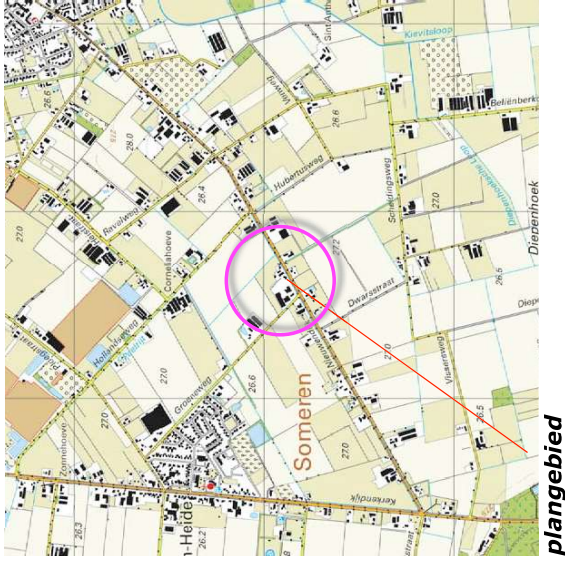


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Someren Heide. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

BKP SOMEREN

Voor de inpassing van kavels in jonge heideontginningen worden in het BKP buitengebied Someren de rechts weergegeven handvaten aangereikt.

Bufferzone en bebouwingslint

De noordwestkant van het plangebied maakt bovendien onderdeel uit van een zone die is aangewezen als bufferzone rond de kern Someren heide, de noordoostkant van het plangebied maakt deel uit van het bebouwingslint Nieuwendijk. Zie de uitsnede van de kaart Streefbeeld van het BKP hieronder.

Bufferzone en bebouwingslint



uitsnede plankaart

Groenelement	Verbeelding	Inheemse Plantenkeuze
Voortuin met landelijk karakter (Gesneden) haag Gras met boomgaarden Boerentuin		Esdoorn, Meidoorn, Sleedoorn Stokroos, Zonnebloem, Monnikskap, Vrouwemantel, Akelei, Aster, Klokliesbloem, Vergeet-mij-niet, Helmbloem, Ridderspoor, Anjer, Ooievaarsbek, Ploenroos, Klaproos, Vlambloem, Lis, Margriet, Hosta, Hortensia
Zijkant Boomsingels Houtwallen Hagen		Elzen, Berken, Eiken Struiken: Rode Kornoelje, Gele Kornoelje, Sleedoorn, Meidoorn, Gewone Vlier, Trosvier, Wilde Roos, Krentenboompje, Lijsterbes, Meelbes (bessenrijke dichtvertakte struiken voor struweelvogels)
Achterkant Houtwallen Bosstrook Hakhout / Productiebosje		Elzen, Eiken, Berken Struiken: Rode Kornoelje, Gele Kornoelje, Sleedoorn, Meidoorn, Gewone Vlier, Trosvier, Wilde Roos, Krentenboompje, Lijsterbes, Meelbes, Braam (bessenrijke dichtvertakte struiken voor struweelvogels) Eiken, Boom-Hazelaar, Valse Acaacia, Populieren etc, geen coniferen

