

GEMEENTE SOMEREN

Toelichting schetsontwerp

Slievenstraat 68 Someren



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Analyse van het landschap	4
2.2. Bebouwingsclusters in het buitengebied.....	4
2.3. Beschrijving planlocatie.....	5
2.4. Het planvoornemen	5
3. STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN	7
3.1. Planuitgangspunten.....	7
3.2. Positionering op het perceel.....	7
3.3. Oriëntatie	8
3.4. Massa	8
3.5. Beeldkwaliteit	8
3.6. Verkeer & parkeren	9
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	10
4.1. Inpassing woonpercelen.....	10
Toe te passen beplanting.....	10

Bijlage: stedenbouwkundig schetsontwerp

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Slievenstraat te Someren staat momenteel een glastuinbouwbedrijf met bijhorende bedrijfswoning. Als gevolg van een hagelbui in juni 2016 zijn de kassen zwaar beschadigd geraakt. Dit gaf de doorslag om het glastuinbouwbedrijf volledig te saneren en de locatie te herontwikkelen tot woonerven. Het plan is de tuinbouwactiviteiten te beëindigen, de locatie te saneren, de bedrijfswoning te vervangen door een nieuwbouwwoning en op de locatie twee ruimte voor ruimte woningen toe te voegen.

Voordat de plannen kunnen worden uitgevoerd dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De locatie ligt aan de Slievenstraat, in het buitengebied van de gemeente Someren. De Slievenstraat maakt deel uit van een doorgaande route tussen de kernen van Someren en Lierop. Langs de route liggen diverse kleine bebouwingsclusters met daartussen het halfopen agrarisch landschap.

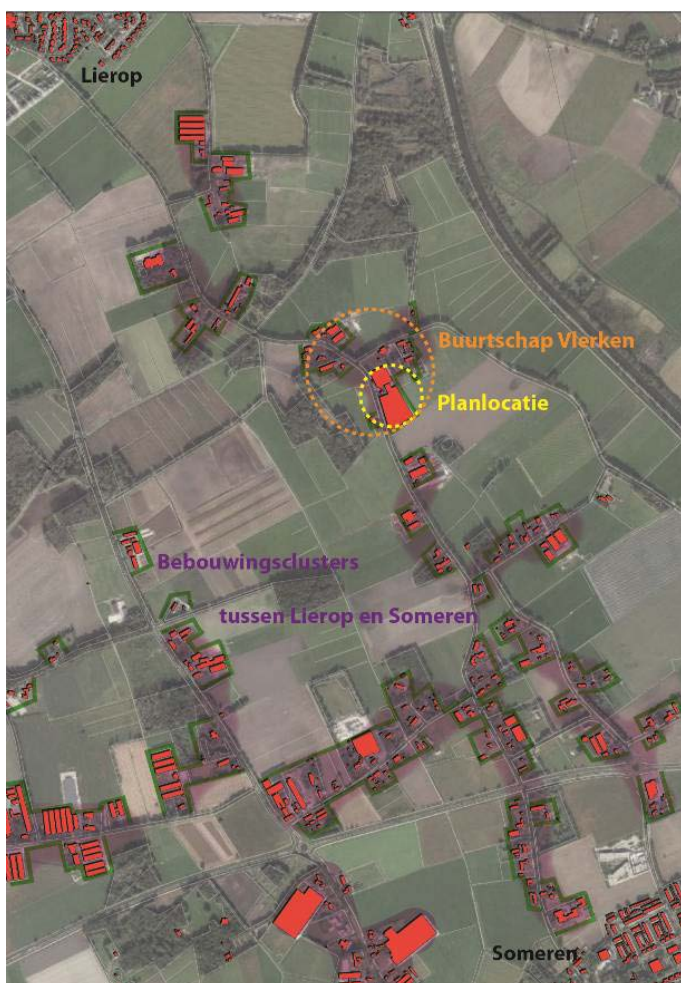


Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Analyse van het landschap

De locatie ligt aan de Slievenstraat in het buitengebied van de gemeente Someren. Het omliggend landschap kent voornamelijk een agrarisch gebruik afgewisseld door kleine bospercelen, landschapselementen en bebouwingsclusters met woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing.



Het landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige verkavelingsstructuur, open agrarische percelen afgewisseld met bomenlanen, houtwallen en kleine bosjes. Het behoort tot het zogenaamde Kampenlandschap, dat door de jaren heen veel van haar karakteristieken heeft verloren. Het van oorsprong kleinschalige karakter heeft namelijk plaats gemaakt voor schaalvergroting waardoor de kenmerkende dichtheid aan kleine landschapselementen grotendeels verloren is gegaan.

