



BUITENRUIMTE LOCATIE MARIASCHOOL SOMEREN-EIND

SCHETSONTWERP

15 JUNI 2018

Colofon

Titel document:

Buitenruimte locatie Mariaschool Someren-Eind

Datum:

15 juni 2018

Status:

Schetsontwerp

Opdrachtgever:

Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren
0493 - 494 888
gemeente@someren.nl



Auteur/Adviseur

Burobol
Postbus 1096
5200 BC 's-Hertogenbosch
073 - 85 10 633
info@burobol.nl



Inhoudsopgave

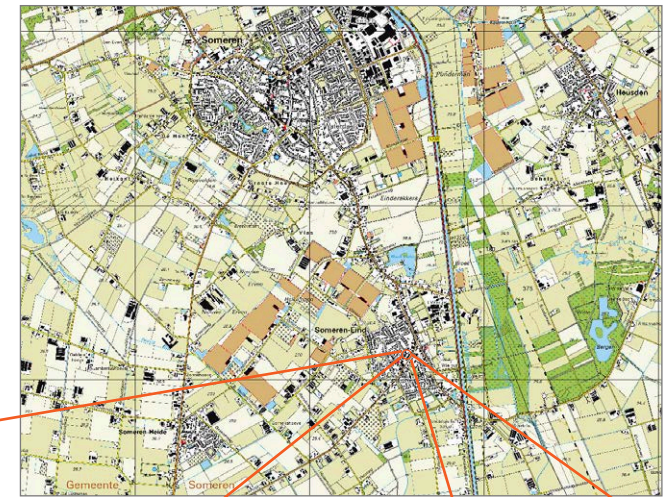
1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	5
2 Analyse	6
2.1 Historie	7
2.2 Someren-Eind	9
2.3 Analyse studiegebied	9
2.4 Conclusie analyse	19
3 Visie	20
3.1 Centrumvisie	21
3.2 Uitgangspunten	25
3.3 Visie plangebied	26
4 Schetsontwerp	28
5 Referentiebeelden	32

