vanuit het dal van de Kleine Aa valt de massieve bebouwing van het glastuinbouw-complex erg op. Wat in het open landschap eveneens erg bopvalt is de hoge en

brede groensingel ten westen van het kassencomplex. De glazen kassen zelf worden vanaf de openbare weg aan het oog onttrokken door een voorbouw bestaande uit functionele ruimtes voor de achtergelegen kassen. Het gehele complex is teruggelegen van de weg met aan de wegzijde een groot verhard vlak en achter een kleine noodwoning de eveneens teruggelegen voormalige bedrijfswoning. De bebouwing aan de weg is kenmerkend 1 bouwlaag met (langs)kap. De noodwoning staat echter haaks op de Heikantstraat. De voormalige bedrijfswoning is hoger dan de bebouwing direct aan de weg.



afbeelding 3

De bebouwing langs de Heikantstraat en de daarmee verbonden straten is op te delen in een aantal clusters die ruimtelijk van elkaar te onderscheiden zijn. De projectlocatie is gelegen in de grootste bebouwingsconcentratie van Heikant / Weivelden.

2.2 Locatie Dellerweg

De projectlocatie is gelegen direct aansluitend op de bebouwde kom van Someren aan de Dellerweg. Landschappelijk gezien maakt de locatie deel uit van een bebouwingscluster op de hoge rand van het beekdal van de Kleine Aa. De Dellerweg werd voorheen de Holleweg genoemd en vormde een verbinding tussen de twee ontginningsassen ter weerszijden van de Kleine Aa (de Hoolstraat en de Heikantstraat). Bij deze dwarsverbindingen over het beekdal waren van oudsher dergelijke bebouwingsclusters gesitueerd.

Het landschap is hier halfopen. De bebouwing is gelegen op de overgang tussen het open beekdal van de Kleine Aa en de dichte bebouwde kom van Someren. De randligging is goed zichtbaar vanuit het beekdal. De bebouwing in dergelijke clusters was agrarisch en derhalve op de ontsluiting gericht en ook op korte afstand van de weg gelegen. Bij verlies van de agrarische functie en omvorming naar woningen wordt de functionele inrichting vervangen door een tuinaanleg. De bebouwing is meestal éénlaags met een zadeldak. Latere toevoegingen met een woonfunctie zijn kenmerkend tweelaags met een flauwer dak. Zeer opvallend is dat er overal sprake is van een langskap voor de hoofdbebouwing. Bijgebouwen zijn vaak teruggelegen en staan meestal haaks op de weg.

De projectlocatie zelf is thans dicht bebouwd met voormalige pluimveestallen en schuren. De bebouwing is enigszins teruggelegen ten opzichte van de weg, zeker ten opzichte van de omringende bebouwing. De locatie beslaat een enkele kavel welke groten-deels omsloten is middels opgaande beplanting. De bestaande bebouwing (één laag met een zadeldak) is hierdoor niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Ook aan de dorpszijde en de achterzijde is een hoge groensingel aanwezig. De locatie is hierdoor erg besloten en ken weinig zichtrelaties met het landschap.



afbeelding 4

De voormalige kippenschuren aan de Dellerweg zijn alleen van bovenaf goed zichtbaar door de eveneens op de luchtfoto duidelijk zichtbare groensingel. Op het terrein zijn 4 grote schuren aanwezig.



afbeelding 5

De bebouwingsmassa's cocentreren zich rondom het begin van de Dellerweg en een deel van de Hollestraat. Opvallend is de geïsoleerd gelegen bebouwing aan de overzijde van het beekdal.



afbeelding 5

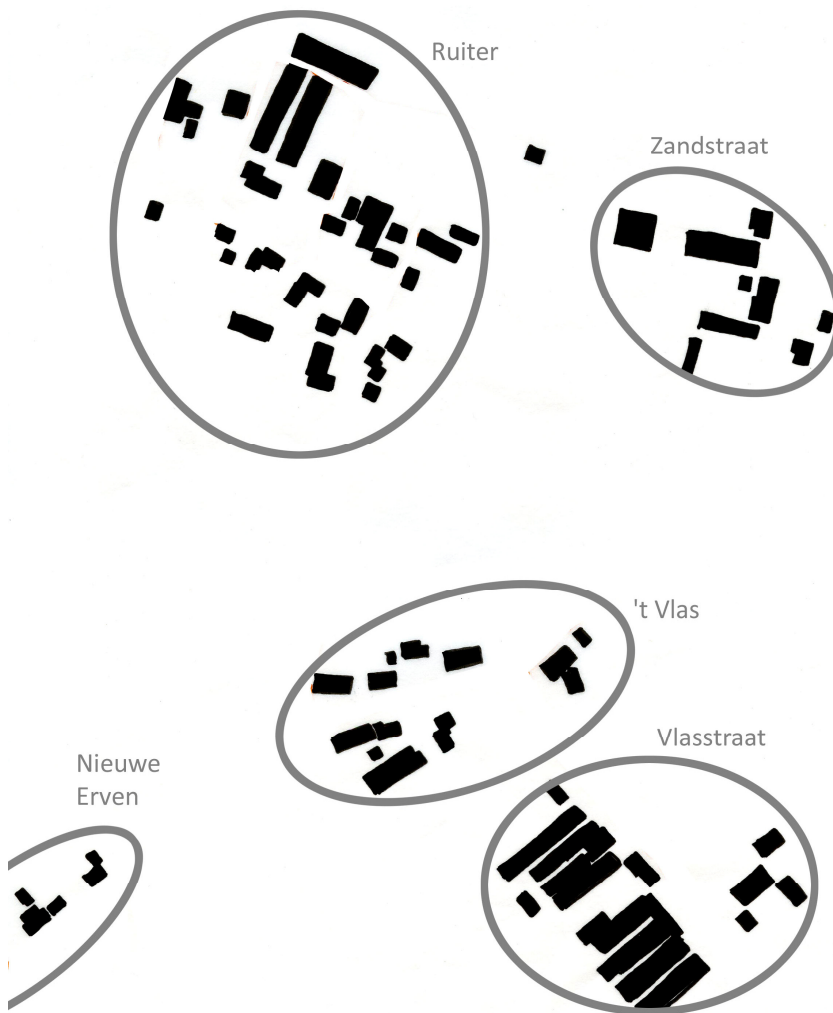
De gebouwmassa's rondom de projectlocatie aan de Ruiter zijn duidelijk geconcentreerd in enkele bebouwingsclusters. Deze situatie is historisch ontstaan. De projectlocatie is gelegen aan de rand van het open gebied.

2.3 Locatie Ruiter

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Someren nabij het glastuinbouwgebied "de Vlasakkers". Het gebied is nu in gebruik als akkerland. Aan twee zijden grenst de kavel aan een openbare weg. Aan de achterzijde wordt de grens gevormd door de Kleine Aa. Deze waterloop heeft hier nu de vorm van een smalle rechte sloot.

Het gebied is redelijk open, met enkele vrijstaande bomen, meestal op of nabij kavelgrenzen en langs wegen. de nabijgelegen bebouwingsclusters (de Ruiter / Hoeven en 't Vlas) worden gekenmerkt door een grote mate van geslotenheid met veel opgaande beplanting. Dit versterkt de openheid op en rondom de projectlocatie.

De locatie aan de Ruiter is gelegen op de overgang van hoge naar lage gronden. De Kleine Aa is een natuurlijke beek die hier in een (smal) beekdal is gelegen. Door de rechtekking van de beek en de verbetering van de landbouwgronden (door verbeterde ontwatering) is het beekdal hier onherkenbaar. De ecologische verbindingszone langs de Kleine Aa begint bij de Zandstraat, al loopt de waterloop nog verder door in oostelijke richting. Voor aanleg van de Zuid-Willemsvaart ontsprong de beek aan de rand van de Peel voorbij Someren-Eind.



afbeelding 6
De historisch bepaalde bebouwingsclusters rondom de projectlocatie op de hoek Ruiter - Zandstraat.

3. Ruimtelijke kwaliteit

3.1 BiO-regeling

Een belangrijk doel van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) is het verbeteren van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de gebieden buiten de bebouwde kom. De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is opgesteld door de provincie Noord-Brabant om bij te dragen aan een in alle opzichten vitaal platteland en ruimte geven aan de daarbij passende oude en nieuwe economische dragers voor het buitengebied. Hierbij is het van belang dat er, naast het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bestaande economische dragers, tevens alternatieve economische functies voor het platteland worden gevonden en gestimuleerd die tevens kunnen zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en functies van het landelijke gebied.

Vanuit deze doelstellingen wordt ontwikkelingsruimte geboden op een drietal aspecten. Ten eerste geldt dit voor de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties. Deze beleidslijn staat in directe relatie met de mogelijkheid tot het aanwijzen van verbeterprojecten in het kader van het ontwikkelingsprogramma behorende bij het streekplan en de beleidslijn Ruimte voor Ruimte en Roodvoor-Groen.

Doelstelling bij de ontwikkelingsmogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing heeft prioriteit over hergebruik! De doelstelling van de provincie Noord-Brabant is: "het waar mogelijk versterken van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit alsmede de verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving waaronder de sanering van storende bebouwing". Voor het vergoeden van de sloopkosten van overtollige bebouwing in het buitengebied geldt een subsidieverordening.

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (een beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past danwel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

3.2 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Op alle drie de locaties vervat in dit Kwaliteitsrapport is sprake van een bestaande ruimtelijke kwaliteit. Er is vooral op de bebouwde locaties aan de Heikantstraat en Dellerweg tevens sprake van storende elementen die van negatieve invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. Hier kan dus door gericht ingrijpen de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande kwaliteiten aanwezig op de plek niet negatief beïnvloed mogen worden door de geplande ingrepen en waar mogelijk zelfs versterkt zouden moeten worden. Het is derhalve van belang eerst - per locatie - de bestaande ruimtelijke kwaliteit te duiden.

3.2.1. Heikantstraat

De locatie aan de Heikantstraat omvat deels bebouwde gronden die functioneel zijn ingericht als tuin en laad- en losplaats en onbebouwde gronden die voornamelijk in gebruik zijn als landbouwgrond. De projectlocatie is 7,2 hectare groot en omvat diverse kadastrale percelen aan de noordzijde van de Heikantstraat.

De Heikantstraat is een oude ontginningsas. Het gehucht "de Heikant" is te beschetsen als een zogenoemde overakkerontginning. In de late Middeleeuwen vindt er een hausse aan ontginningsactiviteiten plaats. Deze concentreren zich voornamelijk aansluitend op de reeds ontgonnen gebieden. Het betreft zonder uitzondering gebieden aan de rand van de gemeenschappelijke gronden zoals heidevelden of erg natte gebieden. Ten opzichte van de moedernederzetting (waar ook de kerkelijke autoriteit zetelt) liggen deze nieuwe ontginningen dus aan de overzijde van de akkers, vandaar de naam. Als de ondergrond dit toelaat kan een volledige kring van gehuchten rondom de oude nederzetting ontstaan. In de naam komt de randligging meestal ook naar voren, zoals hier bij Heikant (oftewel: "aan de zijde van de heide gelegen"). Dergelijke nederzettingen waren meestal agrarisch van karakter met vaak een specifieke specialisatie.

Het huidige gehucht de Heikant bestaat uit een cluster van bebouwing aan weerszijde van de Heikantstraat. Van oudsher was het gehucht de Heikant gelegen tussen Vaarsel en de Holleweg (nu de Hoof en de Hoevenstraat) op een hogere plek langs de Kleine Aa genaamd de Heihorst. Het deel voorbij de Holleweg was een latere ontginning genaamd de Heistraat. De projectlocatie is dus gelegen aan het begin van deze latere ontginning.

De bebouwingscluster waar de projectlocatie deel van uitmaakt bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bebouwing die dicht op de ontsluiting is gesitueerd en de vorm aanneemt van een langgevelboerderij. Een langgevelboerderij is kenmerkend parallel aan de ontsluiting gesitueerd en heeft de woonfunctie en de agrarische functies (stal en opslag) onder één dak binnen een enkel gebouw. Later ontstaan bijgebouwen die achter het hoofdvolume haaks op de ontsluiting worden geplaatst. Langgevelboerderijen kennen een geringe

goothoogte en zijn vaak enigzins ingegraven als het stalgedeelte als potstal dienst deed. Dit was noodzakelijk om de mest te laten accumeleren in de stal.

De in deze cluster aanwezige laggevelboerderijen zijn geen van allen erg oud. Een van de gebouwen is gesplitst (Heikantstraat 30 en 28). Een andere gebouw is gehalveerd (Heikantstraat 32) waarbij alleen het woongedeelte is gehandhaafd. De oude agrarische bebouwing is allemaal gesitueerd aan de zuidzijde van de weg. Op de oude kadasterkaart (1823) is de bebouwing voornamelijk aan de noordzijde van de weg gelegen. Aan de zuidzijde is één langgevelachtig volume waar te nemen. Op de kaart van 1901 zijn drie langgevelboerderijen zichtbaar (Heikantstraat 26, 28/30 en het gebouw op de hoek met de Parallelweg).



afbeelding 7

De bebouwingscluster aan de Heikantstraat maakt deel uit van een reeks van dergelijke cluster langs een doorgaande weg aan de zuidzijde van de Kleine Aa. De cluster is compacter dan die aan de kruising met de Parallelweg. De agrarische bedrijfsbebouwing valt erg op op de luchtfoto.

In de huidige situatie is de bebouwing aan de noordzijde van de Heikantstraat van redelijk recente datum. Het betreft een na-oorlogse noodwoning (Heikantstraat 27) die haaks op de weg is gelegen, een moderne eengezinswoning in boerderijstijl (Heikantstraat 25) die een oudere boerderij vervangt, een moderne doorzonwoning die dienst deed als bedrijfswoning (Heikantstraat 25A), een eengezinswoning (Heikantstraat 31) op de plaats van een ouder gebouw, en een kas met loods (Heikantstraat 29). Achter huisnummer 25 lagen tot enkele jaren terug kippenstallen. In tegenstelling tot de bebouwing ingetekend op de oude kadasterkaart staat de huidige bebouwing aan de noordzijde van de weg op minstens 10 m uit de as van de weg.