2.2. Bebouwingsclusters in het buitengebied

Langs de doorgaande wegen in het buitengebied liggen verspreid kleine bebouwingsclusters. Dit zijn veelal buurtschappen of gehuchten bestaande uit burgerwoningen en agrarische bedrijven. Nevenstaande kaart toont de bebouwingsclusters tussen Someren en Lierop.

Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Dat geldt voor Slieven en Vlerken. Deze buurtschappen zijn te herleiden

tot hoeven uit de Volle en Late Middeleeuwen. De naam Vlerken komt voor het eerst voor in 1350 als Vladeracken (Vladderakker), hetgeen de aanduiding kan zijn van een moerassig weiland. Het achtervoegsel 'ack' betekent nederzetting of woonplaats. In het verre verleden hebben zich hier enkele families gevestigd waardoor het gehucht Vlerken is ontstaan. Het projectgebied is gelegen in het buurtschap Vlerken.

Een reeks historische kaarten (opgenomen als bijlage) laat zien dat de clusters de afgelopen 150 jaar langzaam zijn gegroeid. Vooral langs de uitlopers ten noorden van de kern van Someren heeft verdichting met lintbebouwing plaatsgevonden. De organische groei heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdbouw

op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de woonbebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Agrarische bedrijfsbebouwing staat veelal achter de bedrijfswoning op het achtererf, of evenwijdig aan de woning langs de weg.

2.3. Beschrijving planlocatie

De planlocatie maakt deel uit van het buurtschap, dat de naam Vlerken draagt. Vlerken bestaat uit enkele burger- en bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsbebouwing, en ligt aan de kruising van de Slievenstraat en de Varendonkweg. De planlocatie bestaat momenteel uit een kassencomplex en een bedrijfswoning. Het betreft een solitair gelegen glastuinbouwbedrijf in een gedeelte van het buitengebied waar glastuinbouw verder niet voor komt. De provincie en gemeente hebben als doel gesteld om de kassen in het buitengebied te concentreren om zodoende elders waardevolle landschappen te ontdoen van ontsierende bedrijfsbebouwing, in dit geval glastuinbouwkassen.



Planlocatie aan de Slievenstraat (luchtfoto Google Maps)

2.4. Het planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in het saneren van het glastuinbouwbedrijf, de vervangende nieuwbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen op basis van de ruimte voor ruimte regeling. Het plan past binnen het streven van de gemeente. Tevens biedt het saneren van de kassen en de oprichting van drie woningen meer kansen voor het landschap. Deze zijn verwoord in het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied van de gemeente Someren. De kleinschaligheid van het landschap is door de schaalvergroting deels verloren gegaan, waarbij veelal waardevolle landschapelementen zijn verdwenen. Ontwikkelingen

in het buitengebied kunnen bijdragen aan het terugbrengen van de kleinschaligheid door de aanplant van groenstructuren op de perceelsgrenzen en in het achterliggend landschap. Door het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen wordt het open karakter van de tussenliggende (bolle) akkers versterkt. Met onderhavig voornemen wordt hier een bijdrage aangeleverd. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht op welke wijze landschapselementen worden teruggebracht.

3. STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN

3.1. Planuitgangspunten

De kassen en de woning van het bestaande glastuinbouwbedrijf zullen worden gesaneerd waarna op de vrijgekomen ruimte drie vrijstaande woningen zullen worden opgericht. Een groot gedeelte van de vrijkomende ruimte zal echter onbebouwd blijven en een agrarische en landschappelijke functie krijgen. Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van het bebouwingscluster zoals eerder beschreven, vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel.



Het schetsontwerp. Zie bijlage voor een groter exemplaar.

3.2. Positionering op het perceel

De onderlinge afstand tussen de woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen. De rooilijnen van de bebouwing in het buitengebied variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. Als uitgangspunt wordt een afstand van 10 tot 18 meter van de gevel tot de weg aangehouden.

Bijgebouwen dienen qua positionering en massa ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw i.c. de woning. Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw). De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving. Een inrit vanaf de Slievenstraat leidt naar het bijgebouw en biedt ruimte om te parkeren.