1

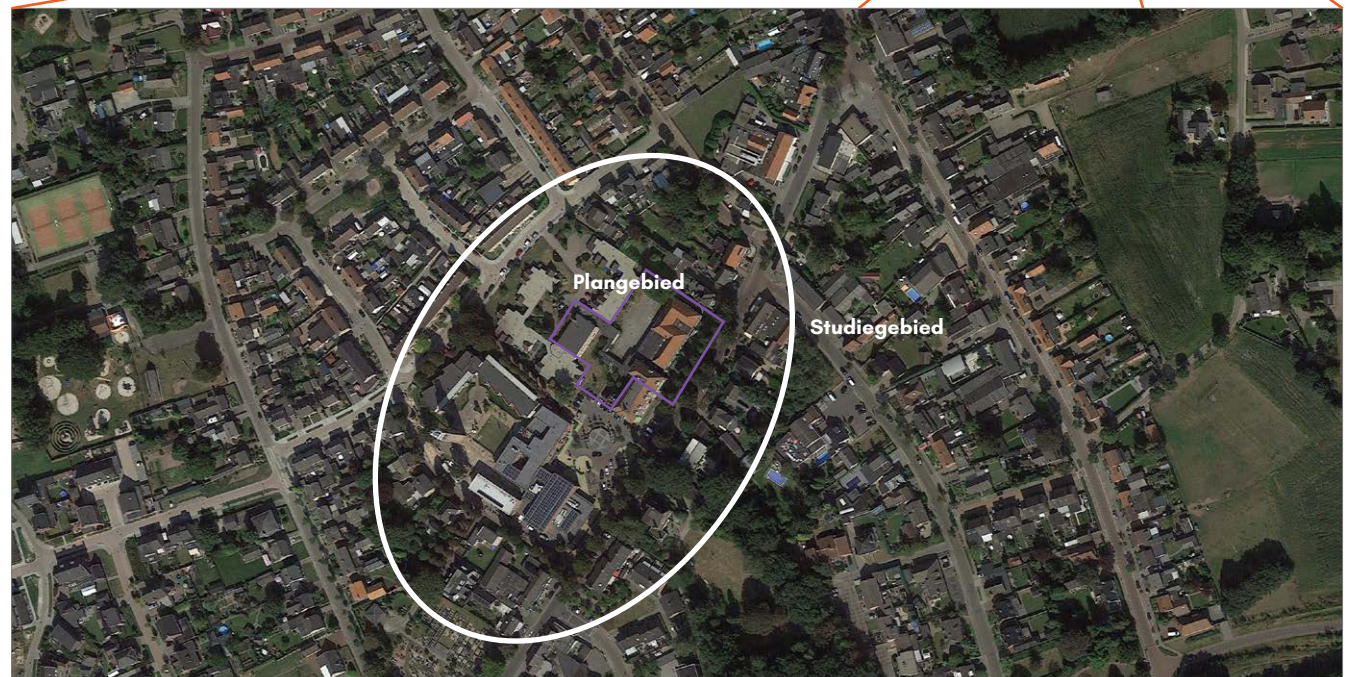
Inleiding

1.1 Inleiding

Gemeente Someren is voornemens de voormalige Mariaschool te slopen. Op deze locatie zal woningbouw gerealiseerd worden. De opgave is om een visie op de bredere context en een integraal, groen en wervend schetsontwerp voor de buitenruimte op te stellen. Een buitenruimte die is verankerd in de context en een samenhangend geheel vormt met de woningen.



Someren-Eind



Studiegebied en plangebied schetsontwerp op luchtfoto

2

Analyse

2.1 Historie

Someren-Eind is een kerkdorp ontstaan door ontginningsactiviteiten van turf op de Vale Peel. Een agrarische nederzetting op een hoger deel in een door moeras omgeven landschap.

Aan de Nieuwendijk staat een oud klooster, Sint-Antoniushuis. Deze vestiging in 1931 werd door de Franciscanessen van Oirschot als bijhuis van het klooster Nazareth in Gemert gesticht om een bewaarschool, een lagere school en een naaischool te beginnen.

Op een foto uit 1940 zien we de school in dezelfde stijl als het Sint-Antoniushuis. De tuin werd omgeven door een gemetselde muur met metalen buizen. De bouw van de Mariaschool is later gekoppeld aan het klooster, waarbij de details van het dak zijn verdwenen.

Het klooster werd ontworpen door architect F.J. Vervest. In 1967 ging het huis over in de stichting bejaardenhuis Peeljuweel. Het gebouw werd onder beheer van de Drost Jan Steyversstichting verbouwd tot appartementen voor ouderen.



Foto van Sint-Antoniushuis aan de Nieuwendijk rond 1940. Naast het gesticht stonden 2 vrijstaande gebouwen met 1 laag en kap in dezelfde stijl/architectuur als het klooster.



1900, agrarische nederzetting in turfwingebied van de Peel. De kerk speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het dorp. Deze stond aan de zuidzijde van de Nieuwendijk.



1964, woningbouw rondom het dorpshart. Kerk verplaatst naar noordzijde Nieuwendijk. Sint-Antoniusgesticht gebouwd met daarnaast twee vrijstaande woningen.



1980, twee woningen naast voormalig gesticht vervangen door school. Kloostertuin achter voormalige kerk prominent in dorp aanwezig.



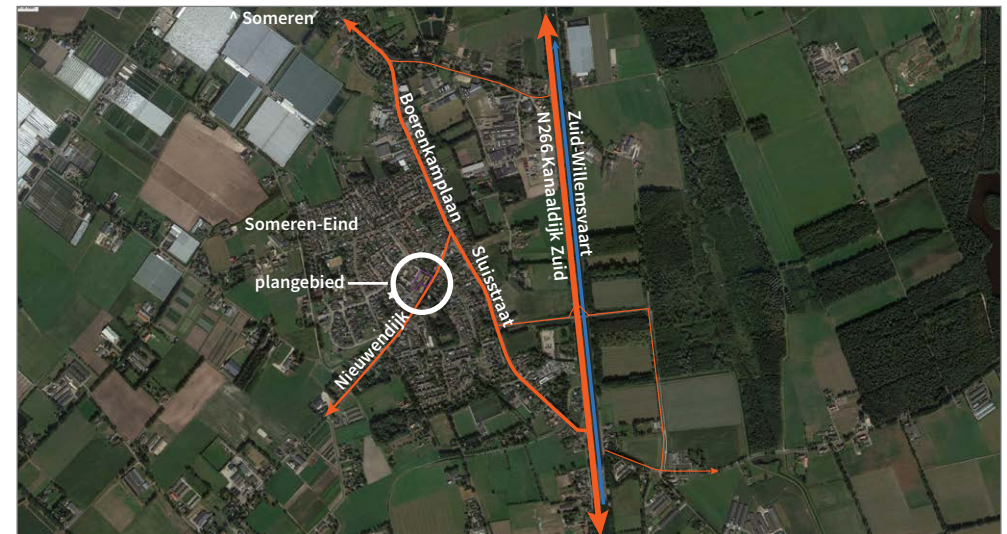
2017, dorp uitgegroeid tot 3500 inwoners. Kerk heeft plaatsgemaakt voor nieuwe multifunctionele accommodatie als nieuw hart en de Mariaschool is verplaatst naar een andere locatie aan kloostertuin.