RUIMTELIJK KADER

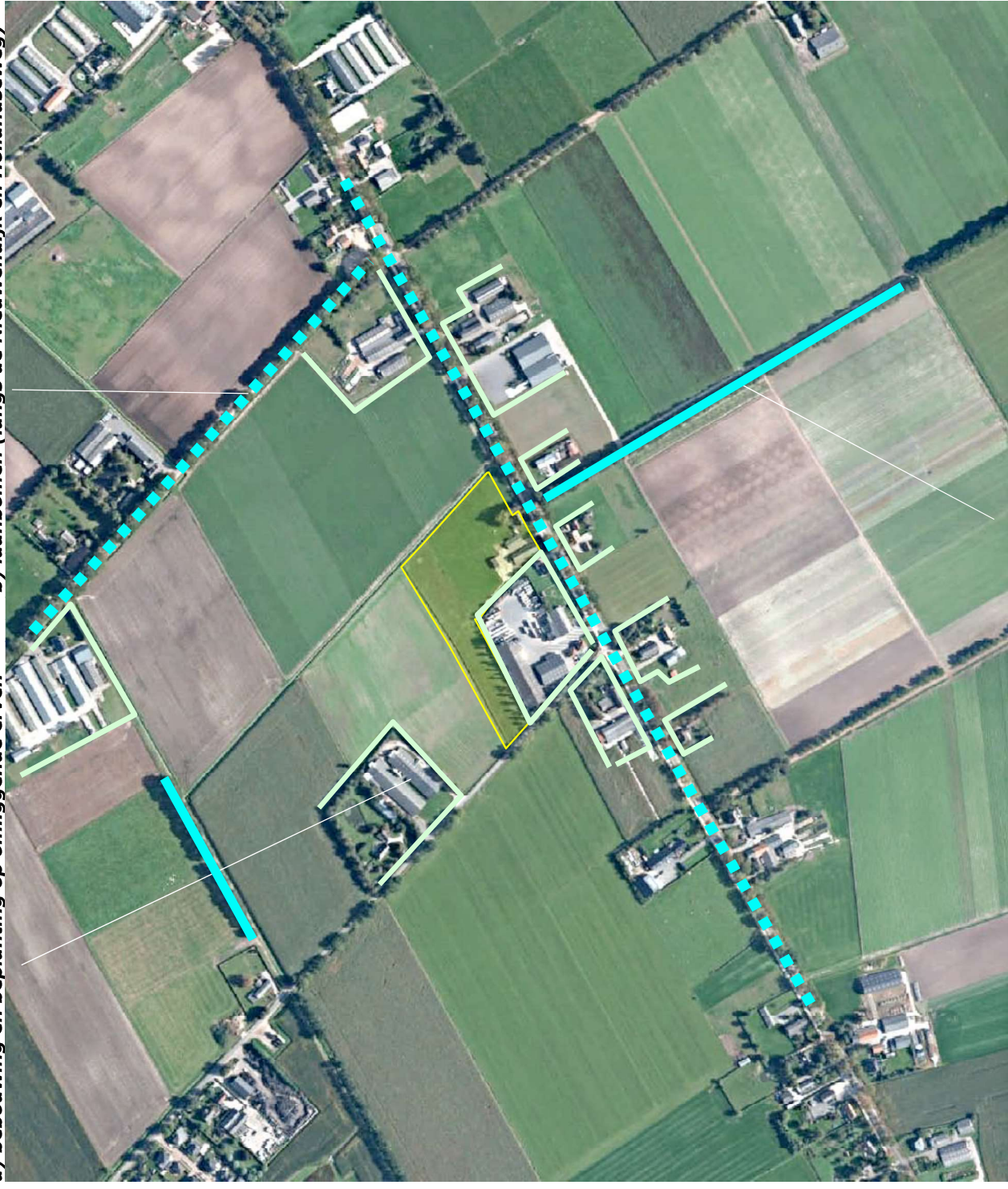
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a de bebouwing en opgaande beplanting op de omliggende buurerven,
- b de laanbomen langs de Nieuwendijk zelf en de ten noordoosten gelegen Hollandseweg,
- c de bomenrijen met onderbeplanting langs de ten noordwesten gelegen waterloop en de ten zuidoosten gelegen dwarsstraat.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende erven

b) laanbomen (langs de Nieuwendijk en Hollandseweg)



c) bomenrijen met onderbeplanting (langs de waterloop en de veldweg)

3D-BELEVING

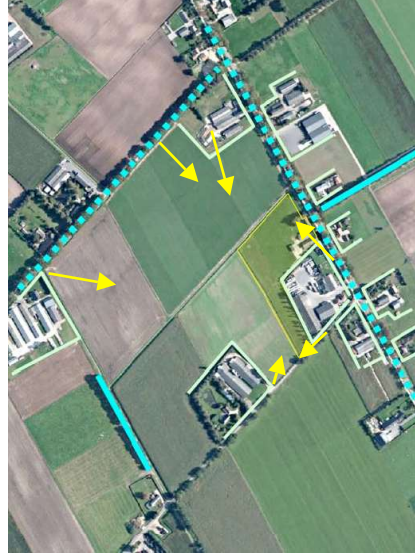
Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Nieuwendijk, de Groeneweg en de Hollandseweg. Komend over de Nieuwendijk uit het zuidwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het aangrenzend gelegen buurterf en is slechts gedurende een korte tijd een zicht op het plangebied mogelijk. Komend over de Nieuwendijk uit het Noordoosten ontvouwt zich langere tijd een zicht op de noordoostkant van het plangebied.