Landschappelijk zijn er ook grote verschillen tussen de situatie op de kaart van 1901 en de huidige situatie. In de oude situatie was het beekdal kleinschalig opgedeeld middels houtwallen en elzensingels. Het beekdal stond daarmee in groot contrast met de open akkercomplexen. Rondom de Heistraat lagen voornamelijk kleine bolle akkers. Op de overgang naar de heide was wat hakhout aanwezig. De bebouwing lag aan de straat, aan de rand van de open akker(tje)s.

Vanaf de jaren '60 van de 20ste eeuw treedt er een inversie van het landschap op. Reeds vanaf de jaren '30 worden de elzensingels en houtwallen verwijderd. Herverkaveling van de smalle akkers en weidestroken tot grotere blokken betekent het verdwijnen van de laatste opgaande beplanting. Deze beplanting wordt dan met subsidie rondom de agrarische bedrijfscomplexen aangebracht. Daarmee ontstaan beplantingseilanden aan de rand van een verder open beekdal.

De bebouwingscluster kan gekenschetst worden als een typisch voorbeeld van en door de veranderde agrarische praktijk gewijzigd gehucht langs een straat. De agrarische bedrijfsbebouwing die na 1950 achter de oude boerderijen wordt bijgebouwd in het kader van de schaalvergroting van de landbouw, is op de meeste plaatsen verdwenen waarbij ook de agrarische functie is komen te vervallen. Naast huisnummer 32 en 25a is nog agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Vooral het kassencomplex detoneert door de maat en schaal van de bebouwing. De oude langgevelboerderijen en de moderne woongebouwen op enige afstand van de weg vormen tezamen een kenmerkende ruimtelijke verdeling van bebouwing langs de Heikantstraat.

3.2.2. Dellerweg

De locatie aan de Dellerweg omvat een enkele kavel die voor een groot deel bebouwd is met vier vrijstaande schuren. Voor het overige is de kavel als erf ingericht. De projectlocatie wordt aan beide zijden ingesloten door bebouwing met een woonfunctie en bijbehorende tuinen. Ook aan de overzijde van de straat zijn woongebouwen met tuinen gelegen. Aan de achterzijde grenzen deze tuinen - net als de projectlocatie - aan agrarische gronden. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik als akkerland, meer specifiek voor de teelt van voedermaïs.

Ten zuiden van de bebouwingscluster stroomt de Kleine Aa. Ter plaatse van de kruising van deze beek met de Dellerweg is een ecologische verbindingzone gerealiseerd. Daartoe is een strook langs de beek heringericht en ingeplant. Verder is de waterloop aangepast.

Er is al honderden jaren sprake van een bebouwingscluster aan de Dellerweg. Op oude kaarten is duidelijk een hoevenzwerm langs twee min of meer parallel lopende wegen te zien. Deze rechte wegen die het beekdal kruisen richting de heide zijn kenmerkend voor beekdalrandnederzettingen. Op de kadasterkaart van 1823 zijn 5 boerderijen met bijgebouwen te zien. Samen met de gehuchten de Hoeven, de Ruiters en de Hollen vormt de Dellen een reeks van akkerrandneder-

zettingen die alle vier richting de rand van het beekdal zijn verschoven. De ontginning van de hoge gronden aan de overzijde van het beekdal maakte dat mogelijk. Daardoor kon het gehele beekdal ontwaterd worden en de waterstand beter worden gereguleerd. De bebouwing concentreert zich in 1823 reeds langs de beekkruisende wegen en niet meer langs de Hooge weg.



afbeelding 8

De bebouwingscluster aan de Dellerweg licht direct tegen de bebouwde kom van Someren. De grens wordt gevormd door de in het groen gelegen randweg de Loovebaan. Direct westelijk van de door-gaande weg die het beekdal kruist is nog een klein stuk van de oude paralellweg te zien, die verder doorloopt als kavelgrens met bomen. Alleen van bovenaf valt de bebouwing op de projectlocatie op.

Inmiddels is van de twee parallel lopende wegen alleen nog de oude kerkweg aanwezig als Dellerweg. Een deel van de verdwenen weg is herkenbaar als de inrit naar Hollestraat 30 en 32. Dit laatste gebouw is reeds opgenomen op de kadastrakaart uit 1823. Dit geldt eveneens voor Dellerweg 15 / 15a en 12. Ter plaatse van de huidige woning Dellerweg 13 is eveneens een langgevelboerderij ingetekend. Op de hoek met de Hollestraat is nog een langgevelboerderij toegevoegd na 1900. Aan Dellerweg 12 is een woning vastgebouwd (die overigens dat oudere volume volgt in opbouw en daklijn). De oude boerderij Dellerweg 15 is gesplitst in twee woningen. Naast nummer 15 is een viertal schuren opgetrokken. Daarnaast is een typische doorzonwoning gebouwd die qua schaal, goothoogte en dakvorm sterk afwijkt van de overige bebouwing. Naast nummer 13 zullen twee nieuwe woningen worden gebouwd (Dellerweg 11 en 9).

3.2.3. Ruiter

De projectlocatie is gelegen aan het eind van de straat genaamd de Ruiter, op de hoek met de Zandstraat. De kavel is min of meer vierkant van vorm en sluit aan op naastgelegen agrarische percelen. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan de bebouwing van het gehucht 't Vlas. De grens tussen de tuinen en de landbouwkavel wordt gevormd door een brede sloot. Dit is de bovenloop van de Kleine Aa. De projectlocatie is nu in gebruik als maïsakker.

Een vergelijking van de oude kadastrakaart en de huidige situatie maakt duidelijk dat de ruimtelijke situatie ingrijpend gewijzigd is alhier. De verbinding tussen de bebouwing van het gehucht de Ruiter naar de Zandstraat is nog niet gelegd. De huidige projectlocatie vormt de kop van een langgerekte kavel die zich vanaf de Kleine Aa in noordelijke richting uitstrekt. Die noord-zuidoriëntatie overheerst in de historische situatie. De bebouwing van de Ruiter bestaat uit een aantal clusters van boerderijen en overige bebouwing aan haaks op het beekdal getrokken paden. Ook hier is de bebouwing vanaf de Hoogeweg verschoven naar de rand van het Beekdal. Vanaf de Zandstraat sluit een dergelijke haaks op de beek staande weg aan op de oostelijke cluster van de Ruiter. Onderling zijn de clusters van de Ruiter verbonden met korte dwarsverbindingen, die niet op één lijn liggen.

Waar de Ruiter een overakkernederzetting is vanuit Someren is 't Vlas een overakkernederzetting van Someren-Eind. Het gehucht het Vlas is een typische nederzetting langs een doorgaande verbinding aan de rand van het ontgonnen gebied. Hier is de nederzetting gelegen op de overgang van de hogere (en drogere) gronden naar de natte gebieden van de Kleine Aa en de Somerensche Heide. Dit komt overigens ook tot uiting in de naam 't Vlas wat teruggaat op "*flaas*" dat zoveel betekent als laaggelegen natte plek of open water van kleine omvang. In de naamgeving van de Ruiter komt de oude begroeiing naar voren. Ruiter gaat terug op "*ruithe-haar*" wat zoveel betekent als zandrug begroeid met lage struiken.

Het landschap is vanaf 1930 ingrijpend veranderd. De Somerensche Heide (meer een moeras dan een droog, leeg gebied) is geheel ontgonnen en omgevormd naar landbouwgrond. De ontginningsas daarvan wordt gevormd door de Kerkendijk. De Hoogeweg en Lage Steeg zijn inmiddels verdwenen en hier loopt nu de Hooghoef. De Ruiter is ingrijpend veranderd door dat er een doorgaande weg is getrokken van de Kerkendijk naar de Zandstraat. Daardoor zijn de oude langgevelboerderijen nu haaks op de weg komen te staan in plaats van parallel daaraan. Ook is de verkaveling meer blokvormig geworden dan de oude verkavelingsvorm met lange opstreckende kavels haaks op de beek. Het landschap heeft ook hier een inversie ondergaan, gelijk aan die beschreven bij de Heikantstraat.



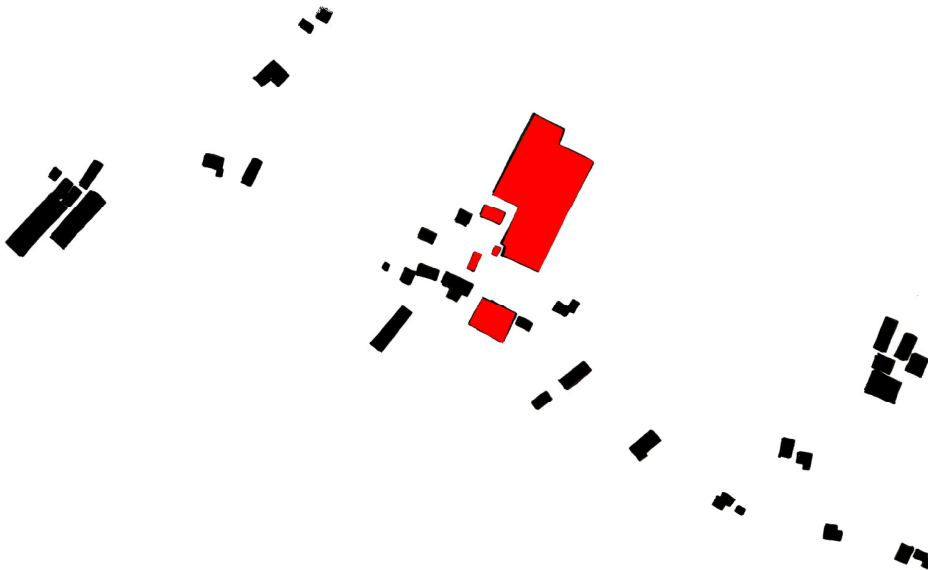
afbeelding 9

De projectlocatie op de hoek Ruiter - Zandstraat wordt omgeven door meerdere bebouwingsclusters. De locatie sluit aan op de bestaande cluster van 't Vlas aan de Zandstraat. De locatie zelf is onbebouwd en in gebruik als akkerland.

Het huidige landschap is te kenschetsen als halfopen met lange zichtlijnen oost-west en korte zichtlijnen noord-zuid. De bebouwing wordt ondersteund door veel beplanting daarnaast is er vooral naast bestaande en verdwenen wegen beplanting aanwezig in de vorm van bomenrijen of solitaire bomen. De projectlocatie zelf is een open akker zonder opgaande houtige begroeiing. Rondom is echter veel opgaande beplanting aanwezig. Aan de zuidzijde in de vorm van bomen en struiken in tuinen. Aan de oostzijde in de vorm van losse bomen en een brede houtsingel. Aan de noordzijde in de vorm van losse bomen aan de Ruiter en een bomenrij langs de Zandstraat.

3.3. Storende elementen

In de bestaande situatie zijn een aantal zaken minder kenmerkend of zelfs storend of van negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Per locatie gaat het dan om verschillende zaken.



afbeelding 10

In de grote bebouwingscluster aan de Heikantstraat zijn enkele storende elementen aanwezig. Deze bestaan voornamelijk uit afwijkende bebouwing, zowel qua ligging ten opzichte van de straat als qua schaal en materiaal (de kassen)

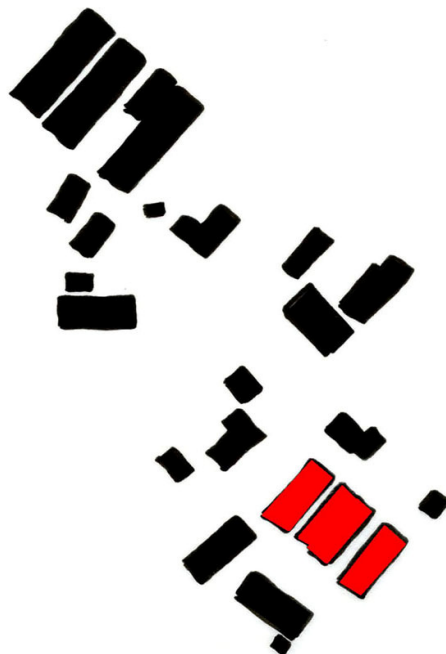
3.3.1. Heikantstraat

De belangrijkste storende elementen zijn hier te vinden aan de noordzijde van de Heikantstraat. Het betreft dan de voormalige bedrijfswoning die achter de bebouwing aan de straat gelegen is aan het eind van een lange inrit. Het belangrijkste storende element wordt gevormd door het kassencomplex met bijbehorende loods en laad- en losplaats ervoor. Een voordeel is dat de kassen vanaf de weg schuilgaan achter de loods. Vanuit het beekdal bezien is het kassencomplex storend door de schaal en de sterk afwijkende materialisering (glas en metaal).

Aan de zuidzijde van de Heikantstraat staan enkele weinig aantrekkelijke bedrijfsgebouwen direct tegenover de kassen. Ook de hiernaast aanwezige halve langgevelboerderij is een vreemd element, zeker naast de twee gave langgevelboerderijen iets verderop.

3.3.2. Dellerweg

Bezien vanaf de straat zijn er aan de Dellerweg weinig storende elementen aanwezig. De uitbreiding van de langgevelboerderij is smaakvol gedaan. Hoe zeer de nieuwbouw op de hoek met de Loovebaan in het beeld zal passen kan nu nog niet beoordeeld worden. De oude kippenstallen gaan schuil achter een groensingel. Deze kippenstallen zijn een storend element in de functionele opbouw van wat nu een woongebied is tegen de bebouwde kom van Someren.



afbeelding 11

De vier kippenstallen liggen weliswaar verborgen achter groen, maar zijn de meest storende elementen in de cluster aan de Dellerweg.