2.2 Someren-Eind

Vanaf Someren komt men via een lint van bebouwing aan de Boerenkamplaan het dorp Someren-Eind binnen. Ten noorden van het dorp ligt naast de Zuid-Willemsvaart een bedrijventerrein. Het centrum van Someren-Eind is ontsloten via de Nieuwendijk. Aan de Nieuwendijk liggen diverse horecagelegenheden, detailhandel en maatschappelijke functies. De Nieuwendijk verbindt het dorp aan de zuidzijde met het achterland. Het dorp is via de Sluisstraat goed ontsloten via de N266 met het omliggende gebied.

2.3 Analyse studiegebied

Om een indruk te krijgen van het plangebied in relatie tot de context, analyseren we het ruimere studiegebied zowel ruimtelijk als functioneel aan de hand van thema's. Tot slot benoemen we de kwaliteiten en knelpunten, die de basis vormen voor de visie op het centrum van Someren-Eind en de opmaat voor het schetsontwerp van de buitenruimte van het plangebied.



Routing. Hoofdontstluiting Someren-Eind via Boerenkamplaan en Sluisstraat van N266 naar Someren. Nieuwendijk ontsluiting richting centrum vanaf Sluisstraat.

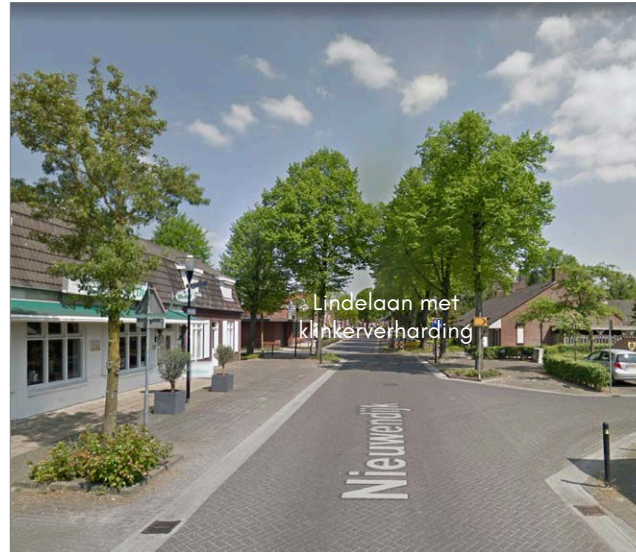


Centrum Someren-Eind

- Vanaf de Boerenkamplaan ervaart men op het kruispunt Nieuwendijk een aankondiging van het centrum door de grote bomen rondom het kruispunt en verdraaiing van de woningen (1.);
- Centrum ervaring vanaf de punten 2, 3 en 4 door grote bomen in combinatie met, klinkerverharding en statige woningen;
- Einderplein vormt het hart van het centrum icm voormalig Sint-Antoniusgesticht en nieuwbouw MFA.