Vanaf de Groeneweg komend uit het zuidoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het buurterf en is slechts een kort durend zicht op het plangebied mogelijk. Komend uit het noordwesten is gedurende enige tijd een zicht op de noordwestkant mogelijk.

Vanaf de ten noordwesten gelegen Hollandseweg is een zicht op de noordwestkant en noordoostkant van het plangebied mogelijk. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.

Zijkanten

Door de bijzondere ligging worden de zuidwestkant en de zuidoostkant ervaren als een straatkant en de noordwestkant en de noordoostkant van het plangebied ervaren als een zijkant.



standplaats fotograaf



vanaf de Nieuwendijk komend uit het zuidwesten en het noordoosten



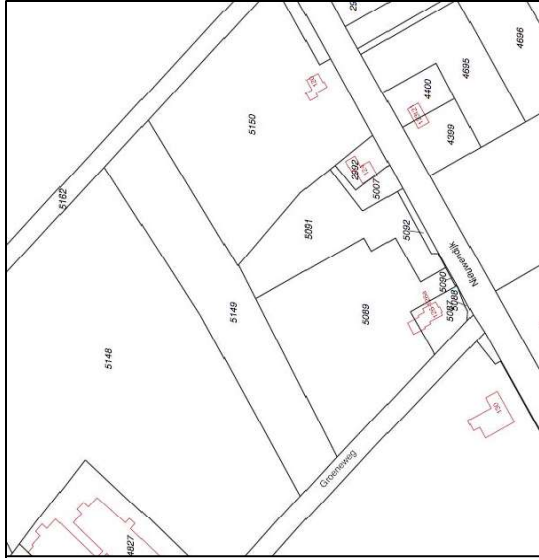
vanaf de Groeneweg komend uit het zuidoosten en het noordwesten



vanaf de Hollandseweg ten noordoosten en noordwesten van het plangebied

SITUATIE KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat perceel 5149 en 5150 van 3002, gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Someren. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



uitsnede kadastraal uittreksel



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

- De aanwezige bebouwing bestaat uit;
- een drietal bedrijfsgebouwen met aangrenzend gelegen verhardingen aan de zuidkant van het plangebied
 - een bedrijfswoning aan de zuidoostkant van het plangebied.



drie bedrijfsgebouwen en verhardingen

een bedrijfswoning

SITUATIE - BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit:

- een rij kerstdennen ten westen en zuiden van de bedrijfsgebouwen,
- bomenrijen bestaande uit 10-15 jaar oude Elzen langs de oprit en wat siergroen in de tuin,
- een groensingel bestaande uit struikgewas en bomen ten noordoosten van de bedrijfswoning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's hieronder.

Conditie

De kerstdennen verkeren in redelijke conditie maar sluiten qua beeld minder goed aan bij de context. De Elzen (siersortiment) zijn niet van bijzondere waarde of betekenis. De groensingel is verwaarloosd. De struiklaag is soortenarm en kookt over. De boomlaag bestaat uit Berken en enkele Esdoornen. Door het uitblijven van dunningen hebben de bomen geen evenwichtige kronen kunnen ontwikkelen. De Berken zijn nagenoeg kaprijp.



kerstdennen en Elzen



singel



kerstdennen

Elzen en siergroen,

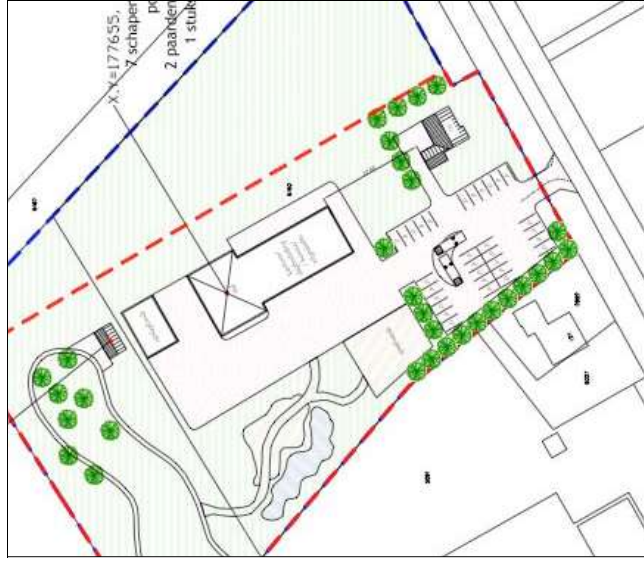
singel

ZORGBOERDERIJ

De eigenaar van het plangebied is voornemens een zorgboerderij te realiseren. Het accent zal liggen op de opvang van ouderen en mensen met een (lichte) beperking. Het verzorgen en omgaan met dieren, het telen en verwerken van fruit en groenten maakt onderdeel uit van de dagbesteding. In dit verband is o.a. te voorzien in opslagruimtes voor materialen, een ruimte voor dagbesteding (bv het verwerken van producten uit de tuinen) en bijbehorende voorzieningen als een koffiekeuken en sanitair.