3.3.3. Ruiter

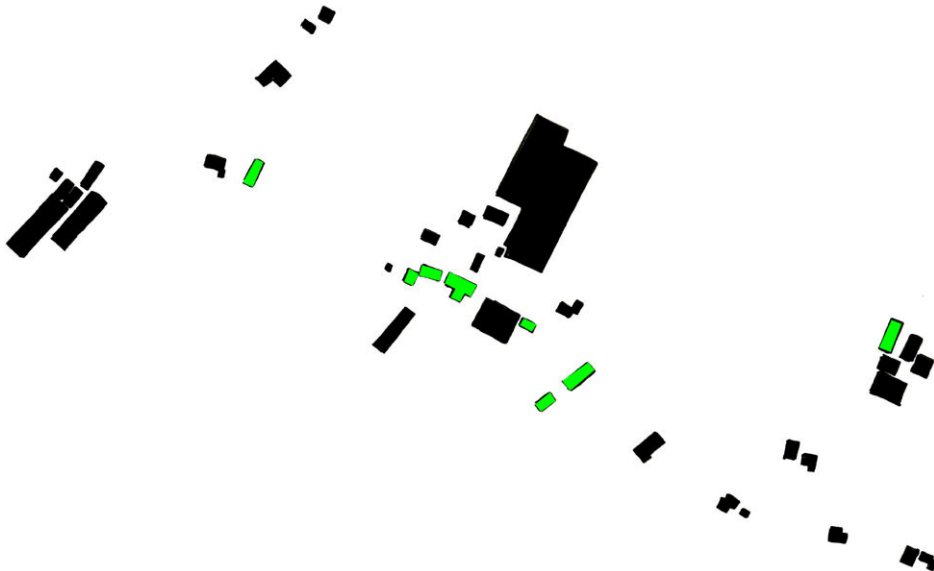
Aan de Ruiter en Zandstraat zijn weinig storende elementen aanwezig. Het beekdal is hier slecht zichtbaar. Maar dat is ook te verwachten het betreft immers het begin van de bovenloop van de Kleine Aa.

3.4. Kenmerkende elementen

De huidige situatie kan aangrijpingspunten geven voor de toekomstige inrichting van de locaties. Het uitgangspunt voor de beoogde kwaliteitsverbetering is de bestaande ruimtelijke kwaliteit aangevuld met passende elementen en eventueel structurele maatregelen. Per locatie worden daarom de kenmerkende elementen nog even onder elkaar gezet.

3.4.1. Heikantstraat

De meest kenmerkende elementen zijn gelegen aan de zuidzijde. Het betreft dan de dicht op de weg gelegen parallel geplaatste langgevelboerderijen met de haaks op de weg staande bijgebouwen. Kenmerkend aan de noordzijde is de manier waarop de bebouwing in het landschap is gelegen; als een groen eiland met hoge beplanting rondom. Ook de iets verder teruggelegen ligging van de bebouwing aan de noordzijde is kenmerkend, daarin komt de latere bouwperiode tot uiting. Opvallend zijn ook de vele lindebomen op de erven en aan de straatzijde.

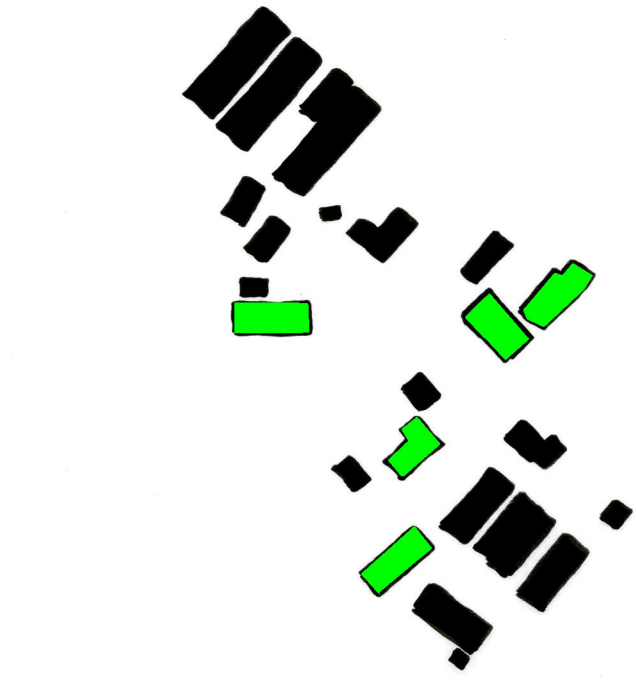


afbeelding 12

De kenmerkende elementen concentreren zich in de grootste cluster.

3.4.2. Dellerweg

De kenmerkende bebouingsvorm wordt hier gevormd door de langgevelboerderijen met de lage goothoogte en langskappen. De doorzonwoning wijkt sterk af door een andere massaverhouding en goothoogte. Door de afgeschermdde ligging onttrekt de nieuwbouw op de projectlocatie zich enigszins aan het zicht. Dit scheidt ruimte. Kenmerkend is het groene beeld van de straat door bomen, tuinen en opgaand groen.

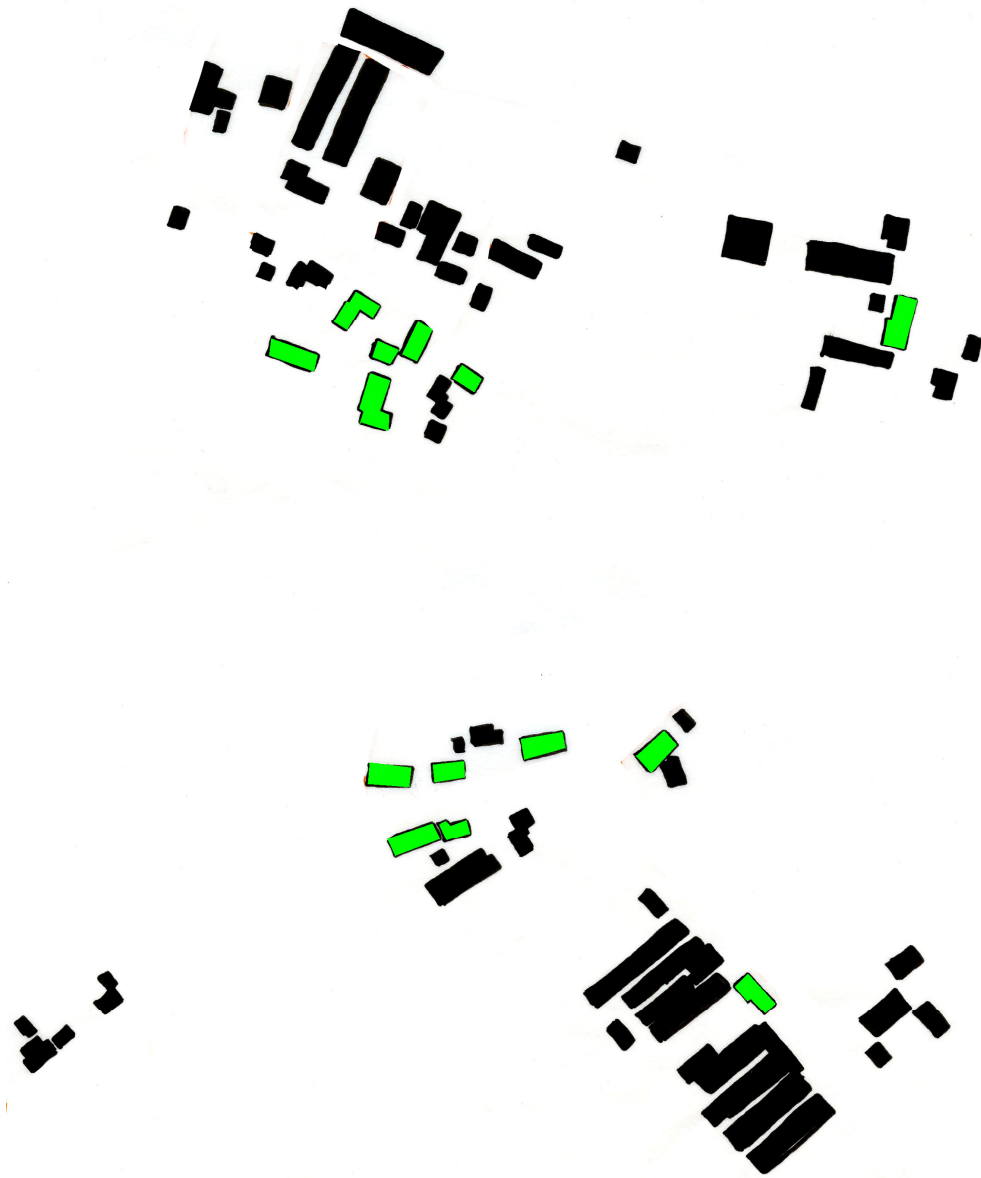


afbeelding 13

De beelbepalende bebouwing in de cluster aan de Dellerweg is gesitueerd langs de bestaande straat en de verdwenen parallelle weg. Het op voormalige agrarische bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen met een gepotdekselde schuur richting de Hollestraat.

3.4.3. Ruiter

Kenmerkend hier zijn de rietgedekte langgevelboerderijen. ook de losse bomen en het struweel cq. tuinbeplanting die een halfopen landschap opleveren zijn een kenmerk van deze locatie. De ligging aan de Kleine Aa is ook kenmerkend. Dit zou verder kunnen worden benadrukt. Ook hier weer beplanting aan de straatzijde, deze is redelijk onregelmatig zowel aan de Zandstraat als langs de Ruiter.



afbeelding 14

De projectlocatie op de hoek Ruiter - Zandstraat wordt omringt door bebouwingsclusters met in het hart daarvan telkens waardevolle historische agrarische bebouwing. Meestal in de vorm van langgevelboerderijen. Opvallend hier is het voorkomen van zeer veel met riet gedenkte panden. In deze uithoek van Smeren waren de gronden marginaal waardoor er zelden genoeg geld was om het gehele dak met de veel duurzamere en tevens duurdere dakpannen te dekken.

4. Gewenste situatie

Wat betreft de gewenste situatie is onderscheid te maken tussen de onbebouwde locatie aan de Ruiter en de twee bebouwde locaties aan de Heikantstraat en Dellerweg. De huidige situatie op deze beide locaties is niet als kwalitatief hoogwaardig te omschrijven. Vooral visueel-ruimtelijk en landschappelijk valt er nogal wat aan te merken op de bestaande bebouwing. Door de locaties in de BiO-regeling in te brengen zal de bestaande bebouwing worden verwijderd en vervangen worden door onder andere woningbouw. Daarnaast zal ook aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Hieronder wordt de gewenste situatie per locatie besproken.

4.1 Locatie Heikantstraat

De locatie aan de Heikantstraat zal gefaseerd worden omgevormd. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in de eerste fase waarbij de bestaande kassen worden afgebroken en nieuwe woningen worden gebouwd en de tweede fase waarin de noodwoning en voormalige bedrijfswoning worden vervangen.

In de nieuwe situatie wordt conform de historische opzet van een dergelijke bebouwingscluster de nieuwe bebouwing langs de doorgaande weg (Heikanstraat) gelegd. Deze nieuwe woningen worden enigszins teruggelegd ten opzichte van de oude boerderijen, die voor hedendaagse begrippen vaak erg dicht op de weg staan. Alle teruggelegen bebouwing wordt verwijderd.

Aansluitend op de bestaande groensingel wordt aan de beekzijde een landschappelijke strook achter de woningen gelegd. De gronden achter de woningen zullen in gebruik blijven als landbouwgebied. Direct aansluitend op de bestaande ecologische verbindingzone langs de Kleine Aa zal een strook worden ingericht als agrarische natuur. Met de realisatie van de eerste fase van herinrichting wordt meteen een grote kwaliteitsbijdrage aan het natuurgebied in het beekdal geleverd.

De duidelijke functiescheiding tussen de (woon)bebouwing langs de straat en de achterliggende gronden is de basis geweest voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Daarbij is tevens aangesloten op een gekend patroon, waarbij de bebouwing als een eiland van opgaand groen in het landschap is gelegen. Aan alle zijden worden de bestaande en nieuwe woningen omsloten door opgaand groen. Aan de zijde van het beekdal krijgt dit de vorm van een struikensingel met bomen. Aan de straatzijde worden lindebomen aangeplant in

grasbermen als overgang naar de (in vergelijking met de historische agrarische bebouwing) verder van de weg afgelegen woonbebouwing. Zo ontstaat ook aan de straatzijde een zekere samenhang in het straatbeeld. Ook de randen worden ingeplant. Aan de westzijde kan hiervoor de bestaande singelbeplanting worden gebruikt. Aan de oostzijde van de cluster wordt een agrarisch ontsluitingspad naar de achtergelegen gronden voorzien van een zware eenzijdige boombeplanting. Daarmee is ook aan deze zijde een goede landschappelijke inpassing gegarandeerd. Als overgang tussen het groene kader en de akker zullen brede akker-randstroken worden ingericht. Zie ook onder "ruimtelijke kwaliteit".

De nieuwe woningen moeten qua stijl, afwerking en afmetingen passen binnen de reeds aanwezige bebouwing in de bebouwings-cluster van de Heikant. De hoofdgebouwen krijgen langskappen. Eventuele bijgebouwen dienen haaks op de Heikantstraat te worden gebouwd. In de cluster aan de Heikantstraat zijn veel afgewolfdde uiteinden toegepast. Het is de bedoeling dit terug te laten komen in de nieuwbouw. Voor de overige eisen aan de nieuwbouw wordt verwezen naar het hoofdstuk "Beeldkwaliteit".



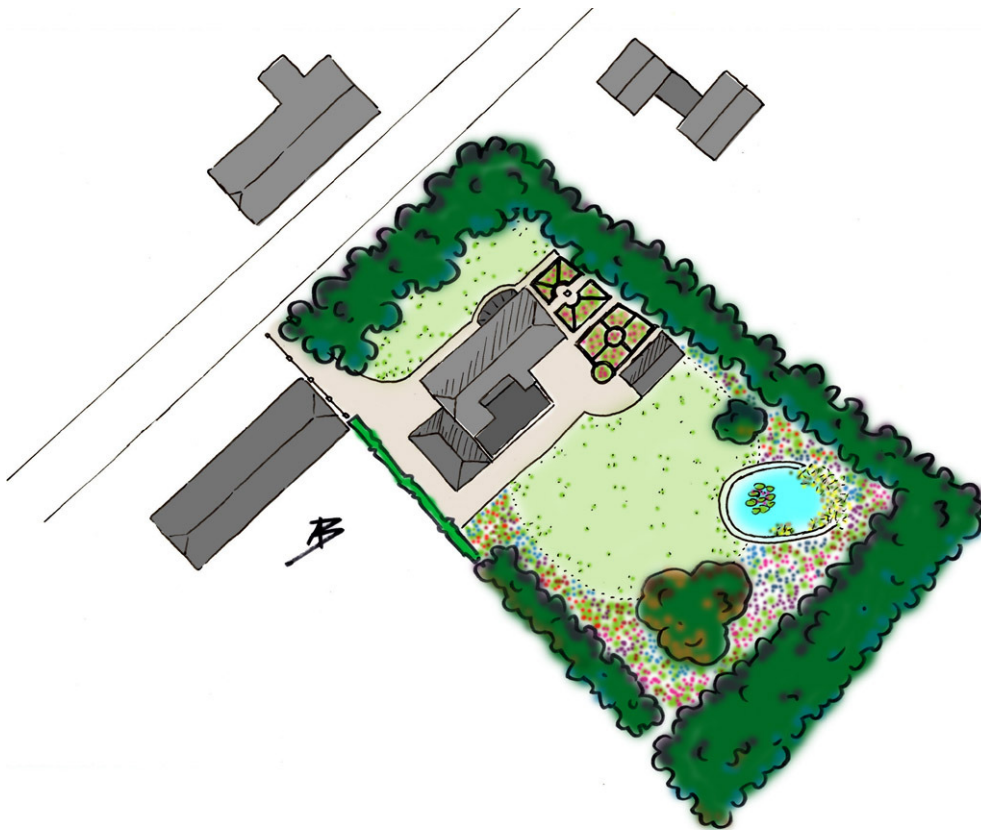
afbeelding 15

Een schets van de gewenste toekomstige situatie aan de Heikantstraat. De kassen zijn verdwenen, evenals de voormalige bedrijfswoning en de noodwoning. Er zijn vier nieuwe woningen opgetrokken binnen een groen landschappelijk kader.