1. Kruising Boerenkamp - Nieuwendijk



3. Nieuwendijk centrum zuid



5. Einderplein met nieuw MFA als dorpshart



2. Nieuwendijk centrum noord



4. verbinding vanaf Novaliastraat



Verblijfsruimtes in centrum

- Het Torenplein is een naar binnengekeerd plein met parkeren in de randen en nabij de toren. Aan de bebouwingszijde terrassen met bloemrijke borders. Weinig verblijfskwaliteit in overige ruimte.
- Het Juweelplein heeft 1 entree aan de Novaliastraat en is ook een naar binnengekeerd plein met parkeren in het hart van de ruimte. De overige ruimte is tuinachtig met snippergroen. Weinig verblijfskwaliteit.
- Het Einderplein is een overwegend stenig plein met parkeren in de randen en veel functionele verblijfsruimte, zoals zitten en podium. De MFA omzoomd het plein met op de achtergrond zicht op de toren.
- De Kloostertuin vormt groene rand van het Einderplein tegenover de MFA en biedt plaats aan volwassen bomen. Deze tuin is helaas ontoegankelijk.
- Het schoolplein ligt geïsoleerd en heeft weinig tot geen relatie met zijn omgeving.



Torenplein



Einderplein



Schoolplein



Juweelplein



Kloostertuin



Legenda

-  rijbaan
-  voetpad
-  parkeren

Verkeer

- Centrum vanaf buitenzijde voor auto omsloten met inprikkers naar parkeerterreinen;
- Wandelroute vanaf Novaliastraat en Torenp plein naar Einderplein is een verkeersvriendelijke en -veilige verbinding voor achterliggend dorp;
- Juweelplein ligt geïsoleerd en heeft geen relatie met overige deel centrum;
- School is door middel van een slingerend wandelpad ontsloten met centrum;
- Parkeren op de alle pleinen vrij dominant aanwezig;



Inprikker vanaf rijbaan voor parkeren op Einderplein



inprikkers vanaf rijbaan voor parkeren op Juweelplein



Achterpad van Juweelplein naar Einderplein



Wandelpad vanaf Novaliastraat naar Einderplein begeleid door bomen met onderbegroeiing



Wandelpad vanaf Novaliastraat naar Einderplein begeleid door bomen met haag

Rooilijn en korrelgrootte

- De rooilijn van de woningen aan de Nieuwendijk verwijdt zich richting het Einderplein met zicht op het nieuwe MFA;
- De korrelgrootte vanaf het kruispunt Haspelstraat aan de noordzijde van de Nieuwendijk neemt toe richting het Einderplein. De oude Mariaschool is hierin naar verhouding en groot volume. Dit is vroeger anders geweest met de twee villa's.
- Woningen aan de zuidzijde Nieuwendijk staan op meer afstand ter hoogte van het Einderplein dan de woningen richting de Boerenkamplaan.



Foto van Sint-Antoniushuis aan de Nieuwendijk rond 1940. Naast het huis stonden 2 vrijstaande gebouwen met 1 laag en kap in dezelfde stijl/architectuur als het klooster.



Foto huidige Mariaschool met kenmerkend muurtje. Achter voormalig gesticht Einderplein zichtbaar.

Bomen

- Lindelaan Nieuwendijk thv plangebied statig en manifest als inleiding naar het Einderplein;
- Op Einderplein relatief kleine solitaire bomen met sierwaarde.
- Aanloop naar het centrum een onerbroke laanstructuur;
- Juweelplein en achterliggende wijk geen grote bomen.
- Kloostertuin veel grote bomen.



Lindes als begeleiding naar het centrumhart



2.4 Conclusie analyse

Samenvattend kunnen we de volgende kwaliteiten en kelpunten benoemen voor het plangebied:

Kwaliteiten

- Vanaf Boerenkamplaan centrumhart merkbaar door grote bomen;
- Centrum Someren-Eind biedt veel gemeenschappelijk verblijfsruimte zonder doorgaand autoverkeer;
- Nieuwendijk met laanstructuur icm korrelgrootte woningen hebben een opbouwende structuur naar het Einderplein; het centrumhart met MFA;
- Diverse wandelroutes begeleid door groen naar Einderplein;
- Kloostertuin met mooie grote bomen;
- Levendig groen schoolplein.

Kelpunten

- Laanstructuur Nieuwendijk wordt regelmatig onderbroken. Aanloop naar centrum kan meer manifest door boomstructuur te versterken;
- Kloostertuin en school vormen gevoelsmatig geen onderdeel van het centrum;
- Juweelplein heeft geen relatie met zijn omgeving en heeft weinig verblijfsruimte;
- Einderplein is functioneel, maar zeer stenig ingericht met relatief kleine bomen;
- De onderlinge verbinding van openbare ruimtes is gering, met name vanaf het Juweelplein en school naar het centrumhart;
- Mariaschool is vrij monotoon en terughoudend in opbouwend karakter Nieuwendijk naar het Einderplein;
- Weinig speelgelegenheid nabij het Einderplein.