3.3. Oriëntatie

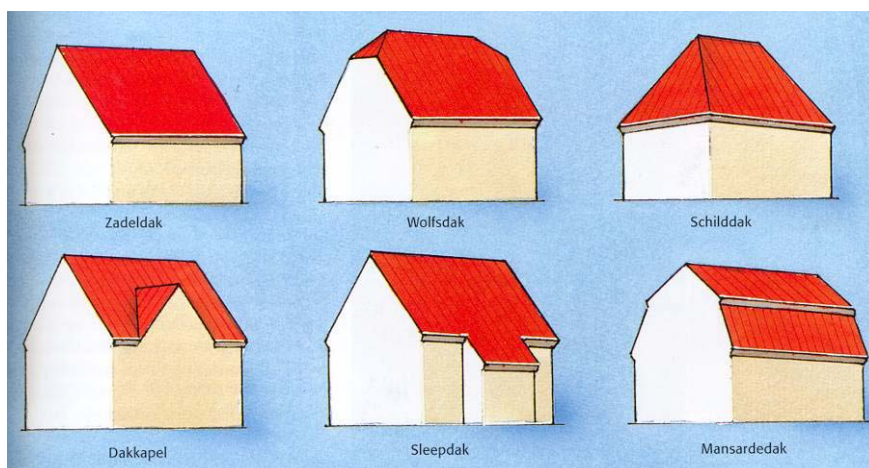
De woonbebouwing in het buitengebied hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een straatgerichte langs- als een kopgevel worden gekozen, waarbij de voorkeur uit gaat naar toepassing van beide vormen. Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de 3 woningen moet echter gericht zijn op de Slievenstraat. Voor de woningen leidt dit ertoe dat de (representatieve) voorgevel georiënteerd wordt op de weg.

3.4. Massa

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige bebouwing in het buitengebied. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag.

3.5. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het buitengebied krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de hierna volgende afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorische context van de locatie niet gewenst. De hellingshoek van het dak dient tussen de 20 en 45 graden te liggen.



Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormentaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in het gehucht, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.



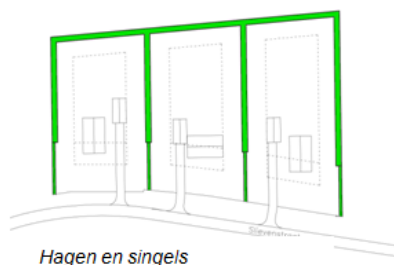
Referenties toe te passen architectuur

3.6. Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De locatie maakt deel uit van het kampenlandschap. Dit is van oorsprong een onregelmatige, kleinschalige en halfopen landschap met veel landschapselementen zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op perceelsgrenzen. In de loop der tijd zijn veel karakteristieke landschapselementen verloren gegaan. De doelen voor dit landschap, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan voor het buitengebied van de gemeente Someren, zijn daarom als volgt:



- Versterking van de kleinschaligheid van het landschap door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe van landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit / eiken), lagere heggen, solitaire bomen.
- Versterk de kleinschaligheid door landschapselementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dit verrijkt de karakteristieken van het landschap.

4.1. Inpassing woonpercelen

Door het kassencomplex te vervangen door drie woonpercelen en een onbebouwd agrarisch perceel, kan een landschappelijke inpassing de kleinschaligheid versterken. Daartoe worden op de perceelsgrenzen geschoren hagen aangeplant, die aan de straatzijde lager zullen zijn dan tussen de percelen onderling. De hagen kunnen naar de landschapszijde toe verder uitgroeien tot gemengde struweelhagen. Tevens kunnen bomen langs of in de haag worden aangeplant. Tussen de boomkronen dient voldoende ruimte te blijven voor doorzichten naar de woningen.



Aan de straatzijde kunnen solitaire bomen de percelen markeren, de zogenaamde bakenbomen. Aan de achterzijde bestaat de mogelijkheid om de beplanting meer open te houden voor eventuele doorzichten naar het landschap. Van belang is dat uitsluitend wordt gewerkt met streekeigen beplantingssoorten.

Aan de zuidzijde van het agrarisch perceel wordt middels een verlaging van het maaiveld een waterretentie aangelegd. Hierbij is tevens een mogelijkheid om een overstort te creëren naar de naastgelegen sloten.

Toe te passen beplanting

Er dient uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen beplanting

Hagen (geschoren, voorzijde): beuk, haagbeuk, veldsdoorn

Hagen (struweel): Soorten van het bosplantsoen: hazelaar, vlier, meidoorn, sleedoorn, wilde roos, vogelkers, etc.

Bomen: Eik, linde, walnoot, es, tamme kastanje.



Bakenbomen

Aansluiting op bestaande groensingels

Groensingel met bomen achterzijde

Geschoren hagen voorzijde

Frontbreedte woonpercelen min. 30m

Agrarisch

Vernatting t.b.v. waterbuffer