4.2 Locatie Dellerweg

Reeds in de Artikel 19-procedure was een inrichtingsplan opgenomen voor de locatie aan de Dellerweg. Hiervan zal weinig worden afgeweken in de te realiseren nieuwe situatie. In de nieuwe situatie zijn alle bestaande opstallen verwijderd en vervangen door een woongebouw met een ten opzichte van het hoofdgebouw teruggelegen bijgebouw.

De bebouwing is gesitueerd achter de bestaande groensingel, welke in een hoek wordt doorbroken voor een inrit. De bestaande groensingel wordt gehandhaafd en plaatselijk versterkt. Zo wordt een groene kamer gemaakt waarin de nieuwe woning wordt gesitueerd. De nieuwe bebouwing hoeft door de verscholen ligging geen negatieve invloed te hebben op de aanliggende historische bebouwing. Toch zal gezocht worden naar een bouwvorm die enige relatie heeft met de reeds aanwezige bebouwing aan de Dellerweg. Zie ook het hoofdstuk "Beeldkwaliteit".

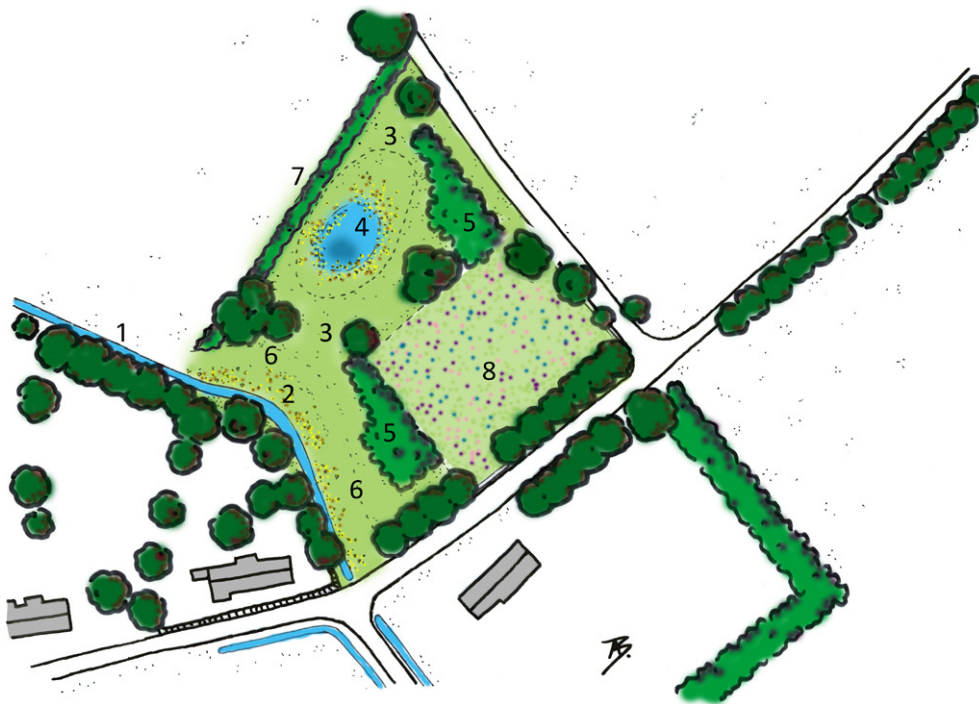


afbeelding 16

Een schets van de gewenste toekomstige situatie aan de Dellerweg. De vier voormalige stalgebouwen zijn verdwenen en vervangen door ene vrijstaande woning welke halfverscholen ligt in een groen landschappelijk kader.

4.3 Locatie Ruiter

Het ecologische deel van het eerder opgestelde inrichtingsplan zal worden uitgebreid om zo een stapsteen te realiseren. Op de hoek van de Ruiter en de Zandstraat wordt een kavel apart gehouden als mogelijke toekomstige bouwlocatie. Zo ontstaat een stapsteen van ruim 6000 m² met zowel natte als droge natuur. De watergang zal ook worden aangepast met een slinger en natuurvriendelijke oevers aan één zijde. In de natuurzone zal ook een poel worden aangelegd en struweel worden ingeplant. De precieze inrichting is vastgesteld in overleg met Waterschap Aa en Maas. Zie ook het hoofdstuk "Ruimtelijke kwaliteit".



afbeelding 17

Een schets van de gewenste toekomstige situatie aan de Ruiter. Er is een ecologische stapsteen gerealiseerd op tweederde van het huidige landbouwperceel. De rest van de kavel (300m²) wordt ingericht onder Stika als bloemrijk hooiland (8). De stapsteen is tevens het begin van de ecologische verbindingszone alhier. De Kleine Aa (1) krijgt een natuurvriendelijke oever (2) met daarlangs een breed onderhoudspad (6). Het grootste deel van het terrein wordt ontdaan van de humeuze bovenlaag en beheerd als bloemrijk grasland en kruidenruigte (3). Op een lager plek is een grote poel (4) gesitueerd. De nieuwe struwelen (5) geven de plek een richting. Zo wordt het beekdal benadrukt. Conform de historische situatie wordt er haaks op de beek een elzensingel of haag (7) gerealiseerd.

5. Beeldkwaliteit

Belangrijk voor een geslaagde functieverandering in het buitengebied is het samenspel van de nieuwe bebouwing en de groene omgeving. Het is derhalve belangrijk de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwbouw alsmede de samenhang tussen nieuwbouw en omgeving te duiden en vast te leggen. Belangrijk voor de beeldkwaliteit zijn: de ruimtelijke context, de inpassing van de bebouwing, de landschappelijke beleving van de locatie, hoe wordt omgegaan met het eigen karakter van de locatie, de stijlreferenties voor de nieuwbouw en het materiaalgebruik voor de(woon) gebouwen.

De hieronder beschreven beeldkwaliteitsaspecten op de drie locaties (Dellerweg, Heikantstraat en Ruiter) zijn richtinggevend voor de beoordeling van de bouwplannen welke voor de nieuwbouw opgesteld gaan worden.

5.1. Ruimtelijke context

Alle drie de locaties welke ingebracht worden in de BiO-regeling zijn gelegen in of nabij een historische bebouwingscluster. De ruimtelijke context kent daardoor veel overeenkomsten tussen de projectlocaties onderling. De ruimtelijke relatie met betreffende cluster is voor iedere locatie verschillend.

5.1.1. Heikantstraat

De nieuwbouwlocaties aan de Heikantstraat zijn allen gelegen aan de noordzijde van de straat. De beoogde nieuwbouw vind zowel plaats in het bestaande cluster als aansluitend daarop. Hierdoor moet onderscheid gemaakt worden tussen de 2 nieuwbouwwoningen welke in het kader van de BiO-regeling oostelijk van de bestaande cluster worden gebouwd en de 2 nieuwbouwwoningen welke als vervanging van bestaande woningen zullen worden gerealiseerd tussen Heikantstraat 25 en 31. Daarmee wordt aan deze zijde van de Heikantstraat nieuwbouw een belangrijke factor in het totaalbeeld van de cluster als geheel. Immers van de 6 woningen zullen er uiteindelijk 4 nieuwbouwwoningen zijn. Dit vergt een inspanning om de nieuwbouw zodanig uit te werken dat deze past bij de historische bebouwing aan de zuidzijde en aansluit op de bestaande bebouwing aan de noordzijde.

5.1.2. Dellerweg

De nieuwbouwlocatie aan de Dellerweg is aan alle zijden omsloten door een groensingel of buurtuinen. Hierdoor ontstaat een soort groene kamer centraal in de bebouwingscluster. In deze cluster is nu bebouwing aanwezig die sterk afwijkt van de omringende bebouwing. Ook de nieuw te bouwen bebouwing zal ruimtelijk afgesloten zijn van de omgeving.

5.1.3. Ruiter

Er wordt op korte termijn geen woningbouw gepleegd op de hoek Ruiter - Zandstraat. Dit zou ook niet passen binnen het bestaande beleid. Een woning alhier - als voortzetting van de cluster aan de Zandstraat - is evenwel vanuit de ruimtelijke context verdedigbaar.

5.2. Inpassing bebouwing

Op twee van de drie locaties zal nieuwbouw plaatsvinden. Het betreft een woning aan de Dellerweg en twee plus twee woningen aan de Heikantstraat. Aan de Ruiter zal - vooralsnog - geen woningbouw plaatsvinden.

5.2.1. Dellerweg

Op de locatie aan de Dellerweg is inpassing van de nieuwbouw eenvoudig. De bestaande groene kamer blijft gehandhaafd en wordt waar nodig versterkt. Daarmee ontstaat een soort verborgen tuin waarin de nieuwbouw zich nestelt. Het nieuwe gebouw zal achter de bestaande groensingel aan de Dellerweg worden gebouwd, waardoor deze verder terug ligt van de weg dan de naastgelegen bebouwing. Hoewel enige afstand tot de bestaande singel uit praktische overwegingen wenselijk is dient het gebouw wel aan de voorzijde van de "groene kamer" te worden gerealiseerd.

5.2.2. Heikantstraat

De inpassing van de nieuwbouw aan de Heikantstraat vergt meer aandacht. Immers in de eindsituatie zal de nieuwbouw aan de noordzijde van de straat het beeld in deze cluster beheersen. De twee nieuwe woningen die als uitbreiding van

de bestaande cluster gelden zullen als eerste worden gerealiseerd. Met de bouw van deze woningen zal ook de beoogde landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

Die landschappelijke inpassing bestaat uit een groensingel aan de achterzijde van de woningen op de overgang naar de open gronden richting het beekdal van de Kleine Aa. Met deze groensingel worden alle woningen (zowel bestaand als nieuw) omzoomt en groen ingekaderd. De bestaande singel aan de westzijde wordt gehandhaafd en plaatselijk uitgebreid. Door deze eenduidige inpassing ontstaat ook een ruimtelijk en visueel verband tussen de nieuwe en de bestaande te handhaven woningen.

Ook in plaatsing en opbouw van de massa zal er aansluiting gezocht moeten worden bij enerzijds de bestaande bebouwing en anderzijds de historische bebouwing aan de overzijde van de straat. Alle nieuwbouw wordt op enige afstand van de straat geplaatst, zodanig dat ook aan de noordzijde een zekere continuïteit ontstaat in het beeld van de cluster.

5.3. Beleving

De landschappelijke beleving is voor ieder van de drie locaties van belang. De nieuwe aanleg zal immers een verandering ten opzichte van de bestaande ruimtelijke situatie betekenen, ook als er niet gebouwd wordt zoals op de hoek Ruiter - Zandstraat. Vooral het verwijderen van bestaande bebouwing en het toevoegen van beplanting zijn van grote invloed op de beleving van iedere plek.

5.3.1. Heikantstraat

De landschappelijke en ruimtelijke situatie zal ingrijpend wijzigen aan de noordzijde van de Heikantstraat. Het huidige beeld is sterk versnipperd doordat de bebouwing hier zowel aan de straat als verder terug is gelegen. Ook qua maat, schaal en afwerking bestaat er grote diversiteit in de bestaande opstellen. De noordzijde van deze bebouwingscluster wijkt daarmee sterk af van de zuidzijde.

De bedoeling is in de nieuwe situatie meer evenwicht te laten ontstaan tussen de twee zijden van de straat in de bebouwingscluster. Dit betekent dat alle woonbebouwing aan de noordzijde op ongeveer gelijke afstand van de straat gelegen zijn, met een groenstrook cq. tuin als overgang richting het wegdek. Deze groene strook aan de straatzijde maakt de groene omzoming van de woningen aan deze zijde compleet.

Alle woningen zijn grotendeels direct zichtbaar vanaf de straat. Vanaf de achterzijde (bezien vanuit het omringende landschap) gaan de woningen schuil achter opgaande begroeiing. Daarmee vormt de cluster een soort groen eiland in het landschap, dit conform de historische situatie. De beplanting richting beek refereert ook aan het historische landschapsbeeld ter plaatse van de Kleine Aa.

5.3.2. Dellerweg

Qua beleving veranderd er weinig aan de Dellerweg. Het huidige straatbeeld met de oude bebouwing dicht op de weg en centraal daarin gelegen een groen eiland blijft ongewijzigd. De als positief beoordeelde bestaande ruimtelijke situatie is het uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van de projectlocatie.

De nieuwbouw-woning zal vanaf de Dellerweg grotendeels aan het oog onttrokken worden door de te handhaven groensingel. Omdat het een groensingel van bladverliezende bomen en struiken betreft zal in de wintermaanden de nieuwbouw door de aan-plant heenschemeren. derhalve is het van belang dat aan de voorzijde het gebouw aansluit op de overwegend lage goothoogte van de omringende bebouwing (zie ook volgende paragrafen).

5.3.3. Ruiter

De locatie aan de Ruiter sluit aan op de bebouwingscluster 't Vlas langs de Zandstraat. Deze cluster is rondom in de omgaande begroeiing gezet waardoor een soort groen eiland ontstaat. Daarnaast zijn de wegen voorzien van een (onregelmatige) boombegeleiding.