3

Visie

3.1 Centrumvisie

Aan de hand van een opbouwende visiekaart verbeelden we stapsgewijs de visie per thema.

Verankeren dorpshart

- Structuur dorp versterken door dorpshart te verankeren aan de historische wegen. Middelen zijn het doorzetten van de lindelaanstructuur van de Nieuwendijk en uniformiteit in verharding.





Groene complementaire ruimtes

- Als tegenhanger voor het stenige Einderplein twee groene verblijfsgebieden koppelen;
- Voorstel is om een groene ruimte ten noorden van voormalig Sint-Antoniushuis te creëren met de focus op ontmoeten, spelen en verblijven. Deze ruimte staat intensief gebruikt toe, wordt zo veel mogelijk omsloten door voorkanten en is goed bereikbaar middels aantrekkelijke langzaamverkeersroutes;
- Groene ruimte kloostertuin is aan een complementaire rol vervullen door een parkachtige inrichting met het accent op rust en wandelen.

Groene dooradering

- Netwerk van paden aanleggen tussen de verschillende pleinen, zodat de ruimtes en functies in het centrum op een aantrekkelijke, herkenbare manier worden gekoppeld. Alle ruimtes staan in verbinding met het dorpshart;
- De paden zijn bij voorkeur van klinkers met een lage beukenhaag van 1,2m om overzicht en veilige omgeving te creëren. Indien er ruimte is wordt het pad begeleid en groenstrook;
- Kinderen kunnen vanuit verschillende delen van de wijk via de paden veilig naar school.





Eenheid

- Om meer eenheid in het centrum te creëren, stellen we voor om bomen te strooien die de ruimtes verzachten, vergroenen en een menselijke schaal geven. Dit kunnen bomen zijn met een herkenbare verschijningsvorm, zoals meerstammige, samengesteld bladige bomen. Deze staan strategisch verspreid en kunnen bijvoorbeeld verkeersroutes ondersteunen als markering en/of herkenning;
- De bomen kunnen gekozen worden door middel van buurtsessies, om betrokkenheid van bewoners te vergroten.

3.2 Uitgangspunten

- Binnen het plangebied 1 vrijstaande woning, 2 twee-kappers en in een deel van het voormalige Sint-Antoniusgesticht 2 of 3 appartementen realiseren;
- Parkeernorm 2 auto's per woning en 1 auto per appartement;
- Voormalig zorgcomplex WoCom achter voormalig Sint-Antoniusgesticht wordt voor een deel gesloopt ten behoeve van opwaardering openbare ruimte en lokale woonkwaliteit.

3.3 Visie plangebied

Stapsgewijs lichten we toe hoe de centrumvisie wordt toegepast op de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, de voormalige Mariaschoollocatie.



Groen plein met verbindingen

- Groene verblijfsruimte in relatie tot Einderplein met functies spelen en verblijven;
- Groene verbindingen naar Juweelplein, Torenpark en Nieuwendijk.



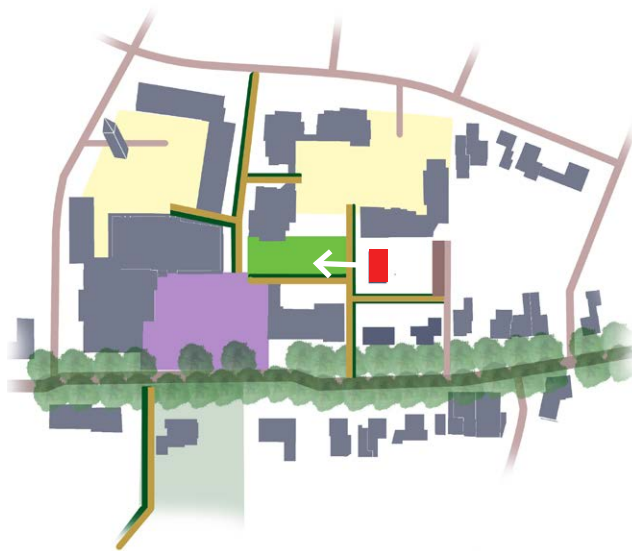
Rooilijn verwijdt bij Einderplein

- In aanloop naar het dorpshart de korrelgrootte van de woningen opbouwen naar voormalig Sint-Antoniusgesticht als hoogtepunt;
- Vanuit de laan Nieuwendijk zicht over het Einderplein op MFA;
- Rooilijn nieuwe woningen opschuiven richting Nieuwendijk (nijpen gevelbeeld) om weidsheid te verkleinen en opening ter hoogte van Einderplein te versterken.