Sloop en herbouw

De aanwezige bedrijfsgebouwen zullen in dit verband worden gesloopt en op een ruimere afstand van de weg worden herbouwd. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde herbouwplan en de hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede bouwplan Geling Advies

opslag verzamelgebouw



te slopen bedrijfsgebouwen

te behouden woning

KWALITEIT CONFORM BKP

De herschikking van de bebouwing resulteert in een ruimer voorerf. Dit gegeven is positief te waarderen en sluit aan bij de doelstelling van het BKP Someren.

kwaliteit

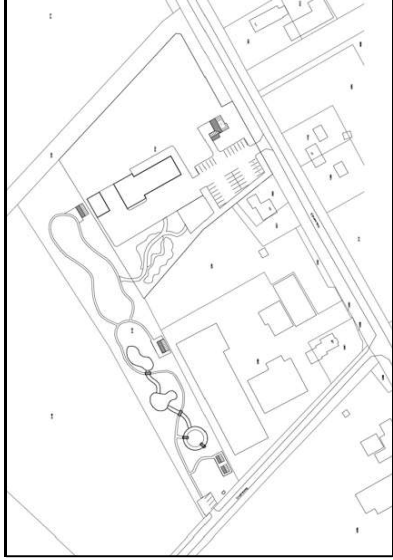
Onderdeel van de landschappelijke inpassing is dat ruime aandacht zal worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de bebouwing worden uitgevoerd; zie de door Geling Advies opgestelde verbeeldingen rechts.



verbeeldingen bebouwing

ONTSLUITING

Het plangebied zal worden ontsloten via de huidige inrit aan de Nieuwendijk en een secundaire inrit aan de Groeneweg. Nabij de inrit aan de Nieuwendijk zal worden voorzien in parkeerplaatsen voor cliënten en bezoekers. De inrit aan de Groeneweg zal met name worden benut door langzaam verkeer en is tevens van betekenis als nooduitgang / toegang bij calamiteiten.



verharding ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen en parkeren



secundaire ingang / nooduitgang aan de Groeneweg

hoofdingang aan de Nieuwendijk

TE ROOIEN

De huidige inrit aan de Nieuwendijk zal worden benut, de oprit zal echter duidelijk moeten worden verbreed om een veilige afwikkeling van inkomend en uitrijdende verkeer tijdens "drop off en pick up" momenten van klanten te kunnen garanderen.

Elzen

In het kader hiervan zullen de aanwezige bomenrijen bestaande uit Elzen moeten worden gerooid. De bomen zijn te rangschikken als siersortiment en niet van bijzondere leeftijd, waarde of betekenis.

Singel

De singel ten noordoosten van de bedrijfsponing is dermate verwaarloosd dat een totale revitalisering of een behoud van het boombestand niet zinvol is; het boombestand is tamelijk eenzijdig, de aanwezige Berken zijn relatief oud, de Berken en de minder forse Esdoornen tonen een onevenwichtige kroonontwikkeling. Op grond hiervan wordt voorgesteld de singel te rooien en te vervangen door een nieuwe beplanting.

Kerstdennen

De kerstdennen aan de zuidkant van het plangebied passen qua beeld minder goed bij de landschappelijke context. Voorgesteld wordt de dennen aan de kant van de Nieuwendijk te rooien. De dennen nabij de grens met het buurerf zijn echter van betekenis als afscheiding voor het ten zuidwesten gelegen buurerf. Voorgesteld wordt om de dennen nog enkele jaren te laten staan omdat dit de visuele rust op het buurerf tijdens de herinrichting van het plangebied ten goede komt. Nadat een vervangende afscheiding is gerealiseerd kunnen de dennen worden gerooid.