De ecologische stapsteen die hier zal worden ontwikkeld betekent een ingrijpend wijziging in het plaatselijke landschapsbeeld. De open akker wordt deels verlaagd om een poel te graven en betere groeiomstandigheden voor bloemrijk grasland te creëren. Verder zal er struweel worden aangeplant en enkele losse bomen. In het inrichtingsplan is gebruik gemaakt van de naastgelegen door opgaand groen omgeven bebouwingscluster door de stapsteen als een soort beëindiging van dit groene eiland uit te werken. Door aan de Zandstraat ook enkele bomen te planten ontstaat en zekere continuïteit in de beleving vanaf deze weg. Zo wordt ook de stapsteen verankerd in de omgeving. Met de aanleg van de stapsteen zal op de hoek van de Ruiter met de Zandstraat een halfopen overgangszone naar het naastgelegen open landschap ontstaan.

5.4. Eigen karakter

De bebouwingsclusters van de Heikant en de Dellerweg hebben ieder een eigen karakter. Hetzelfde kan overigens gezegd worden van de bebouwingscluster aan de Zandstraat. De nieuwbouwplannen zijn sterk situatief ingestoken; dat wil zeggen dat gezocht is naar aanknopingspunten in de kenmerkende kwaliteiten van de locatie en de directe omgeving om de nieuwe ontwikkeling vorm te geven.



afbeelding 17

Een weergave van de gewenste toekomstige situatie aan de Heikantstraat. De massale teruggelegen bebouwing is verdwenen en vervangen door vier langgerekte bouwmassa's parallel aan de straat. Met deze ingreep ontstaat er een zekere continuïteit in oostelijke richting. De bebouwingsconcentratie lijkt zich in die richting te verdunnen, wat een landschappelijk aantrekkelijk beeld oplevert.

5.4.1. Heikantstraat

De situatieve aanpak komt het best naar voren aan de Heikantstraat. Hier is deze aanpak ook simpelweg onontkoombaar door de grote impact die de nieuwbouw zal hebben op de beeldkwaliteit van deze cluster als geheel. In de nieuwe opzet zal de geleidelijk ontstane verschil tussen de noord- en zuidzijde van deze cluster gebruikt worden waardoor er een nieuwe samenhang aan de noordzijde zal ontstaan. Een samenhang in beeld en ruimtelijke opbouw ontbreekt nu aan deze zijde van de straat.

De nieuwbouwwoningen zullen qua massa aansluiting zoeken op de historische bebouwing met langskappen en langgerekte volumes die parallel aan de weg zijn geplaatst. Bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn geplaatst, haaks op het hoofdvolume. Een plaatsing achter de achtergevelrooilijn heeft de voorkeur, maar zal niet worden opgelegd.

Een nieuwe toevoeging is het groene kader aan deze zijde. Dit kader bestaat uit een groensingel aan de achterzijde en opgaande (boom)beplanting aan weerszijde van de bebouwing (voortbordurend op de bestaande singel) en een groenstrook met bomen en voortuinen aan de voorzijde.

5.4.2. Dellerweg

Het verborgen karakter van de bouwlocatie aan de Dellerweg is tevens de grootste kwaliteit van deze plek. Deze kwaliteit geldt zowel intern als extern; de groene wand in het midden van de cluster is heel kenmerkend voor deze plek aan de Dellerweg. De nieuwbouw op deze locatie is redelijk afgeschermd van de omgeving door de ligging in de groene kamer. Deze kamer is alleen in één hoek open, alwaar de inrit is gesitueerd.

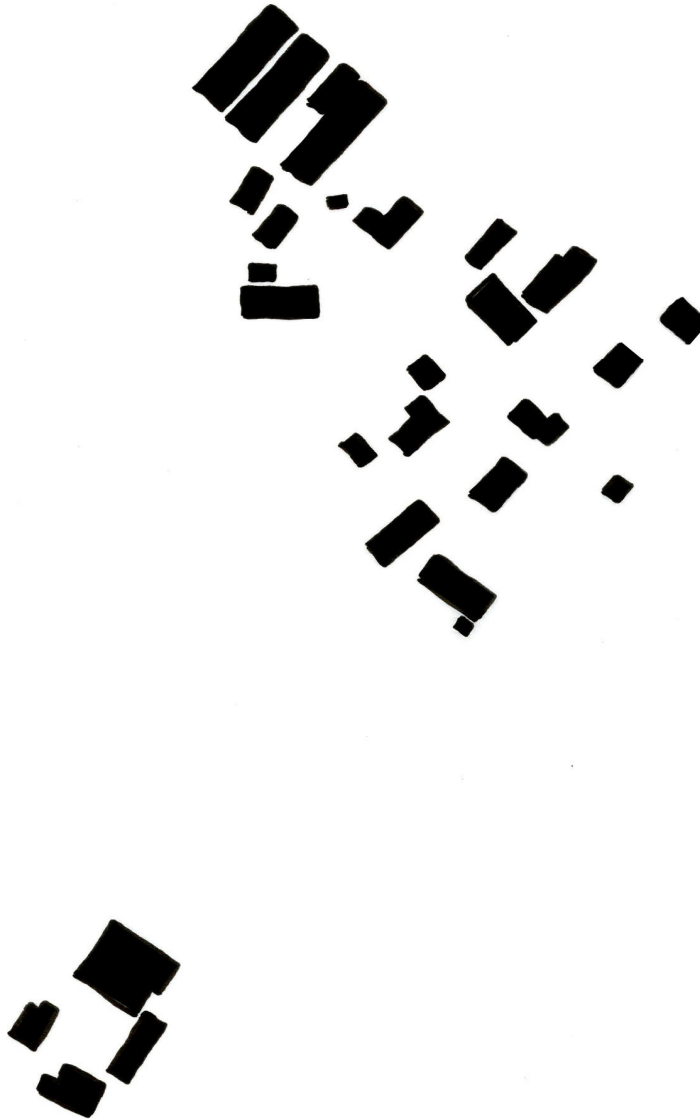
Het woongebouw zal analoog aan de omliggende gebouwen parallel met de straat worden gesitueerd aan de wegzijde van de groene kamer. Dit is tevens de kaprichting. Bijgebouwen worden of teruggelegen geplaatst ten opzichte van het hoofdvolume of daaraan vastgebouwd, maar zodanig dat er een onderscheid tussen de gebouwdelen blijft bestaan.

5.4.3. Ruiter

Hoewel er bij de aanleg van natuurgebieden (zoals hier de ecologische stapsteen langs de Kleine Aa) doorgaans vooral gefocused wordt op de ecologische eisen van de inrichting van de locatie, kan ook hier aansluiting gezocht worden op de omgeving. Ecologische eisen gelden immers niet de vorm, maar de functionaliteit van de inrichtingselementen.

Er is derhalve gekozen voor strakke struweelblokken parallel aan de Kleine Aa. De beek krijgt een lichte boog, om zo ruimte te maken voor natuurvriendelijke oevers. Op de grens naar de naastgelegen landbouwgrond wordt een groensingel ingeplant, analoog aan de oude structuur van rond 1900. Daarnaast worden enkele bomen geplant -los of in kleine groepen. Hierdoor ontstaan biotoopverschillen,

fourageermogelijkheden en dekking voor diverse fauna. Deze opzet sluit aan op het plaatselijke karakter met verspreid staande bomen op kavelscheidingen en langs wegen. Kruidenruigtes worden geconcentreerd langs het water. Daarnaast worden er langs de Zandstraat enkele bomen aangeplant. Daarmee wordt de Zandstraat als historische lijn in het landschap benadrukt. Bomenrijen zijn daarnaast van groot belang voor vleermuizen en vele soorten vogels en insecten.



afbeelding 18

Een weergave van de gewenste toekomstige situatie aan de Dellerweg. De massale teruggelegen bebouwing is verdwenen en vervangen door een kleinere langgerekte bouwmassa parallel aan de straat. De enigszins teruggelegen ligging past binnen de totale opbouw van deze cluster. De twee nieuwe woningen die richting Loovebaan zullen verrijzen zijn eveneens in het beeld opgenomen.

5.5. Stijlreferentie

Voor het welslagen van de beoogde inpassing van de nieuwbouw op de locaties aan de Dellerweg en de Heikantstraat is het van belang de stijl van de bebouwing alsmede de kaprichting, kapvorm en orientatie van het gebouw op hoofdlijnen vast te leggen. Zo kan een bouwkundig ontwerp beoordeeld worden op geschiktheid voor de betreffende bouwlocatie.

5.5.1. Dellerweg

Door de relatief verborgen ligging van de nieuwbouwwoning aan de Dellerweg zijn hier meer mogelijkheden wat betreft de bouwkundige uitwerking van de bouwmassa. De nieuwbouw zal niet het gehele jaar geheel aan het oog onttrokken worden vanaf de Dellerweg. Aan de achterzijde (vanuit het landschap) geldt dit veel minder doordat de groensingel zich ook in de winter als een scherm zal voordoen - zelfs als de bladeren gevallen zijn. Dit komt door de grotere afstand tussen de waarnemer en het object (de nieuwe woning) achter de singel. De af te breken kippenstallen zijn in de winter ook onzichtbaar vanaf deze zijde. Dit alles betekent dat er wel eisen aan de zichtgevels (de voorzijde en één van de zijkanten) worden gesteld, maar niet aan de achtergevel.

Uitgangspunt voor het nieuwe volume aan de Dellerweg is de kenmerkende bebouwing in de directe omgeving. De bouwmassa van de nieuwe woning zal gebouwd worden op de kop van de kavel in een langgerekt volume dat parallel met de weg wordt gesitueerd. De voorgevel is aan te merken als zichtgevel. Door de benaderingswijze via een inrit in een hoek van de groensingel is ook de zijgevel aan deze zijde een belangrijke zichtgevel. Deze hoek van het gebouw vergt nadrukkelijke aandacht in het bouwkundig ontwerp. Verbijzondering van de hoek mag niet ten koste gaan van de langgerektetheit van het totale volume. De achtergevel en de andere zijgevel zijn vrij uit te werken.

De nieuwbouwwoning wordt niet gezien als overgang tussen de twee naastgelegen volumes. Dit betekent dat de nieuwbouw een lage goothoogte kent aan de voorzijde, conform de kenmerkende bebouwing. De nieuwbouwwoning op de projectlocatie krijgt derhalve ook een langskap. Verder is de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag met kap. Het gebouw wordt gedekt met een zadeldak of mansardekap. Een schilddak heeft niet de voorkeur maar is niet bij voorbaat uitgesloten. Dakkappen aan de voorzijde van de woning zijn toegestaan mits ze de horizontaliteit van het dakvlak niet verstoren.

De voorgevel dient asymmetrisch van opzet te zijn (voor deur niet centraal in de gevel). Een deur aan de zijkant is ook toegestaan. Enige variatie in de maat van de gevelopeningen is wenselijk. Blinde kopgevels zijn onwenselijk. Enige detaillering is gewenst in beide kopgevels. Dit kan eenvoudig bereikt worden middels goed geplaatste en aandachtig vormgegeven gevelopeningen.

Uitbouwingen van de zichtgevel (denk aan plantenbakken, portalen, erkers, etc.) zijn alleen toegestaan indien ze duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. Uitbouwen aan de achterzijde zijn toegestaan. Hier mogen ook uitbouwen over de volledige hoogte worden toegepast. Uitbouwen en aanbouwen aan de kopse gevels is onder voorbehoud toegestaan, zolang deze gebouwdelen duidelijk ondergeschikt zijn in volume en in hoogte de enkele verdiepingshoogte niet overschrijden.

Bijgebouwen dienen qua schaal ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Eventueel mogen bijgebouwen worden vastgebouwd aan het hoofdvolume, op voorwaarde dat er voldoende onderscheid blijft bestaan tussen de gebouwdelen. Qua hoogte zijn er geen restricties in de verhouding met het hoofdgebouw; het is niet ondenkbaar dat bijgebouw en hoofdgebouw een gelijke nokhoogte hebben. Horizontaliteit van het volume van het bijgebouw is geen voorwaarde, een verticale articulatie is toegestaan. Voorwaarde is wel dat bijgebouw en hoofdgebouw samen een aantrekkelijk beeld opleveren gezien vanaf de straatzijde.

5.5.2. Heikantstraat

Zoals reeds opgemerkt in de vorige paragraaf is de inpassing en de detaillering van de nieuwbouw aan de noordzijde van de Heikantstraat van groot belang voor de beeldkwaliteit alhier. Ook de bouwstijl drukt een duidelijk stempel op het totaalbeeld. Het is dan ook van belang dat de vier nieuwe woningen in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Die samenhang tussen de vier nieuwbouwwoningen wordt ondersteund door de landschappelijke inpassing en de plaatsing van de gebouwmassa's en de oriëntatie daarvan parallel aan de Heikantstraat. Daarnaast zal er sprake moeten zijn van een onderlinge samenhang in de bouwkundige uitwerking van de gebouwmassa's.

Alle vier de nieuwe gebouwen zijn langgerekt van vorm en parallel aan de straat gesitueerd. Daarbij is de straatgevel de belangrijkste zichtgevel. De zijgevels zijn van minder belang, daar deze zelden volledig in het zicht komen vanaf de Heikantstraat. Toch verdienen de zijgevels enige uitwerking. De achtergevel is geen zichtgevel en is daarmee vrij uit te werken.

Aan de voorzijde is een lage goothoogte gewenst als referentie aan de oude agrarische bebouwing. de zichtgevel aan de voorzijde is derhalve 1 verdiepingshoogte. De totale gebouwhoogte - inclusief kap - bedraagt 2 verdiepingshoogten, met eventueel een verhoging van het dak indien dit bijdraagt aan een goede verhouding tussen dakvlak en onderbouw van het bouwvolume en een kwalitatief hoogwaardig eindbeeld.

De kapvorm is een zadeldak of een mansardedak, beide eventueel met wolfs-einden. Dakkapellen aan de voorkant zijn toegestaan zolang deze ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de horizontaliteit van de voorgevel niet verstoren.

De voorgevel dient asymmetrisch van opzet te zijn (voordeur niet centraal in de gevel). Een deur aan de zijkant is ook toegestaan maar minder voor de hand liggend bij een lang volume. Enige variatie in de maat van de gevelopeningen is wenselijk. Blinde kopgevels zijn onwenselijk. Enige detaillering is gewenst in beide kopgevels. Dit kan eenvoudig bereikt worden middels goed geplaatste en met aandacht vormgegeven gevelopeningen.