Parkeren naar achtergrond

- Parkeren organiseren aan achterkanten woningen, zoveel mogelijk uit het zicht;
- Groene verbinding maken tussen parkeren met groene ruimte.



Wonen aan groene verblijfsruimte

- Voorkanten van woningen richten op groene verblijfsruimte, creëren woonkwaliteit;
- Versterking sociale veiligheid speelplek.



Tuin en afscheiding

- Voortuin afscheiding woningen Nieuwendijk met oud muurtje, zo min mogelijk doorkruisen met inritten en paden;
- Voortuinen die grenzen aan de groene ruimte voorzien van een lage beukenhaag (<1,2m);
- Achtertuinen afscheiden met groene beukenhaag. Deze mag hoger zijn (<1,8m).

4

Schetsontwerp

Voorkeursmodel werkgroep

Het voorkeursmodel van de werkgroep is uitgangspunt voor het schetsontwerp voor de buitenruimte. Vanuit de visie op het centrum van Someren-Eind en kansen die we zien in het voorkeursmodel, is een schetsontwerp opgesteld. Dit schetsontwerp hebben we gevat in twee modellen waarin verschillende keuzes gemaakt zijn.

Aandachtspunten in Voorkeursmodel:

- Parkeren op centrale groene ruimte heeft negatieve invloed op gebruik, materialisatie en beeld van deze ruimte en de routes er naar toe;
- Parkeren aan de Nieuwendijk heeft gevolgen voor de lindes en muurtje;
- Speelgelegenheid aan de Nieuwendijk komt naar verwachting beter tot haar recht in groene, luwe ruimte aan de achterzijde voormalig Sint-Antoniusgesticht.