Singel rooien en nieuwe aanplant realiseren



dennen behouden / dennen rooien Elzen rooien

ZONERING

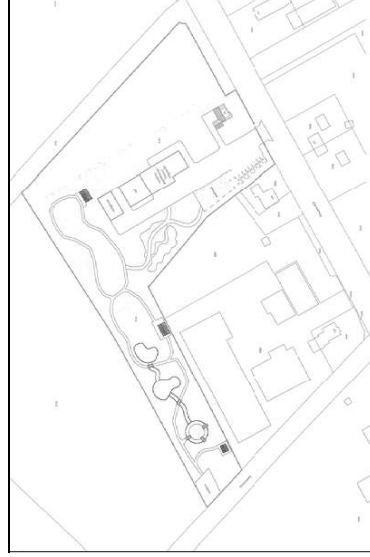
De ruimte aan de noordwestkant van het plangebied en ten zuidwesten van de het verzamelgebouw zal worden benut en ingericht als een dierenweide annex kinderboerderij; volieres, kleine dierenverblijven, waterpartijen, verbindingen tussen de waterpartijen, een 'uitkijkberg' en dergelijke, wisselen elkaar af en kunnen worden bewandeld via een systeem van verharde paden

moes- en bloementuin

De ruimte ten noordoosten van het verzamelgebouw zal worden ingericht en benut als bewandelbare moes- en bloementuin. De tuinen en de verhardingen rond de bebouwing zijn binnen de contouren van het nieuwe bestemmingsvlak gelegen.

Plukveldjes en weiland

Aan de noordoostkant van het plangebied zal een strook worden ingericht en benut als weiland en als veld voor de teelt van pompoenen, zonnebloemen, uienbollen of kleinfruit; de zo te noemen plukvelden. De opbrengst van de veldjes zal worden verwerkt op de zorgboerderij (streekproducten). Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgesteld ontwikkelingsplan hieronder en de projectie en aanduidingen in de luchtfoto.



uitsnede ontwikkelingsplan



HEKWERKEN

Om de veiligheid van de cliënten (bv dementerende bejaarden, minder begaafden), bezoekers en dieren te garanderen (het uitbreken van de dieren te voorkomen), is het wenselijk om het terrein te omsluiten en intern te geleiden met een deugdelijk hekwerk.

verzachten

In visueel opzicht is een harde overgang van het hekwerk naar het omringen de landschap en de openbare weg ongewenst. Op de overgang naar het landschap zullen beplantingselementen in het kader van het voorliggende plan worden gerealiseerd om de overgang naar het aangrenzend gelegen akkerland te verzachten.

op grond van veiligheid van cliënten en bezoekers te omsloten terrein



GRONDSLAGEN INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De landschappelijke context is te rangschikken als een jonge heideontginning.
- Het plangebied grenst aan de bufferzone rond Someren-Heide en maakt deel uit van het bebouwingslint Nieuwendijk.
- In ruimtelijk opzicht worden zijn de zuidwestkant en de zuidoostkant te rangschikken als straatkanten en de noordwestkant en de noordoostkant te rangschikken als 'zijkkanten'.

Losse en geschorene hagen

Op grond hiervan wordt voorgesteld om het plangebied aan de noordwestkant en de noordoostkant in te ramen met losse, hogere en meersoortige hagen en de straatkanten in te ramen met strakkere, lagere, eensoortige en frequenter te scheren hagen.

Bomen: losjes - geometrisch

Verder wordt voorgesteld om de noordoostkant en de noordwestkant van het terrein te geleiden met losjes te plaatsen bomen; hierdoor ontstaan afwisselingen van licht en donker, open en dicht op het terrein. Op enige afstand markeren de bomen in samenspraak met de hagen het 'niet op meer op pure efficiency' gebaseerde, eigentijdse gebruik. Nabij de ingang aan de Nieuwendijk zijn de bomenrijen of groepen geometrisch te positioneren. Deze formelere positionering maakt - in samenspraak met de geschorene eensoortige hagen - expliciet dat hier een entree gesitueerd is; zie de markeringen rechts.

losse ongeschorene hagen en losjes te positioneren bomen



strakke, geschorene hagen en geometrisch te positioneren bomen

BEPLANTINGSPLAN - 1:1250

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de navolgende elementen;

- H1 gemengde hagen bestaande uit Kornoelje, Kers, Gelderse Roos, Liguster en Veldesdoorn,
 - H2 geschoren hagen bestaande uit Beuk, solitaire bomen; Eiken, Wilgen, Essen en Berken,
 - B2 bomenrijen en bomengroepen bestaande uit Lindes, Haagbeuken en Rode Beuken,
 - V1 hoogstamfruitbomen.
- Zie de navolgende plantlijst.