Uitbouwingen van de voorgevel (denk aan plantenbakken, portalen, erkers, etc.) zijn ongewenst. Uitbouwen aan de achterzijde zijn toegestaan. Hier mogen ook uitbouwen over de volledige hoogte worden toegepast. Uitbouwen en aanbouwen aan de kopse gevels is onder voorbehoud toegestaan, zolang deze gebouwdelen duidelijk ondergeschikt zijn in volume en in hoogte de enkele verdiepingshoogte niet overschrijden.

Bijgebouwen dienen qua schaal ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Qua hoogte zijn er geen restricties in de verhouding met het hoofdgebouw; het is niet ondenkbaar dat bijgebouw en hoofdgebouw een gelijke noghoogte hebben. Horizontaliteit van het volume van het bijgebouw is geen voorwaarde, een verticale articulatie is toegestaan. Voorwaarde is wel dat bijgebouw en hoofdgebouw samen een aantrekkelijk beeld opleveren gezien vanaf de Heikantstraat. Bijgebouw en hoofdgebouw zijn twee losse bouwvolumes.

5.6. Materiaalgebruik

Een samenhangend eindbeeld waarin van de zes woningen aan de noordzijde van de Heikantstraat er vier nieuw gebouwd gaan worden kan alleen gerealiseerd worden indien het materiaalgebruik tussen de verschillende nieuwe gebouwen wordt afgestemd. In onderstaande paragraaf worden materiaalgebruik, kleur-gebruik, gevel-en dakbedekking van de nieuwbouw nader omschreven. Zo kan een

bouwkundig ontwerp beoordeeld worden op geschiktheid voor de betreffende bouwlocatie. Onderstaand overzicht is limitatief.

5.6.1. Dellerweg

Door de relatief verborgen ligging van de nieuwbouwwoning aan de Dellerweg zijn hier meer mogelijkheden wat betreft het materiaalgebruik, kleurgebruik, gevel- en dakbedekking van de bouwmassa. In materiaalkeuze voor gevel en dak zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwing in de bebouwingscluster aan de Dellerweg en Hollestraat.

De zichtgevels aan de voorzijde, alsook de twee kopse gevels dienen te worden uitgevoerd in baksteen of te worden bedekt met (gepotdekselde) houten planken. De kleur van baksteen staat vrij, met dien verstande dat gevlamde of meerkleurige stenen ongewenst zijn. Het toepassen van een accent in de gevel met een andere kleur baksteen is wel toegestaan. Er is een voorkeur voor de toepassing van rode, oranje-rode of zandkleurige baksteen.

Het toepassen van een plint in een contrasterende (donkerdere kleur) is toegestaan. Eveneens is het mogelijk deze plint af te werken met bijvoorbeeld glad stucwerk of natuursteen. Bij toepassing van natuursteen is het belangrijk de horizontaliteit van de totale gevel te benadrukken.

Wat betreft de toepassing van hout bestaat een voorkeur voor horizontaal verwerkte geschaafde planken van gelijke breedte in een donkere kleur (bijvoorbeeld zwart). Een gepotdekselde verwerking van de planken sluit het beste aan bij de omringende bebouwing. Hiervan kan afgeweken worden bij voldoende architectonische kwaliteit van het bouwkundig voorstel. Ook verticale verwerking van geschaafde planken is mogelijk. Ook hier dan in een donkere kleur (bijvoorbeeld zwart) af te werken. Eventuele raam- of deuroplijstingen in houten geveldelen in contrasterende lichte kleur uitvoeren. Hoeklijsten - indien toegepast - eveneens in een contrasterende lichte kleur.

Raam- en deuroplijstingen zijn, bij voldoende architectonische kwaliteit, toegestaan. De voorkeur gaat dan uit naar een omlijsting of rand van baksteen in een afwijkende kleur of afwijkend patroon. Het toepassen van natuursteen alleen indien er bijvoorbeeld ook een plint van hetzelfde materiaal is toegepast en een ander bijdraagt aan een hoogwaardig eindbeeld van de gevel. Het zichtbaar verwerken van betonnen latijen of metalen draagbalken is niet toegestaan in de voorgevel en zijgevels. Dergelijke constructieve elementen dienen te worden weggewerkt achter bijvoorbeeld een rollaag van baksteen.

Kozijnen van deuren en ramen dienen te worden uitgevoerd in hout of kunststof. Eventueel is het gebruik van aluminium ook mogelijk. Belangrijk is dat de verhouding tussen de breedte van het kozijn en het daarin geplaatste raam of de daarin gehangen deur meer dan 1:8 bedraagt, gemeten in de breedte. Dezelfde verhouding geldt voor de minimale hoogte. De kleur van de kozijnen dient gelijk te zijn in alle zichtgevels van het gebouw. De voorkeur gaat uit naar een lichte kleurstelling, bijvoorbeeld wit, crème, gebroken wit, parelgrijs of parelwit. De kleurstelling van ramen en deuren wordt niet voorgeschreven. Deze zou liefst donkerder zijn dan de kleur van de kozijnen. Denk dan aan donkerblauw, nachtblauw, donkergroen, mosgroen, bloedrood, donkerrood, wijnrood etcetera.

Wat betreft de dakbedekking zijn er meerdere materialensoorten toegestaan: dakpannen, riet, metaal en hout. Het dakvlak bestaat uit slechts één materiaal. Het is mogelijk het dakvlak aan de wegzijde cq. zichtzijde in een ander materiaal uit te voeren dan het dakvlak aan de achterzijde. Het toepassen van een keramische nokvorst bij rieten daken is toegestaan. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van duurzaam gewonnen riet van lokale herkomst. Indien dit niet voorradig is dient gezocht te worden naar een herkomst op relatief korte afstand. Naast de toepassing van snijriet is ook de toepassing van graanstrosoorten toegestaan. Indien hout wordt toegepast als dakbedekking dient dit duurzaam gewonnen hout te zijn uit gekende bron. Daarnaast mag er geen verduurzaamd hout worden toegepast dat een grote belasting vormt voor het milieu. Bij toepassing van metaal als dakbedekking (koper of zink) dient ook het milieuaspect meegenomen te worden. Het afstromend regenwater mag door toepassing van de dit type dakbedekking namelijk niet vervuild raken voordat het wordt geïnfiltreerd.

De toe te passen dakpannen zijn bij voorkeur van keramisch materiaal (gebakken klei). Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld zijn betonnen pannen ook toegestaan. Hooggeglazuurde pannen zijn evenwel niet toegestaan. Dakpannen in de kleuren rood en antraciet zijn toegestaan. Andere kleuren zijn uitgesloten. Een afwijkende kleurstelling van de nokvorst is toegestaan.

De toepassing van fotovoltaïsche panelen, zonneboilers en warmtewisselaars is niet toestaan in het dakvlak aan de straatzijde. Aan de achterzijde mogen dergelijke voorzieningen worden toegepast.

Serres en wintertuinen dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Er mogen geen gebouwen of bouwdelen die voornamelijk bestaan uit glas worden gerealiseerd aan de voorzijde cq. straatzijde.

Bijgebouwen dienen - voor zover zichtbaar vanaf de straat - in dezelfde materialen

te worden uitgevoerd als omschreven bij de hoofdgebouwen. Bij voldoende architectonische kwaliteit is het toepassen van stucwerk op de muren van bijgebouwen toegestaan. De toepassing van metaal of glazen panelen is nadrukkelijk uitgesloten.

Toepassing van hoge metalen hekwerken aan de straatzijde is niet toegestaan. De bestaande groensingel alhier dient te worden gehandhaafd en kan indien gewenst worden aangevuld met wintergroene struiken (zoals Hulst en Rododendron). Nabij de inrit zijn alleen lage metalen hekwerken of lage houten hekwerken toegestaan.

De beplanting van de groensingel aan de voor- en achterzijde zal blijven bestaan uit inheemse bomen- en struikensoorten. Denk daarbij aan Zomereik (*Quercus robur*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Gele Kornoelje (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*), Gewone Els (*Alnus glutinosa*), Zoete Kers (*Prunus avium*) en Hazelaar (*Corylus avellana*). Het onderhoud van deze bomen en struiken is voor de bewoners van de nieuwe woning.

5.6.2. Heikantstraat

Juist in een afwisselende toepassing van materialen en kleuren kunnen de vier bouwvolumes aan de Heikantstraat zich onderling onderscheiden. Om enige samenhang te behouden is een gering aantal materialen voor gevel, dakbedekking, kozijnen etcetera wenselijk. Deze worden derhalve voorgeschreven.

In materiaalkeuze voor gevel en dak zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwing in de bebouwingscluster aan de Heikantstraat. Opvallend is het gebruik van twee materialen naast elkaar voor bijvoorbeeld dakafwerking of gevelbedekking. Dit zou een mooi uitgangspunt kunnen zijn in de verdere bouwkundige detaillering van de bouwmassa's.

De zichtgevels aan de voorzijde, alsook de twee kopse gevels dienen te worden uitgevoerd in baksteen of te worden bedekt met (gepotdekselde) houten planken. De kleur van baksteen staat vrij, met dien verstande dat gevlamde of meerkleurige stenen ongewenst zijn. Het toepassen van een accent in de gevel met een andere kleur baksteen is wel toegestaan. Er is een voorkeur voor de toepassing van rode, oranje- of zandkleurige baksteen. Het toepassen van een plint in een contrasterende (donkerdere kleur) is toegestaan. Eveneens is het mogelijk deze plint af te werken met bijvoorbeeld glad stucwerk of natuursteen. Bij toepassing van natuursteen is het belangrijk de horizontaliteit van de totale gevel te benadrukken.

Wat betreft de toepassing van hout bestaat een voorkeur voor horizontaal verwerkte geschaafde planken van gelijke breedte in een donkere kleur (bijvoorbeeld zwart). Een gepotdekselde verwerking van de planken sluit het beste aan bij de omringende bebouwing. Hiervan kan afgeweken worden bij voldoende architectonische kwaliteit van het bouwkundig voorstel. Ook verticale verwerking van geschaafde planken is mogelijk. Ook hier dan in een donkere kleur (bijvoorbeeld zwart) af te werken. Eventuele raam- of deuromlijstingen in houten geveldelen in contrasterende lichte kleur uitvoeren. Hoeklijsten - indien toegepast - eveneens in een contrasterende lichte kleur.

Raam- en deuromlijstingen worden in stenen gevels bij voorkeur niet toegepast, maar zijn bij voldoende architectonische kwaliteit wel toegestaan. De voorkeur gaat dan uit naar een omlijsting van baksteen in een afwijkende kleur of afwijkend patroon. Het toepassen van natuursteen alleen indien er bijvoorbeeld ook een plint van hetzelfde materiaal is toegepast en een en ander bijdraagt aan een hoogwaardig eindbeeld van de gevel. Het zichtbaar verwerken van betonnen latijen of metalen draagbalken is niet toegestaan in de voorgevel en zijgevels. Dergelijke constructieve elementen dienen te worden weggewerkt achter bijvoorbeeld een rollaag van baksteen.

Kozijnen van deuren en ramen dienen te worden uitgevoerd in hout of kunststof. Eventueel is het gebruik van aluminium ook mogelijk. Belangrijk is dat de verhouding tussen de breedte van het kozijn en het daarin geplaatste raam of de daarin gehangen deur meer dan 1:8 bedraagt, gemeten in de breedte. Dezelfde verhouding geldt voor de minimale hoogte. De kleur van de kozijnen dient gelijk te zijn in alle zichtgevels van het gebouw. De voorkeur gaat uit naar een lichte kleurstelling, bijvoorbeeld wit, crème, gebroken wit, parelgrijs of parelwit. De kleurstelling van ramen en deuren wordt niet voorgeschreven. Deze zou liefst donkerder zijn dan de kleur van de kozijnen. Denk dan aan donkerblauw, nachtblauw, donkergroen, mosgroen, bloedrood, donkerrood, wijnrood etcetera.

Wat betreft de dakbedekking zijn er twee materialen toegestaan: dakpannen en riet. Deze materialen kunnen ook samen in één dak worden toegepast waarbij dan de bovenkant in riet wordt uitgevoerd en de onderkant met dakpannen wordt gedekt. Een toepassing van riet en dakpannen naast elkaar is ook mogelijk indien dit een grotere architectonische kwaliteit oplevert. Het toepassen van een keramische nokvorst bij rieten daken is toegestaan. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van duurzaam gewonnen riet van lokale herkomst. Indien dit niet voorradig is dient gezocht te worden naar een herkomst op relatief korte afstand. Naast de toepassing van snijriet is ook de toepassing van graanstrosoorten toegestaan.

De toe te passen dakpannen zijn bij voorkeur van keramisch materiaal (gebakken klei). Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld zijn betonnen pannen ook toegestaan. Hooggeglazuurde pannen zijn evenwel niet toegestaan. Dakpannen in de kleuren rood en antraciet zijn toegestaan. Andere kleuren zijn uitgesloten. Een afwijkende kleurstelling van de nokvorst is toegestaan.

De toepassing van fotovoltaïsche panelen, zonneboilers en warmtewisselaars is niet toestaan in het dakvlak aan de straatzijde. Aan de achterzijde mogen dergelijke voorzieningen worden toegepast.

Serres en wintertuinen dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Er mogen geen gebouwen of bouwdelen die voornamelijk bestaan uit glas worden gerealiseerd aan de voorzijde cq. straatzijde.

Bijgebouwen dienen - voor zover zichtbaar vanaf de Heikantstraat - in dezelfde materialen te worden uitgevoerd als omschreven bij de hoofdgebouwen. Bij voldoende architectonische kwaliteit is het toepassen van stucwerk op de muren van bijgebouwen toegestaan. De toepassing van metaal of glazen panelen is nadrukkelijk uitgesloten. Het toepassen van hout als dakbedekking naast riet en dakpannen is toegestaan voor bijgebouwen.

Toepassing van hoge metalen hekwerken aan de straatzijde is niet toegestaan. Alleen lage metalen hekwerken of lage houten hekwerken zijn hier toegestaan. De voorkeur gaat echter uit naar het toepassen van een haag (eventueel met hierin een draadraster of gaashekwerk opgenomen) als afscheiding aan de voorzijde.