Schetsontwerp model 1

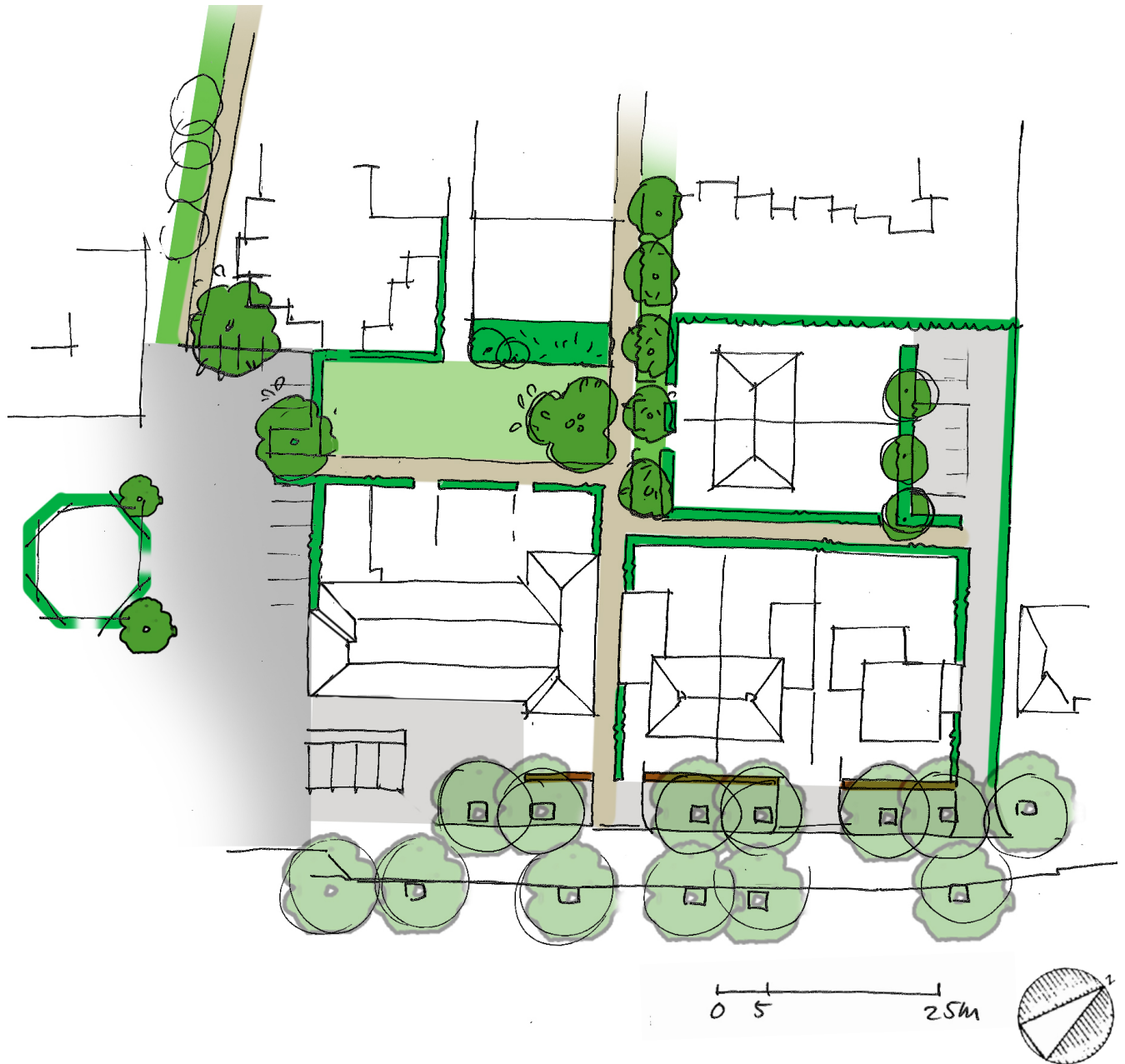
- Een achterpad met parkeren achter de woningen. Totaal 7 parkeervakken mogelijk;
- Parkeren woningen aan de Nieuwendijk op eigen terrein. 6 parkeerplaatsen, door de garage op 10m uit de kabelgrens te situeren;
- Indien gewenst kan een tuintje gemaakt worden achter het appartement op de eerste verdieping in de vleugel van het voormalig St.-Antoniusgesticht;
- Om inritten te situeren zullen twee lindes moeten worden gekapt, twee lantaarns moeten worden verzet en grote delen van het muurtje worden weggehaald.

Voordelen

- Parkeerruimte voor appartementen achter de tweekappers;
- Parkeren op eigen terrein voor woningen aan de Nieuwendijk;
- Garages op eigen terrein aan de Nieuwendijk;
- 2 woningen aan groen plein, ruim en mooi zicht op groen ruimte, tevens sociaal veilig voor omgeving.

Nadelen

- Twee oude lindes moeten worden gekapt voor inritten;
- Muur voorzijde wordt vaak onderbroken door inritten en paden. Doet afbreuk aan het karakteristieke muurtje;
- De garages hebben impact op de grootte van de tuinen.