H1 gemengde hagen **B1 Eiken, Wilgen, Essen en Berken** **V1 hoogstamfruitbomen**



H2 Beukenhagen

B2 Haagbeuken, Lindes en Rode Beuk

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code	H1	H2	B1	B2	V1	
Omvang bij aanplant	80/100	80/100	16/18	16/18	12/14	
Plantverband	4 p/m	4 p/m	st	st	nvt	
Omvang van het element	385 m	310 m	15 st	12 st	14 st	
Acer campestre	veldsdoorn	300			APPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel
Betula pendula	ruwe berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk		3			Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk	100		6		Conférence
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	200				Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar	100			KERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers
Fagus sylvatica	gewone beuk	90	1240			Merton premier
Fagus sylvatica 'atropurpurea'	rode beuk			2		
Fraxinus excelsior	es			3		Putther dikke
Juglans regia	okkernoot					Sch. spathe knoppelkersch
Ligustrum vulgare	liguster	350			PRUIMEN	Belle de Louvain
Ilex aquifolium	hulst	100				Hauszweitsche
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy
Populus tremula	rtepopulier					Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal
Prunus avium	zoete kers					Reine claudie verte
Prunus padus	vogelkers	100				Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal	14
Quercus petraea	wintereik			3		
Quercus robur	zomereik			3		
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba	schietwilg			3		
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde			4		
Viburnum opulus	gelderse roos	200				
Totaal		1540	1240	15	12	

BEGROTING

De kosten van de aanleg en het onderhoud tot en jaar 10 zijn begroot op 55000 euro. Zie de raming rechts.

	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
VOORBEREIDING					
Rooien en afvoeren aanwezig singel nabij de woning (incl verwijderden wortels en stronken)	pm	1000	1	1000	
Rooien en afvoeren strook met coniferen (incl verwijderden wortels en stronken)	pm	1000	1	1000	
				2000	2000
GRONDWERK					
Doorspitten, bodem verbeteren ten behoeve aanplant gemengde hagen H1	m1	4	385	1540	
Doorspitten, bodem verbeteren ten behoeve aanplant beukenhagen H2	m1	6	310	1860	
Doorspitten en bodem verbeteren ten behoeve van de bomen B1	st	50	15	750	
Doorspitten en bodem verbeteren ten behoeve van de bomen B2	st	50	13	650	
Doorspitten en bodem verbeteren ten behoeve van de fruitbomen V1	st	50	15	750	
				5550	5550
PLANTWERK					
Leveren en planten van bosplantsoen ten behoeve van de haag H1	st	2,2	1540	3388	
Leveren en planten van bosplantsoen ten behoeve van de haag H2	st	2,2	930	2046	
Leveren en planten van bomen B1 (inclusief boompaal en korf)	st	100	15	1500	
Leveren en planten van bomen B2 (inclusief boompaal en korf)	st	100	13	1300	
Leveren en planten van hoogstamfruitbomen V1 (inclusief boompaal en korf)	st	100	15	1500	
				9734	9734
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van de haag H1	m1	3	385	1155	
Verzorgen van de 1e snoei van de haag H2	m1	3	310	930	
Verzorgen van de 1e snoei van de bomen B1	st	25	15	375	
Verzorgen van de 1e snoei van de bomen B2	st	25	13	325	
Verzorgen van de 1e snoei van de hoogstamfruitbomen	st	25	15	375	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	500	3	1500	
				4660	4660
BEHEER JAAR 2>10					
Verzorgen van de snoei van de haag H1 (8x5)	m1	40	385	15400	
Verzorgen van de snoei van de haag H2 (4x5)	m1	20	310	6200	
Verzorgen van de snoei van de bomen B1 (2x50)	st	100	15	1500	
Verzorgen van de snoei van de bomen B2 (2x50)	st	100	13	1300	
Verzorgen van de snoei van de hoogstamfruitbomen (8x15)	st	120	15	1800	
				26200	26200
SUBTOTAAL				26200	48144
UITZETTEN EN BEGELEIDING					1856
ONVOORZIEN					5000
TOTAAL					55000