Dergelijke lage afscheidingen aan de straatzijde mogen niet direct langs de verharding worden aangelegd, maar voorbij de smalle groenstrook. In deze groenstrook zullen enkele lindebomen (*Tilia cordata* 'Rancho' of *Tilia tomentosa* 'Brabant ') worden geplant. Het onderhoud van deze bomen is voor de bewoners van de nieuwe woningen. Verder worden er geen plantensoorten voorgeschreven aan de voorzijde. De beplanting van de groensingel aan de achterzijde zal bestaan uit inheemse bomen- en struikensoorten.

6. Kwaliteitswinst

Een belangrijk doel van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) is het verbeteren van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de gebieden buiten de bebouwde kom. Vanuit deze doelstellingen wordt ontwikkelingsruimte geboden voor de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bestaande bebouwingsconcentraties.

Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden alleen geboden indien de ruimtelijke kwaliteit terplaatste voldoende verbetert. Sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing heeft prioriteit over hergebruik! Er wordt nadrukkelijk ingezet op het versterken van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit alsmede de verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving waaronder de sanering van storende bebouwing. Daarnaast is de kwaliteitswinst ook te becijferen aan de hand van een vergelijking tussen de waarde die wordt ingeleverd aan agrarische bedrijfsgebouwen en gronden en de kosten van de functieverandering afgezet tegen de opbrengsten uit het realiseren van de functiewijziging naar wonen. In deze berekening kunnen eventueel ook ingrepen op het gebied van natuur en landschap worden meegenomen - voor zover deze worden gerealiseerd.

6.1. Sanering storende bebouwing

Op beide locaties wordt de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd. Op de locatie aan de Dellerweg gaat het om een viertal voormalige kippenstallen die nu in gebruik zijn als opslagruimte. De totale oppervlakte van deze vier stallen bedraagt 1.225 m². Er wordt ook 1.225 m² verwijderd.

Op de locatie aan de Heikantstraat wordt de bebouwing aan de noordzijde van de straat grondig gesaneerd. De bestaande kas met bijgebouwen en loods zal worden verwijderd. Deze glastuinbouwopstallen beslaan een totaaloppervlakte van ruim 9.000 m². Daarnaast zal de voormalige bedrijfswoning behorende bij deze kassen worden verwijderd. Dit gebouw beslaat 193 m². Tenslotte wordt ook de noodwoning welke direct voor de voormalige bedrijfswoning is gelegen afgebroken. Daarmee verdwijnt nog eens 56 m² aan bebouwd oppervlak. Alles bijeengenomen wordt in totaal 9.249 m² aan bestaande bebouwing verwijderd.

6.2. Kwaliteitsverbetering cluster

Bij beide bebouwingscluster waar nieuwbouw wordt gerealiseerd - Heikantstraat en Dellerweg - is sprake van een kwaliteitsverbetering. Dit geldt overigens ook voor de bebouwingscluster aan de Zandstraat, waar geen woningbouw wordt gepleegd maar een ecologische stapsteen zal worden gerealiseerd.

6.2.1. Cluster Heikantstraat

De grootste kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd aan de Heikantstraat. Hier wordt de storende bebouwing bestaande uit een kassencomplex met voormalige bedrijfswooning verwijderd. Deze bebouwing is veel verder van de weg af gesitueerd dan de overige bebouwing in deze bebouwingscluster. In plaats van deze bebouwing zullen drie nieuwe woningen worden gebouwd aan de noordzijde van de straat. Daarnaast wordt de atypische noodwoning vervangen door nieuwbouw. Die vier nieuwbouwwoningen zijn ruimtelijk veel beter in te passen (zie ook 6.3).

Met het verwijderen van de kassen en loods verbetert niet alleen de milieukwaliteit ter plaatse maar neemt ook het woongenot toe. Het vrachtverkeer dat nu de kassen bevoorradt en de kweekproducten afvoert naar de tussenhandel is straks niet meer aanwezig. Ook zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, omdat er nu alleen bewonersverkeer is en er geen woon-werkverkeer van personeel meer nodig zal zijn. Daardoor zal ook de luchtkwaliteit verbeteren. De kassen lozen het afvalwater nu direct op de Kleine Aa. Met de afbraak van de kassen zal deze belasting van deze beek met een natuurdoelstelling ook verdwijnen. Door het verwijderen van de kassen zal tevens een groter oppervlakte onbebouwd zijn in de nieuwe situatie dan nu het geval is. Immers ook de verhardingen voor de loods worden verwijderd. Dit betekent dat er meer water in de bodem kan infiltreren in de toekomst.

6.2.2. Cluster Dellerweg

De kwaliteitsverbetering aan de Dellerweg is vooral gelegen in het verwijderen van de storende voormalige agrarische bebouwing en het versterken van de functionele eenheid van deze cluster. Aan de noordzijde richting de Loovebaan worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. Daarmee krijgt de gehele cluster overwegend een woonfunctie. De functieverandering van de voormalige agrarische opstallen op de projectlocatie naar wonen is dan ook zeer passend.

Ook op deze locatie neemt de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk af ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat de kippenstallen nu niet meer in gebruik zijn is er geen sprake van een significante verbetering van het leefmilieu en het woongenot. Wel is het zo dat er meer ruimte komt voor water om te infiltreren op de locatie zelf.

6.2.3. Cluster Zandstraat

Er wordt binnen de bestaande bebouwingscluster aan de Zandstraat niet ingegrepen. Er wordt aan de noordzijde een toevoeging gedaan in de vorm van een ecologische stapsteen. Hierbij krijgt deze cluster aan de bovenzijde een groene beëindiging die aansluit bij de groene inpassing van de bebouwing in dit cluster, maar daarnaast ook het beekdal van de Kleine Aa beter zichtbaar maakt. Daarmee neemt de zichtbaarheid van de beek toe, en zo ook de belevingswaarde van het landschap. (zie ook 6.3.)

6.3. Versterking landschap

De kwaliteitswinst voor het landschap zit voornamelijk in een verbetering van de belevingswaarde en een verbetering van van de ruimtelijke structuur op en rond de betreffende projectlocatie. Per projectlocatie variëren de ruimtelijke ingrepen en daarmee ook de invloed die hiervan uitgaat.

6.3.1. Dellerweg

De bestaande ruimtelijke situatie (die als erg kenmerkend voor deze cluster is beoordeeld) vormt het uitgangspunt bij de beoogde functieverandering alhier. Er verandert niets aan de landschappelijke situatie; de nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande groene kamer in het hart van de bebouwingscluster.

Waar nodig zal de bestaande groensingel rondom de projectlocatie worden aangevuld en versterkt. Daarmee zal de zichtbaarheid van de nieuwe woning vanuit het landschap rondom, zowel als vanaf de Dellerweg zelf zeer gering zijn. De belevingswaarde van het landschap wordt niet negatief beïnvloed door de nieuwe woning, eigenlijk blijft dat landschap hier onveranderd. Alleen de functionele invulling binnen de groensingel verandert, de ruimtelijke structuur blijft onveranderd.

6.3.2. Heikantstraat

In tegenstelling tot de beoogde functieverandering aan de Dellerweg zal de ingreep aan de Heikantstraat een grote verandering betekenen van zowel de ruimtelijke structuur als de landschapsbeleving. De ruimtelijke structuur van de bestaande cluster zal ingrijpend worden gewijzigd door de afbraak van alle teruggelegen bebouwing (bedrijfswoning, kassen en loods) en de noodwoning aan de straatzijde en het terugbouwen van bebouwing aan de stratzijde. Daarbij zal de nieuwe cluster zich langs een grotere lengte van de Heikantstraat uitstrekken dan nu het geval is. Tevens zal de bebouwing - weer - een duidelijke samenhang vertonen met deze weg. Dit is eveneens gunstig voor de belevingswaarde van deze cluster (vanaf de Heikantstraat).

Door de grootschalige kassen en de terugegelegen ligging van deze bebouwing wordt nu de belevingswaarde van het het landschap negatief beïnvloed. Vooral gezien vanaf de "achterzijde", dus vanuit het beekdal van de Kleine Aa is de bebouwing aan de noordzijde van de Heikantstraat zeer nadrukkelijk aanwezig. In de nieuwe situatie zal de bebouwing verder teruggelegd worden. Hierdoor ontstaat weer een zichtbare driedeling in het landschap: beekdal - landbouwgrond - cluster. De nieuwe - en te handhaven - bebouwing zal aan het oog onttrokken worden door een groensingel. Zo wordt de cluster aan de Heikantstraat een soort groen eiland in het verder halfopen landschap aan weerszijden van de Kleine Aa. De elzensingels en bloemrijke akkerranden zullen de een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het landschap alhier.

6.3.3. Ruiter

De aanleg van de ecologische stapsteen langs de Kleine Aa houdt kortgezegd in dat hier het reliëf zal worden aangepast en er beplanting zal worden toegevoegd. Ook de functionele inrichting van een groot deel van de bestaande akker zal gewijzigd worden. Dit alles heeft invloed op de ruimtelijke situatie en belevingswaarde op de kop van de cluster aan de Zandstraat.

Realisatie van de stapsteen betekent een plaatselijke verdichting aan de noordzijde van de bebouwingscluster van 't Vlas. Hierdoor ontstaat een halfopen beëindiging van deze cluster en daarmee een overgang naar de open landbouwgronden verderop. De inrichting is zodanig dat de belangrijkste richtingen in het landschap worden versterkt. Denk daarbij aan de plaatsing van struweel parallel aan de Kleine Aa en het doortrekken van de wegbeplanting langs de Zandstraat tot aan de Ruiter. Daarmee draagt de functieverandering naar stapsteen bij aan een betere beleving van het landschap.

Ook de beleving van de beek en het beekdal verbetert door de aanpassingen van het reliëf en de grotere zichtbaarheid van water alhier. Tot slot zal de bloemrijke en gevarieerde beplanting ook positief bijdragen aan de belevingswaarde.

6.4. Versterking natuur

Blijkens de ecologische inventarisatie en de afgelegde veldbezoeken is de huidige ecologische waarde op de drie projectlocaties zeer laag. De gebieden zijn onaantrekkelijk als leefgebied door de aanwezige bebouwing, de wijze van gebruik, de gebruiksintensiteit en de terreininrichting. Daarnaast zijn er in de directe omgeving weinig ecologisch waardevolle gebieden gelegen. Dit zal echter veranderen met de realisatie van de ecologische strook langs de Kleine Aa. Deze is nu reeds aangelegd tussen de Vaarselstraat en de Dellerweg in het kader van Heihorsten.

6.4.1. Stapsteen Ruiter

Een specifiek op de functie natuur gerichte gebiedsinrichting zal worden gerealiseerd op de hoek van de Ruiter met de Zandstraat. Hoewel hier eigenlijk een ecologische verbindingzone (EVZ) ligt geprojecteerd van 25 meter breedte zal aan het begin van de EVZ (die loopt van de Zandstraat in het oosten tot de Vaarselstraat in het noordwesten) een zogenoemde stapsteen worden ontwikkeld. Deze stapsteen heeft een veel grotere oppervlakte dan in het kader van de EVZ noodzakelijk is. Maar gezien de problematische situatie rondom de realisatie van het traject tussen de Dellerweg en de Zandstraat is ervoor gekozen het begin van de EVZ te versterken door een groter gebied t.b.v. natuur in te richten.

Om de grootste bijdrage aan de ecologische kwaliteit te leveren met de aanleg van deze stapsteen wordt ingezet op het ontwikkelen van meerdere biotopen en er wordt ingezet op het realiseren van overgangen tussen nat en droog, beschut en open, en hoog en laag. Er wordt een natuurvriendelijke oever langs de Kleine Aa aangelegd en er wordt een poel gegraven op een laag punt. Zo ontstaat leefgebied voor watergerelateerde flora en fauna. Daarnaast wordt struweel aangeplant op de hogere terreindelen, worden er bomen ingeplant en zal er zowel bloemrijk grasland als bloemrijk hooiland en kruidenruigte worden ontwikkeld. Daarmee ontstaat leefgebied voor diverse vogels, zoogdieren en insecten.

Al met al is er door de aanleg van een stapsteen hier sprake van een enorme toename van de natuurwaarden, zowel voor watergerelateerde soorten als graslandsoorten en struweelsoorten.

6.4.2. Landschapselementen Heikant

De bestaande natuurwaarden aan de Heikantstraat zijn vooral gerelateerd aan de bestaande groensingel aan de westzijde en de tuinen rondom de woningen. Dit gegeven is vertaald naar de herinrichting in het kader van de functieverandering. Rondom de nieuwe woningen zal een breed groen kader van opgaande belanting worden gerealiseerd. Aan de achterzijde zal dit groene kader bestaan uit tuinen en een groensingel van opgaande bomen en struiken. Aan de voorzijde zal het groenkader bestaan uit gras met bomen en voortuinen. Daarmee wordt meer leefgebied gecreëerd voor de reeds aanwezige flora en fauna. De bestaande natuurwaarde wordt versterkt.

Door de concentratie van de bebouwing aan de straat komt er een groter gebied vrij om meer landschappelijk in te richten. Hier zullen bestaande landschapselementen versterkt worden. Denk daarbij aan de bestaande groensingel aan de westzijde welke zal worden doorgetrokken in oostelijke richting. Daarnaast zullen er bomenrijen worden ingeplant langs de landbouwpaden die de achter de woningen gelegen landbouwgronden ontsluiten.

Aan de noordzijde grenzen de landbouwgronden aan de EVZ langs de Kleine Aa. Deze is hier reeds aangelegd. In de toekomst zal daardoor de ecologische kwaliteit sterk toenemen. De EVZ is vooral gericht op watergerelateerde natuur. De overgang naar de oude akkergronden (hoge eerdgronden) zal ingericht worden ten behoeve van de natuur met enkele poelen en hakhout van wilgen of essen. De landbouwgronden tussen de woningen en de EVZ kunnen ingezet worden om kansen te bieden aan niet watergerelateerde natuur. Daarbij wordt ingezet op akkerrandbeheer middels brede stroken van 5 tot 10 meter die worden ingezaaid met granen en akkeronkruiden. Ook worden drie elzensingels toegevoegd.