Schetsontwerp model 2

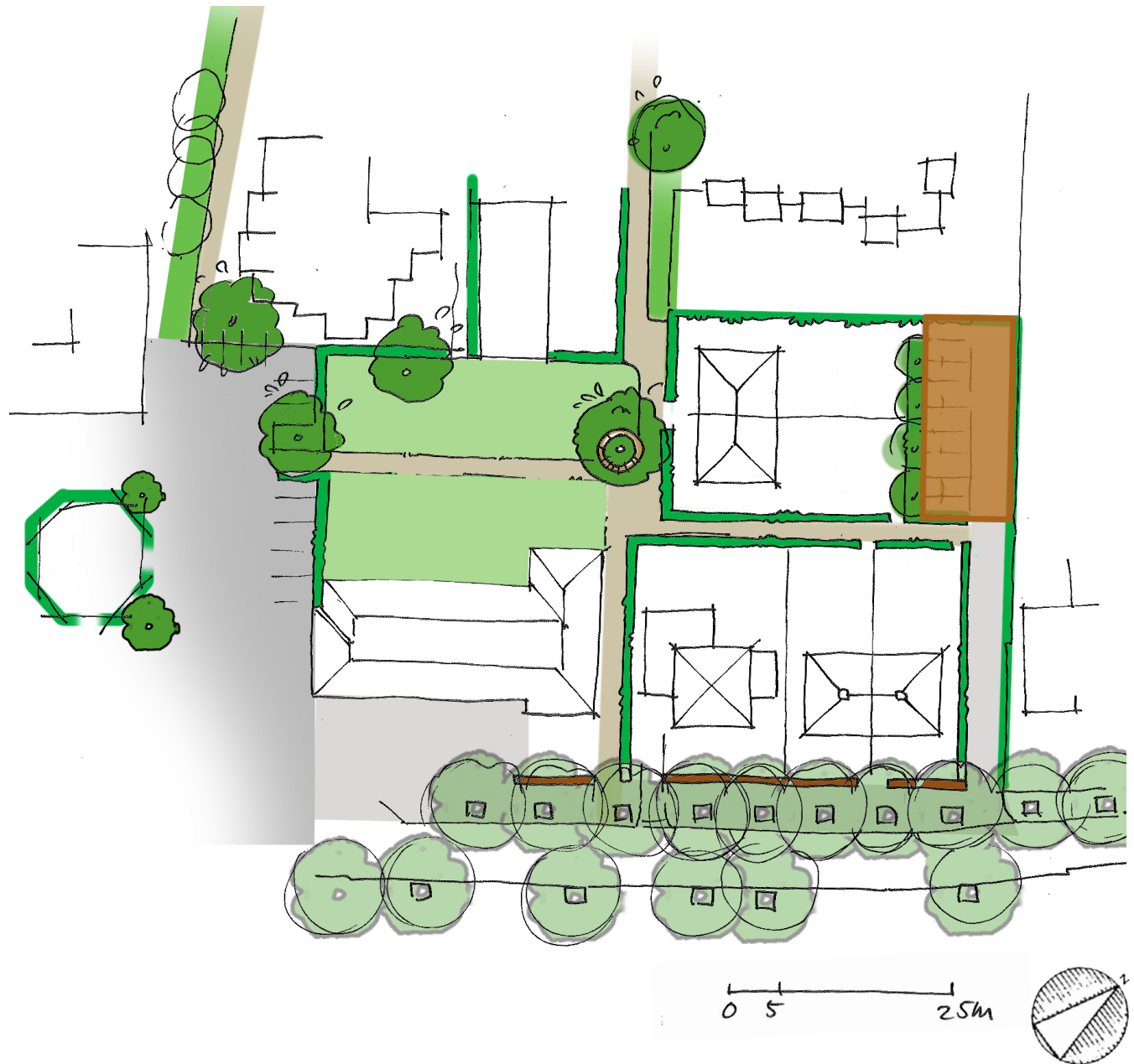
- Een achterpad met parkeren achter de woningen. Totaal 8 parkeervakken mogelijk;
- Parkeren vrij staande woning aan de Nieuwendijk op eigen terrein. 2 parkeerplaatsen;
- Om inrit vrijstaande woning te situeren moet 1 lantaarn worden verzet en kleine delen van het muurtje worden weggehaald;
- De 2-kapper aan de Nieuwendijk is noordelijk gesitueerd, zodat deze dichterbij het parkeerterreintje komen te liggen;
- De parkeervoorziening is voorzien van een overkapping en is afsluitbaar.

Voordelen

- Muur voorzijde blijft grotendeels intact;
- Er hoeven geen lindes te worden gekapt;
- Grote tuinen tweekappers met voldoende zon.

Nadelen

- Geen ruimte voor parkeerruimte appartementen;
- Geen garages op eigen terrein voor tweekappers.



5

Referentiebeelden



Langzaamverkeerroutes

Veilige, aantrekkelijke routes verbinden de ruimtes in het centrum



Buurtparkje

Ontmoeten, spelen en verblijven in een groene omgeving. Bij voorkeur grenzend aan zo veel mogelijk voorkanten.



Gestrooide bomen

Meerstammige bomen en heesters met een transparante kroon zorgen voor eenheid. Wellicht aansluiten op soorten Einderplein.



Opdrachtgever: Gemeente Someren



Auteur/Adviseur:

burobol
buitenruimte-ontwerp+landschap