6.4.3. Groensingel Dellerweg

De belangrijkste natuurwaarde op de projectlocatie aan de Dellerweg is gelegen in de groensingel. De belangrijkste nabijgelege natuurwaarde is te vinden in de EVZ langs de Kleine Aa ten zuiden van de projectlocatie. Dit betreft dan watergerelateerde natuur. Deze is niet aanwezig op de projectlocatie. Handhaving van de bestaande groensingel, en het plaatselijk versterken daarvan heeft een gunstig effect op de bestaande natuurwaarden en borgen het duurzaam voortbestaan daarvan. Het gaat dan vooral om algemene soorten. De kwaliteitswinst voor de natuur is gering aan de Dellerweg, vandaar ook dat in samenhang met de functieverandering alhier de stapsteen aan de Ruiter wordt ontwikkeld.

6.5. Berekening

De hierboven beschreven kwaliteitswinst kan ook vertaald worden in een kosten en baten. Het verwijderen van de bestaande storende bebouwing kost immers geld. Dat geldt ook voor de aanleg van landschapselementen, het inplanten van bomen en struweel en het realiseren van nieuwe natuur. Ook de bouw van nieuwe woningen kost geld. Dit weegt echter op tegen de opbrengsten die daar tegenoverstaan. Ook de grond waarop gebouwd gaat worden wordt meer waard als deze nu nog een agrarische functie heeft (en daarmee een waarde als landbouwgrond). Samen vallen deze opbrengsten onder de baten. Grond die van een agrarische functie een natuurfunctie krijgt verliest juist waarde. Dit moet ook verdisconteerd worden. Daarnaast zijn er natuurlijk ook kosten die samenhangen met de planvorming en procedures om de beoogde functiewijzigingen op de drie projectlocaties mogelijk te maken.

De berekening van de kwaliteitswinst is ook aan de provincie Noord-Brabant voorgelegd en met hen besproken. Daarbij is vastgesteld wat de te hanteren richtprijzen zijn voor gronden met een bepaalde functie. Daarnaast is in het kader van de BiO-regeling een taxatie uitgevoerd van de bestaande (agrarische) opstallen aan de Dellerweg en Heikantstraat. De resultaten daarvan zijn meegenomen in onderstaande berekening. Daarbij is door de provincie Noord-Brabant een voorbehoud gemaakt betreffende de getaxeerde waarde van de voormalige kippenstallen aan de Dellerweg. Omdat deze stallen niet juridisch geregeld zijn, maar wel al enkele tientallen jaren geleden op deze plek gebouwd zijn - en daarmee onder het overgangsrecht vallen - is besloten de waarde maar deels in te brengen in de berekening.

Uit de in Bijlage 2 opgenomen exploitatieopzet komt naar voren dat het normbedrag voor de bestemmingswinst, zoals dat gehanteerd wordt door de provincie Noord-Brabant, niet gehaald wordt. De reden hiervoor is voornamelijk gelegen in de hoge waarde van de onderliggende gronden op een deel van de projectlocatie aan de Heikantstraat. Hier is nu immers een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De waarde van glastuinbouwgrond is veel hoger dan van gewone akkerbouwgrond (€ 20,00 tegenover € 10,00 à € 12,00). Daarnaast zijn in het normbedrag dat de provincie hanteert geen verkooprisico en rentekosten opgenomen.

Van de tegenprestatie (afbraak van opstallen, waardedaling gronden, planvorming en aanlegkosten natuur) is eveneens een berekening gemaakt. De waarde van de te slopen kas, alsmede de sloopkosten daarvan en de waardedaling van de grond zijn meer dan de helft van het totaalbedrag van deze tegenprestatie. Uitgaande van het normbedrag komt de totaalsom op een negatief bedrag uit; er vind dus netto meer tegenprestatie plaats dan de opbrengsten uit de functiewijziging.

Bijlages

B1. Foto's bestaande situatie en omgeving



1. Aan de zijde van de Heikantstraat is nu reeds veel opgaande beplanting aanwezig. Ook is goed te zien hoe dicht de oude boerderij op de weg staat.



2. De zijkant van de kassen gezien vanaf de voormalige bedrijfswoning.



3. De Heikantstraat in noordwestelijke richting. Rechts de projectlocatie. De voormalige bedrijfswoning en de noodwoning zijn gelegen achter het groen. Deze latere toevoegingen liggen op duidelijk grotere afstand van de weg dan de oude bebouwing.



4. De voormalige bedrijfswoning betreft een typisch naoorlogs gebouw dat later wit is geschilderd. Het huis is gelegen aan het eind van een lange inrit op grote afstand van de weg. Door de opvallende kleurstelling gaat het huis niet geheel verborgen achter het vele groen.



5. Tegenover de bestaande kassen is dit agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een gehalveerde langgevelboerderij (ontdaan van het bedrijfsgedeelte) met daarnaast een dubbele schuur.



6. Tegenover de nieuw te bouwen woningen aan het begin van de Parallelweg staat deze oude gepotdekselde schuur. Ondanks de matige staat van onderhoud heeft dit gebouw een grote mate van charme.



7. Een oude -teruggelegen- boerderij op de hoek van de Heikantstraat en De Hoof. Opvallend is ook de twee soorten dakbedekking die het geheel een zekere eigenheid geven.



8. De achterzijde van het kassencomplex gezien vanuit het beekdal van de Kleine Aa. De bebouwing is niet afgeschermd aan deze zijde en zeer nadrukkelijk aanwezig in het landschap.



9. Heikantstraat 25 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning, die gebouwd is als woning en nu na beëindiging van de agrarische activiteiten ook als zodanig gebruikt wordt.



10. Direct naast de kassen staat deze lage woning in bungalowstijl met een hoge steile kap (opvallend genoeg een schilddak) met daarin nog een volledige verdieping. De situering van het huis en bijgebouwen sluit aan op het gebruikelijke patroon aan de Heikantstraat.



11. De noodwoning is een schuurachtig laag gebouw van een bouwlaag, haaks op de weg.



12. Zicht vanaf de Heikantstraat naar de ver teruggelegen voormalige bedrijfswoning.



13. De bestaande kassen steken ver het open landschap in richting de Kleine Aa.



14. Aan de voorzijde worden de kassen aan het oog onttrokken door een grote loods.



15. De voormalige kippenschuren aan de Dellerweg.



16. De binnenzijde van een van de schuiren. Momenteel zijn de gebouwen in gebruik als opslagruimte. De opstallen kennen geen specifiek agrarisch gebruik meer.



17. De grens met Dellerweg 13 bestaat uit een hek. Hier staat ook een te behouden fruitboom.



18. De meest vooraangelegen schuren zijn anders van afmeting. De besloten ligging is duidelijk.



19. Vanaf de buitenzijde worden de voormalige kippenschuren geheel aan het oog onttrokken door een groensingel bestaande uit bomen en struiken.



20. Vanaf de weg worden de schuren grotendeels aan het oog onttrokken door opgaand groen.



21. De singel aan de achterzijde is even breed als aan de voorzijde. Hier is de singel ook uitgerasterd. De singel wordt gedomineerd door boomvormers met daaronder enkele struiken.



22. Een beeld van de groen-singel. Dit is de groen-singel aan de zijkant richting Dellerweg 15. Hier is de bestaande singel maar drie rijen dik. De groen-singel bestaat uit struiken en bomen.



23. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij heeft als huisnummer Dellerweg 15 en staat juist ten zuiden van de projectlocatie. Naast de inrit van deze woning is -net buiten beeld- de inrit naar de projectlocatie gelegen.



24. Deze typische naoorlogse doorzonwoning grenst aan de projectlocatie. Wat opvalt is andere maatverhouding van dit gebouw ten opzichte van de vormalige boerderijen aan de Dellerweg. Het geheel oogt nogal blokkendoosachtig.



25. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij staat tegenover de bouwlocatie aan de Dellerweg. Wat opvalt is de ligging direct aan de weg en de verlinging van het hoofdvolume met een tweede woning.



26. De Dellerweg richting Kleine Aa. Aan de linkerzijde worden nu twee woningen gebouwd. Wat verder opvalt is het landelijke wegprofiel met brede grasbermen.



27. De groensingel onttrekt gezien vanaf het beekdal van de Kleine Aa de voormalige kippen- schuren op de projectlocatie volledig aan het oog. Wel zichtbaar is de bebouwing en bijgebouwen van Dellweg 15a en 15.



28. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij staat op de hoek van de Hoolstraat met de Dellerweg. Naast deze boerderij is een oude schuur te zien die - heel kenmerkend - haaks op de weg is gebouwd.



29. De Kleine Aa is hier niet meer dan een kavelsloot. Het betreft het begin van het beekdal. De beek vormt tevens de grens naar de naastgelegen woning. Deze woning maakt deel uit van de bebouwingscluster 't Vlas aan de Zandstraat.



30. De kavelsloot langs de Zandstraat is bijna even breed als de Kleine Aa, waar deze op afwatert. De vele sloten alhier zijn gegraven om het natte gebied 't Vlas te ontwateren. Zo bleef de watervoorziening van de Kleine Aa -in gewijzigde vorm - in stand



31. Rondom de woning tegenover de projectlocatie (zie foto 32) is een brede groensingel ingeplant. Het betreft een landschappelijke inpassing die is aangelegd na de sloop van de stallen die hier tot voor kort stonden. Het is een gemende groensingel met struiken en boomvormers.



32. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij staat op de hoek van de Vlasstraat en de Zandstraat naast de projectlocatie aan de Ruiter.



33. Deze karakteristieke tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij is gelegen aan de Zandstraat. De tuin grenst aan de zijkant aan de Kleine Aa en de projectlocatie.



34. De Kleine Aa is langs de Vlasstraat niet veel meer dan een smalle sloot langs een paardenwei.



35. De locatie aan de Ruiter wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. De relatieve dichtheid en de vele opgaande beplanting rondom de bebouwing langs de Zandstraat contrasteert hier sterk mee.



36. Op de voorgrond de als maïsakker in gebruik zijnde locatie aan de Ruiter. Met de inrichting van deze locatie tot stapsteen zal ook hier begroeiing worden aangebracht. Op de achtergrond zijn enkele van de woningen van de bebouwingscluster aan de Zandstraat zichtbaar. Het nieuw in te planten opgaande groen zal aansluiten op de aanwezige begroeiing.



37. De bebouwing langs de Ruiter is vergelijkbaar in karakter met de bebouwing langs de Zandstraat. Ook hier beheersen lage langgerekte volumes met langskappen en rieten daken aangevuld met recente bouwwerken met pannendaken het beeld.



38. Een zicht door het open beekdal van de Kleine Aa richting de Ruiter. De Kleine Aa is hier zichtbaar als een rechte sloot met steile oevers tussen de maïsackers.

B2. Exploitatieopzet BiO-afracht

Exploitatieopzet in het kader van BIO-afracht

Someren kanters Oprichting 3 BIO- woningen	st	m ²	prijs	Kosten	
					totaal euro
Bestemmingswinst					
A Waarde grond als bouwkaavel					
Dellerweg (1 kavel)	1	1450	€ 250,00		€ 362.500,00
Heikantstraat (2 kavels)	2	1450	€ 250,00		€ 725.000,00
Ruiter (geen bouwkaavel)	0	1450	€ 250,00		€ -
B Inbrengwaarde grond					
ondergrond Dellerweg		4355	€ 12,00		€ 52.260,00-
ondergrond Heikantstraat tpv kas		11067	€ 20,00		€ 221.340,00-
ondergrond Heikantstraat landbouwgrond		37619	€ 10,00		€ 376.190,00-
ondergrond Ruiter		9256	€ 7,50		€ 69.420,00-
C Ontwikkelkosten locatie					
(kosten per woningbouwlocatie)					
milieuonderzoeken Heikantstraat (raming)			€ 4.500,00		€ 4.500,00-
advieskosten Dellerweg (raming)			€ 3.500,00		€ 3.500,00-
advieskosten Heikantstraat (raming)			€ 5.500,00		€ 5.500,00-
advieskosten Ruiter (raming)			€ 1.500,00		€ 1.500,00-
Bouw- en woonrijpmaakkosten	3	600	€ 20,00		€ 36.000,00-
sanering zinkassen t.b.v. bouwkaavels					
Onderzoeken (geluid, archeologie e.d.)			€ 7.500,00		€ 7.500,00-
Verkoopkosten	1,65%				€ 17.943,75-
Verkooprisico (15% van verkoopsom)	15%				€ 163.125,00-
Rentekosten à 5% (1 jaar)	5%				€ 2.925,00-
D Netto bestemmingswinst €D(=A-B-C)					
Norm bestemmingswinst					
		4350	€ 140,00		€ 609.000,00
Tegenprestatie					
E Beëindiging en sloop					
Waarde huidige opstallen (taxatie glasopstanden)	100%		€ 272.241,00		€ 272.241,00
Waarde huidige opstallen (taxatie stallen dellerweg)	40%		€ 148.265,00		€ 59.306,00
Sloopwerk opstallen (kas)		11000	€ 3,00		€ 33.000,00
G Waardedaling grond					
Dellerweg		0	€ 11,00		€ -
Heikantstraat tpv kas		1000	€ 19,00		€ 19.000,00
Heikantstraat tpv landbouwgrond		26500	€ 11,00		€ 291.500,00
Ruiter		3000	€ 6,50		€ 19.500,00
H Overige kwaliteitswinst					
Saneren zinkassen t.b.v. natuur (factuur)	0		€ 3.500,00		€ -
opstellen beeldkwaliteitsplan/landschapsplan	1		€ 4.000,00		€ 4.000,00
opstellen beplantingsplan/bestek	1		€ 9.000,00		€ 9.000,00
Leges bestemmingswijziging	3		€ 4.600,00		€ 13.800,00
aanlegkosten natuur					
Dellerweg		0	€ 1,50		€ -
Heikantstraat		26500	€ 1,50		€ 39.750,00
Ruiter		3000	€ 1,50		€ 4.500,00
renteverlies op ontwikkelkosten	5,0%				€ 15.000,00
I Totaal BIO tegenprestatie €I (=E+F+G+H)					
Vershil tussen opbrengst en investering					
€ 171.597,00-					

opdrachtgever	A.F.M. Kanters
project	BiO HEIKANTSTRAAT/DELLERWEG/RUITER
onderdeel	Kwaliteitsrapport
nummer	1003-B
datum	12 oktober 2010

Gegevens aanvrager:

Naam:	A.F.M. Kanters
Adres:	Vlasstraat 9
Postcode en	
woonplaats:	5712 RP Someren
Telefoon:	0493-495536
Gemachtigde/ adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk