

An aerial photograph of a residential neighborhood. On the left, there is a large green field, possibly a sports field, with a baseball field visible in the top left corner. The rest of the image shows a dense residential area with houses, streets, and trees. The text is overlaid on the left side of the image.

BOERENKAMPLAAN 110

SOMEREN-EIND

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Oktober 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: Oktober 2023

PROJECT: Woningbouwontwikkeling Boerenkamplaan 110

KLANT: van den Eijnde Netwerk b.v.

PROJECTNUMMER: 20211088.002

STATUS: Concept

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

0102018555



INHOUD

Inleiding	4
Huidige situatie	5
Beleid & sectorale aspecten	
Structuurvisie Someren	7
Landschapsontwikkelplan De Peel	8
Landschappelijke analyse	
Historische ontwikkeling	10
Bodem & hoogteverschil	11
wateroverlast & hittestress	12
Natuur & groenstructuren	13
Recreatieve routes	14
Ontwikkelpincipes	15
Landschappelijke inpassing	17

INLEIDING

Aan de Boerenkamplaan in Someren-Eind is de initiatiefnemer voornemens om woningbouw te ontwikkelen. Voor de beoogde ontwikkeling is er een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de gemeentelijke eisen, de woonvisie en het landschap.

In het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat het groen met landschappelijke waarden behouden zal blijven en dat waterberging op het perceel plaats vindt. Deze uitgangspunten zijn de basis voor het opstellen van een landschappelijke inpassing.

Aan de hand van een landschappelijke analyse zijn diverse principes opgesteld die meegenomen worden bij het inrichten van de landschappelijke inpassing en het openbaar gebied tussen de woningen in.



HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden langs de bebouwde kom en ten oosten aan de lintbebouwing van Someren-Eind. In het westen grenst het plangebied aan kassen. In het noordwesten grenst het plangebied aan agrarische percelen met landschappelijke waarden.

De huidige bebouwing worden gesaneerd waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe woningen met een groene uitstraling en waterberging.



Agrarische percelen ??



Huidige bebouwing achterop het erf, afgeschermd door groen



Woonstraat aan de zuidzijde van het plangebied



Huidige bebouwing achterop het erf



Agrarische percelen met landschapswaarden



Bebouwing aan zuidzijde wordt afgeschermd door een groenzone

BELEID EN SECTORALE ASPECTEN

STRUCTUURVISIE 2028 SOMEREN

In het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Someren 2028 wordt gesteld dat er conform de provinciale woningbouwprognose voorzien dient te worden in de bouw van 279 woningen in de gehele gemeente Someren in de periode van 2021 tot 2028. Someren-Eind neemt hier 19% van voor haar rekening, wat resulteert in 53 woningen. Aangezien dit initiatief op dat moment nog niet bekend was, is het niet aangeduid als een herstructureringslocatie. De Structuurvisie maakt echter wel een voorbehoud dat er locaties kunnen ontstaan die ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie nog niet bekend waren. Bij de invulling van deze locatie dient er rekening gehouden te worden met de bestaande woningvoorraad in Someren wat betreft de woningtypologie en het woningsegment.

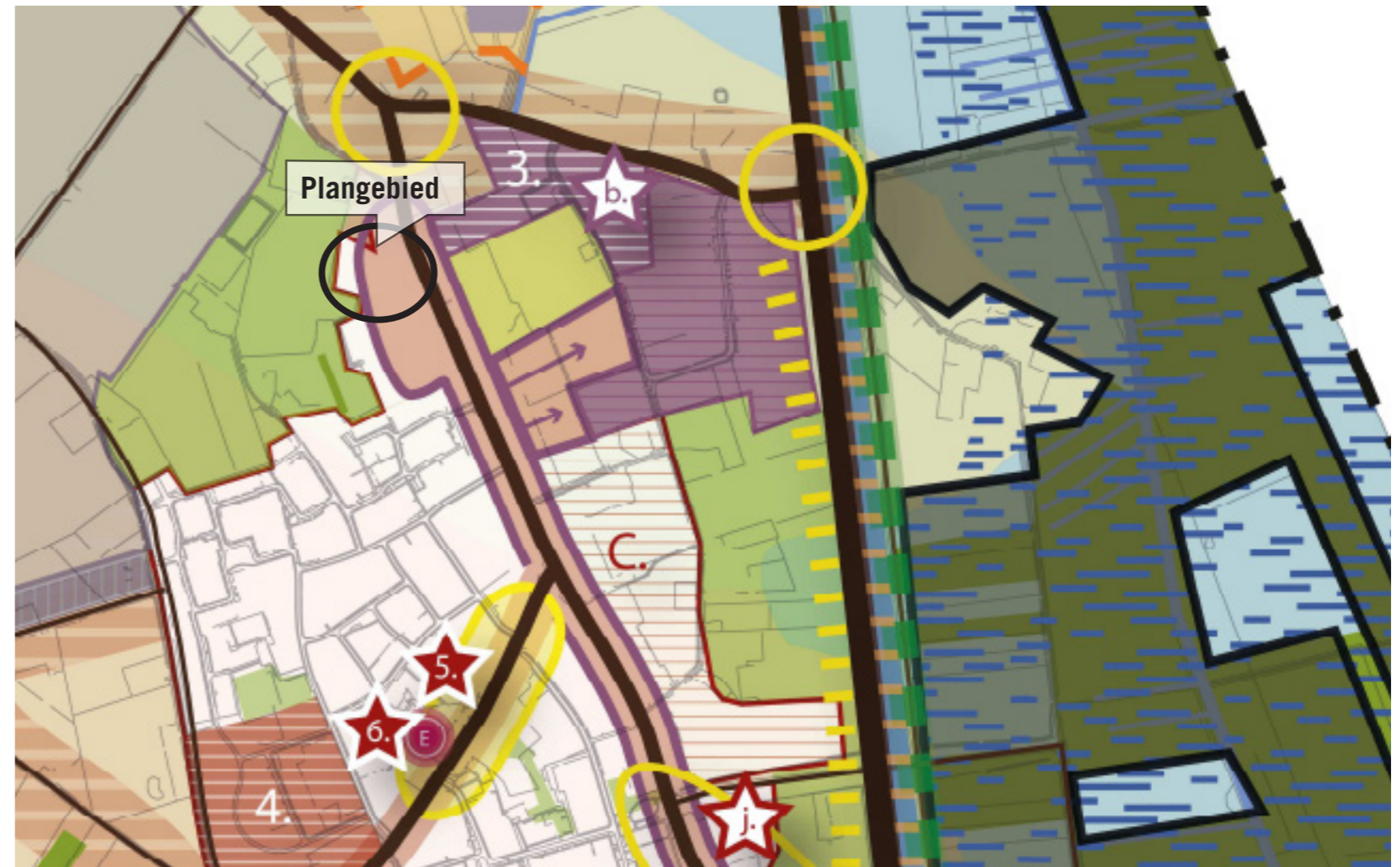
Voor het plangebied aan de Boerenkamplaan 110 geldt daarentegen wel de aanduiding “Gemengd dorpslint: wonen en kleinschalige bedrijvigheid” conform de visie.

Functies die door hun groei in aard, schaal en karakter niet thuishoren in zo'n gemengde omgeving dienen te verhuizen naar een specifieke locatie, zoals het bedrijventerrein of het centrumgebied. Als actie wordt ingezet op het versterken van de beeldkwaliteit en het optimaliseren van het ruimtegebruik van de beschikbare openbare en private ruimte door middel van herstructurering in samenwerking met de grondeigenaren.

Uitbreiding van de bedrijfsfuncties op deze locatie is niet wenselijk qua maat, schaal en afstanden ten opzichte van de bestaande woningen aan de Steenoven en Leemskuilen.

Woningbouw op deze locatie is daarentegen wel voorstelbaar en doet een bijdrage aan de grote woningbouwbehoefte.

De gemeente heeft een positieve reactie gegeven op het principe verzoek van deze ontwikkeling.



Landschap, natuur en water / Milieu en duurzaamheid

- Groene dorpsrand
- Structureel groen binnen bebouwde kom
- Wonen**
- Bebouwde kom
- Woningbouwlocatie korte termijn
a) De Boven IV
- Reservering woningbouwlocatie lange termijn
c) Locatie Dr. Giedde Van
- Herstructurering naar wonen korte termijn (tot 2018)
5) Locatie Peijlweel
6) Locatie Dr. Giedde
7) Locatie Hermskerken
- Mogelijke herstructurering naar wonen midden- (tot 2020) en lange termijn (na 2020, tot 2028)
8) Locatie Bekeke
- Accommodaties, voorzieningen en leefbaarheid**
- Centrumontwikkeling / concentratiegebied
- Sportvelden
- Gemeenschapshuizen
e) Gemeenschapshuis 't Oude

Economie

- Bestaand bedrijventerrein
- Nieuw bedrijvlocaatie korte termijn
3) Waag I
- Herstructurering bedrijventerrein
a) Landbouw
b) Leren Baken-beem
- Revitalisering bedrijventerrein
- Combinatie wonen - werken
- Clusterbouwconcentratiegebied
- Zone ter herplaatsing woningen glasbouwgebied
- Recreatie**
- Specifieke recreatieve functies buiten ontwikkelzone
10) Blank Water
- Ruimtelijk**
- Dorpslinten: behoud en versterken karakter
- Kwaliteitsverbetering bebouwingsslinten of bebouwingclusters buiten bebouwde kom
- Gemengd dorpslint: wonen en kleinschalige bedrijvigheid
- Ruimtelijke kwaliteit van dorpslinten verbeteren
- Presentatie dorpsrand

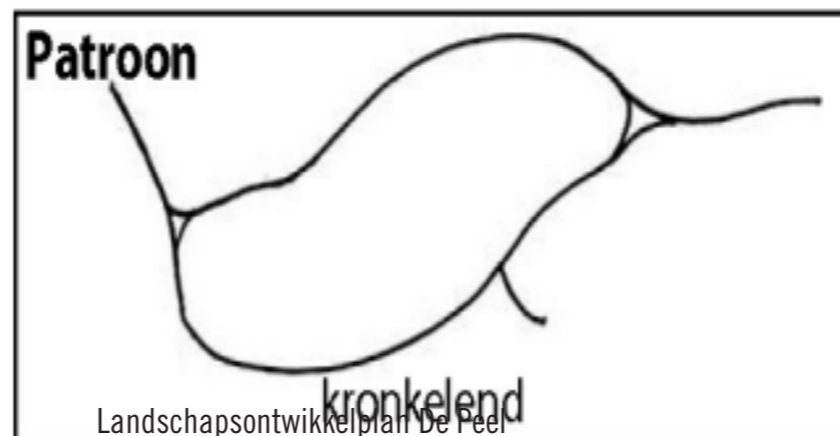
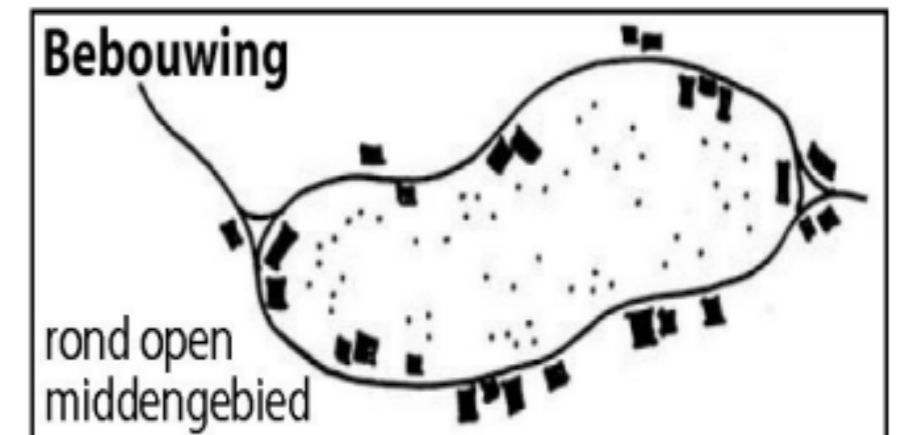
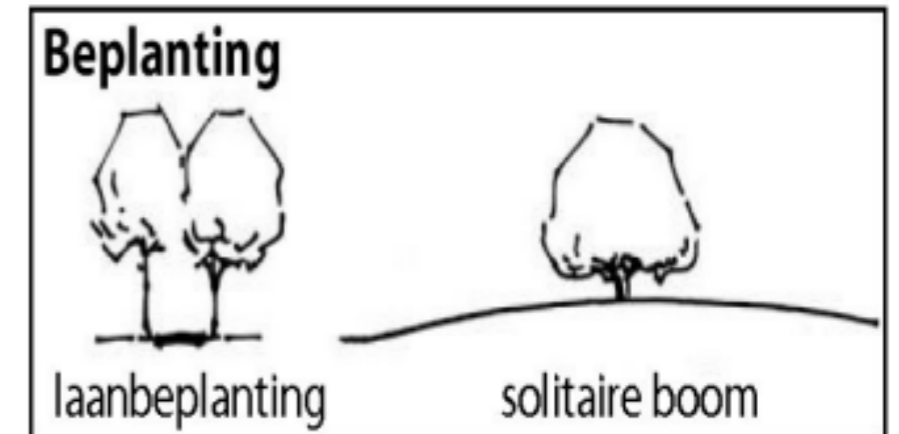
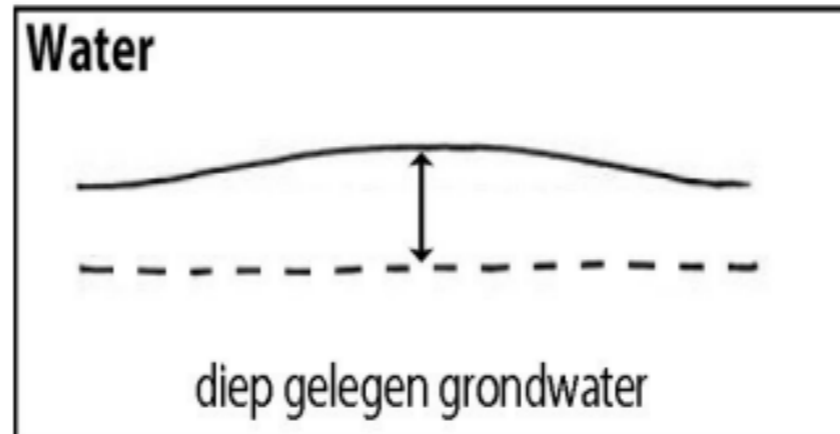
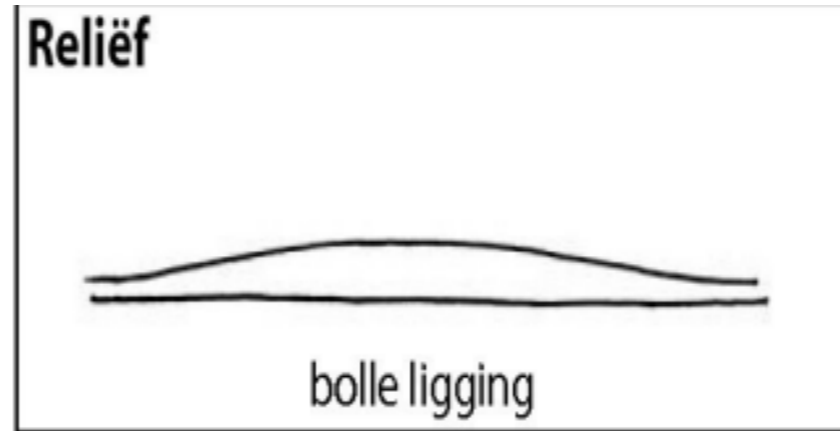
LANDSCHAPSONTWIKKELPLAN DE PEEL

Essenlandschap

Op de overgang van de droge stuwwal naar de nattere gronden liggen de essen. De essen worden ook wel bolle akker genoemd en zijn vanuit cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk oogpunt waardevol. In De Peel zijn nog enkele van deze bolle akkers te vinden.

Het essenlandschap behoort tot de oudste zandontginning. Kenmerkend voor het essenlandschap zijn de grillige wegenstructuren, boomgroepen, houtsingels en de bolle ligging. Vaak worden ze ingezet voor graslanden of agrarische activiteiten.

In het Landschapsontwikkelingsplan De Peel is het landschap geanalyseerd en uitgewerkt in basiskaarten met principes.



LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE



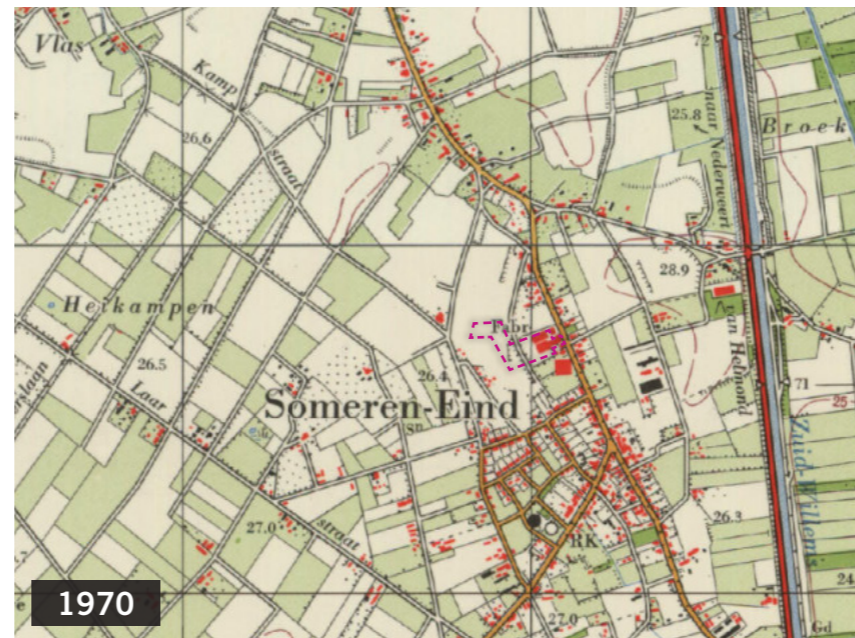
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

HISTORISCHE ONTWIKKELING



Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreid nederzettingen. Er was sprake van een esdorpenstructuur, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen collectief beheerde akkers. Vroeger werd het daarom ook wel een kransakkerdorp genoemd.

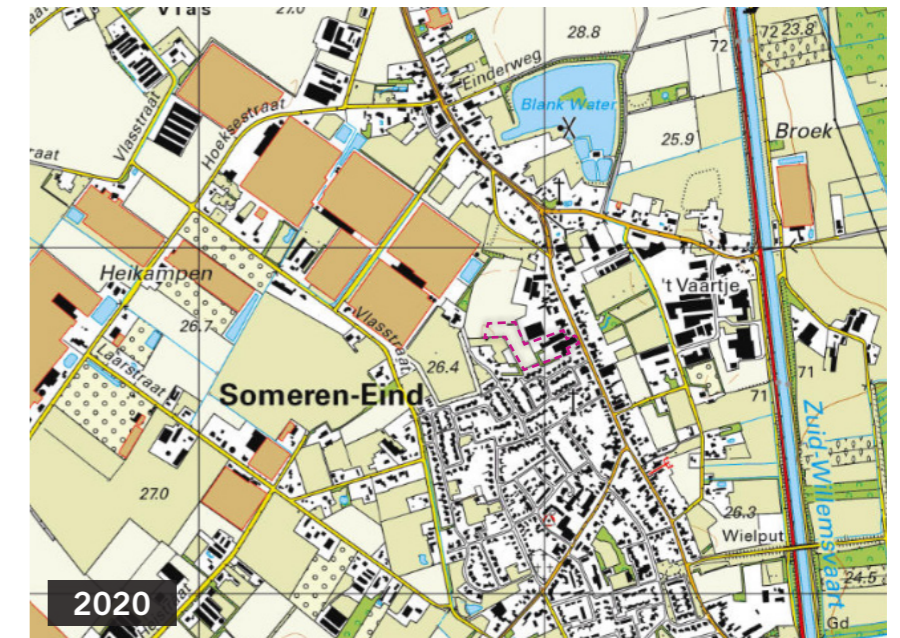
In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Rond 1900 is er sprake van een begin van buurtschapsvorming in het uiterste zuiden van het akkercomplex. Er is een kleinschalige en verspreide bebouwingsontwikkeling op de uiterste grens van het akkerbouwgebied, daar waar de akkers overgaan in de heidevelden van de Somerense Heide. Ten aanzien van het plangebied is er een kleinschalige route zichtbaar die niet meer bestaat.



Hoofdwegen binnen dit buurtschap waren de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. Deze laatste weg was een nieuwe ontsluitings- en ontginningsweg in zuidwestelijke richting, waar enkele boerenhoven aan waren gesitueerd. Een tweede ontsluitings-/ontginningsas, in zuidelijke richting, werd gevormd door de Goord Verberndijk. Langs deze weg werd de ontginning van de zuidelijke (natte) gronden richting Diepenhoek en Grote Heide begonnen.

De oorspronkelijke hoofdwegen (Boerenkamplaan, Brugstraat, Sluisstraat en Nieuwendijk) zijn behouden gebleven als de voornaamste structuurlijnen van het dorp. In de loop van de 20e eeuw is het stratenpatroon in de kern verder verdicht. Alleen in het centrale middendeel, rond de kerk en de pastorie aan de Nieuwendijk, zijn nog grotere open terreinen aanwezig.

Historische kaarten uit 1900, 1970 en 2020 (Topotijdreis)

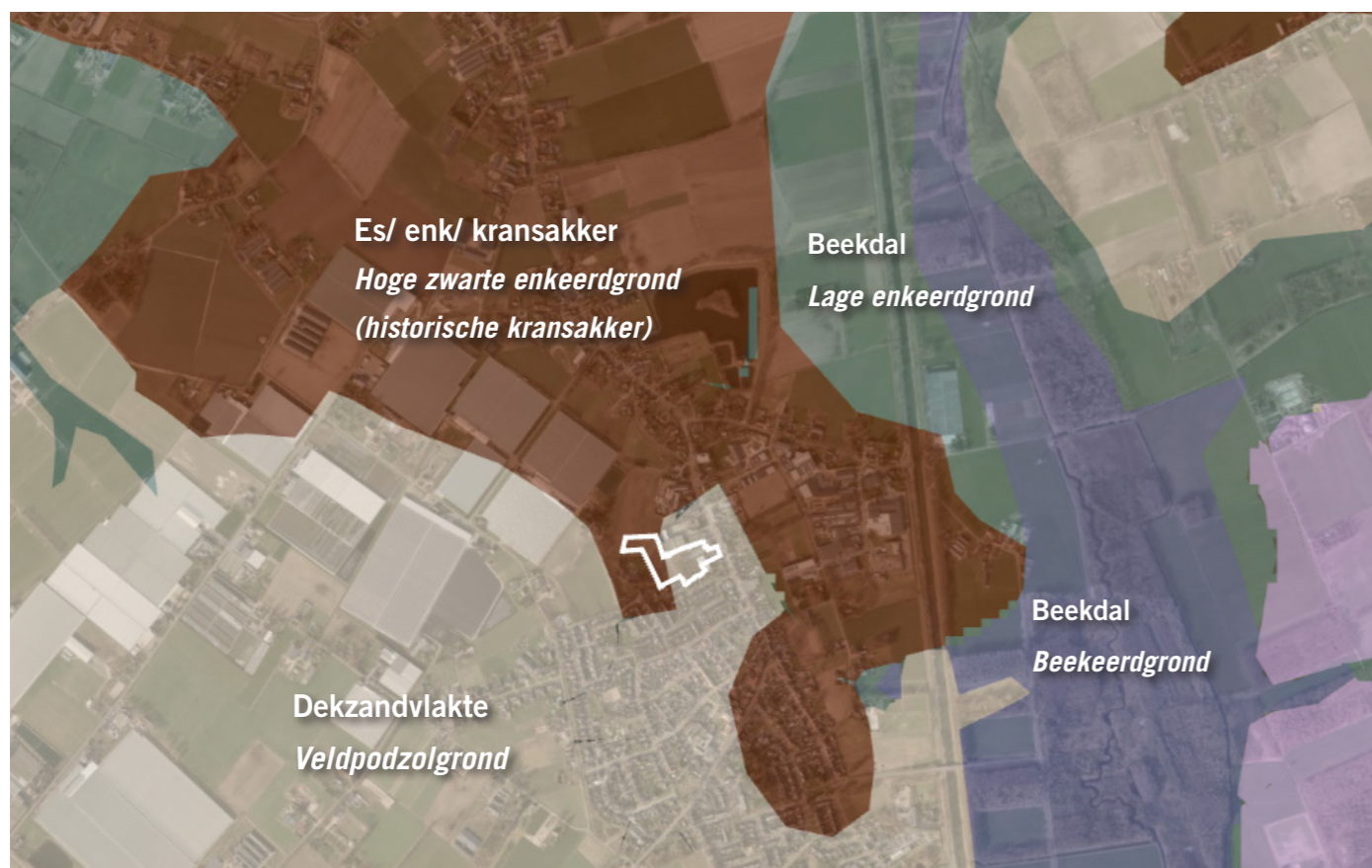


Conclusie

In het begin van de 20e eeuw was Someren-Eind een dorp met een kransakkerdorpstructuur, bestaande uit verspreide nederzettingen met elk hun eigen akkers. In de loop van de 20e eeuw is dit beeld verdwenen en is het stratenpatroon in de kern verder verdicht. De hoofdstructuur van het dorp is nog wel te herkennen. Het grootste verschil met de huidige situatie en de historische kaartbeelden is de aanwezigheid van grote tuinbouwkassen. Deze kassen vormen een bepalend element in het landschap rondom het plangebied. Daarnaast kan het terugbrengen van een oorspronkelijke route langs het plangebied gezien worden als een kans.

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

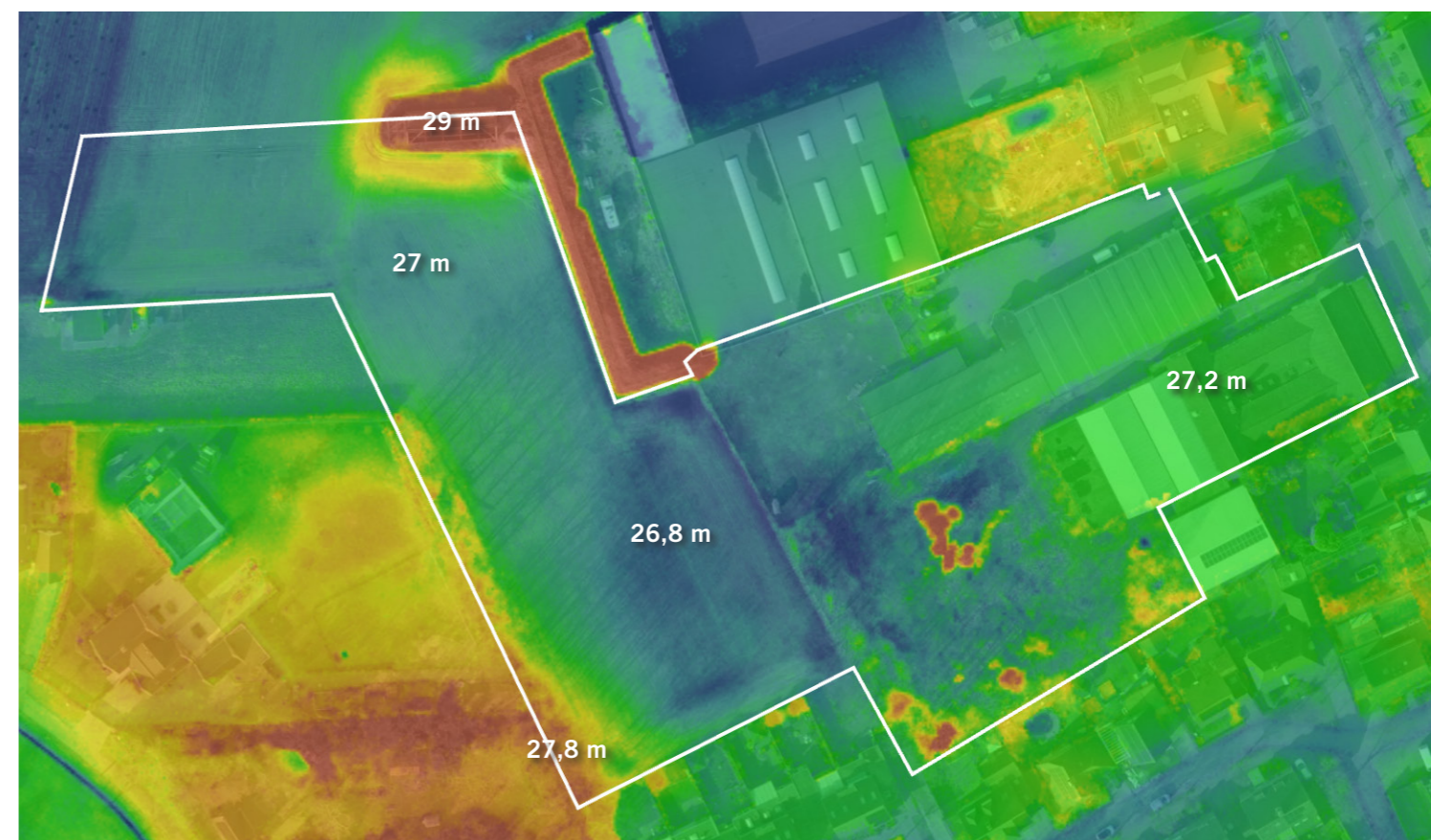
BODEM EN HOOGTEVERSCHIL



Bodemkaart Someren-Eind (Klimaat-effectatlas)

Someren-Eind is gebouwd op een dekzandvlakte. Dit zand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd. De hoge ligging gaf het voordeel om droge voeten te houden en diende als stevige basis voor bebouwing. Het nadeel van wonen op een dekzandvlakte is de geringe vruchtbaarheid van de bodem. Door deze jarenlange ophoging met organisch materiaal is een hoge zwarte enkeerdgrond ontstaan. Op de kaart is dit gebied te herkennen aan de donkerbruine kleur.

Op de delen van de dekzandvlakte die niet als akker benut werden, groeide heide. Doordat deze heidevelden niet bemest werden, heeft dit deel van de dekzandvlakte geen humusrijke toplaag. In plaats daarvan heeft het regenwater de mineralen en organische stoffen dieper de bodem in gespoeld. Zo is hier een veldpodzolgrond ontstaan. De grens van deze twee bodemsoorten loopt dwars door het plangebied. De enkeerdgrond is de meest vruchtbare grond in het gebied.



Hoogtekaart plangebied (AHN 4 DTM dynamisch)

Daarom is het vanuit bodemkundig oogpunt het meest logisch deze bodem zoveel mogelijk onbebouwd te laten en in te zetten voor de ontwikkeling van groen en water.

Binnen het plangebied zijn verschillende hoogteverschillen waar te nemen. De hoogteverschillen zijn minder strak dan de verdeling van bodemsoorten. Desondanks is het oostelijke deel van het plangebied beduidend hoger dan het westelijke deel. Dit komt doordat

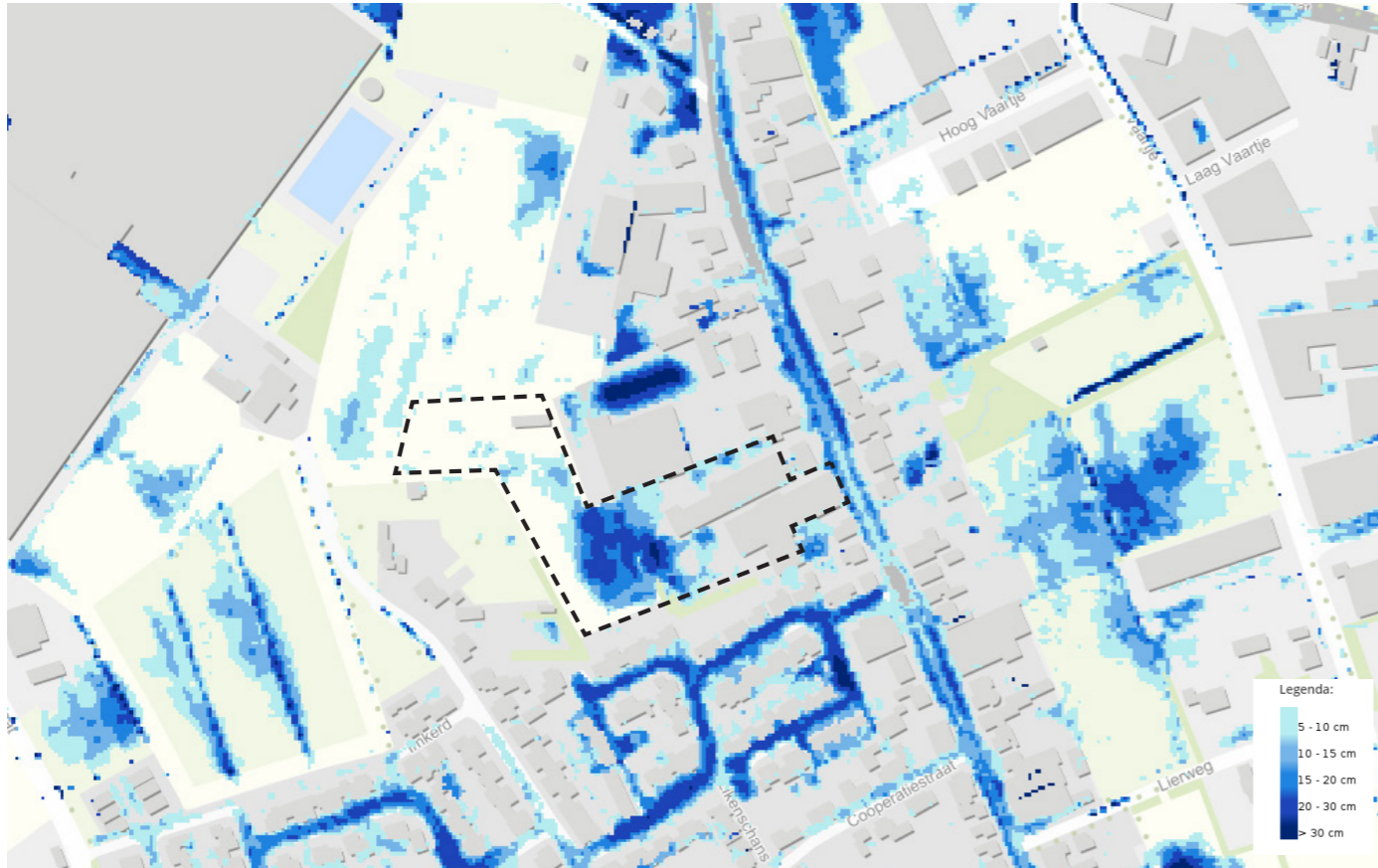
de grond hier is opgehoogd voor de aanwezige bebouwing.

Conclusie

De oude akker ligt hoger dan het onbebouwde deel van de podzolgrond. Deze grond is mineraal- en voedselrijker dan de overige grond in het gebied. Water hier vasthouden kan als kans worden meegenomen.

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

WATER(OVERLAST) EN HITTESTRESS



Wateroverlast na een hevige bui (Klimaat-effectatlas)

Op de kaart hierboven is in beeld gebracht wat de wateroverlast is na een extreme regenbui. Hoe donkerder de kleur blauw, hoe meer wateroverlast er is in het gebied.

Door klimaatverandering komen steeds meer forse regenbuien voor wat steeds vaker voor wateroverlast zorgt.

In het noordelijke deel van het plangebied infiltreert het water de bodem in. De zandgronden aan de zuidzijde zijn het afvoerputje van het gebied waardoor het water lange tijd blijft staan.



Hitte-eiland effect stedelijk gebied (Klimaat-effectatlas)

De kaart waarop het hitte-eiland effect is weergegeven laat de temperatuurverschillen zien tussen de stad en het platteland in Nederland. Bebouwing, wegen en stenen houden veel warmte vast en dat verklaart waarom steden veel rode en gele vlekken hebben.

Someren-Eind behoort tot het buitengebied en kent nauwelijks hittestress. Door water, groen en minimale verharding in de omgeving is de temperatuur op warme zomerdagen niet extreem.

Door de ontwikkeling zal de verharding en bebouwing toenemen waardoor de gevoelstemperatuur ook zal stijgen. Het is belangrijk om voldoende water en groen toe te passen dat zorgt voor schaduw en verkoeling.

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

NATUUR EN GROENSTRUCTUREN



Bomenkaart met boomhoogtes (boomregister.nl)

Op bovenstaande kaart zijn de huidige groenstructuren / bomen weergegeven. Opvallend is dat veel groen geclusterd is en dat de Boerenkamplaan niet groen is ingericht. De huidige bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Bij het versterken van de groenstructuren wordt rekening gehouden met de biodiversiteit van de omgeving.

De kaart met water(overlast) en de groenstructuren hangen nauw met elkaar samen.



Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland ligt te ver van het plangebied om er een connectie mee te maken. Aan de westzijde van de N266 ligt het netwerk waarin het beekdallandschap in is terug gebracht.

RECREatieve ROUTES



Bomenkaart met boomhoogtes (boomregister.nl)

Someren-Eind en omgeving kent veel fiets- en wandelpaden. Veel recreatieve routes leiden fietsers en wandelaars door natuurgebieden en monumenten.

Rondom het plangebied zijn nauwelijks fiets- en wandelroutes. Ook ommetjes voor omwonenden zijn schaars. Bij de ontwikkeling ontstaat daarom een mooie kans om een wandelroute toe te voegen. De historische route die eerder is weergegeven kan hierbij een rol spelen.

ONTWIKKELPRINCIPES



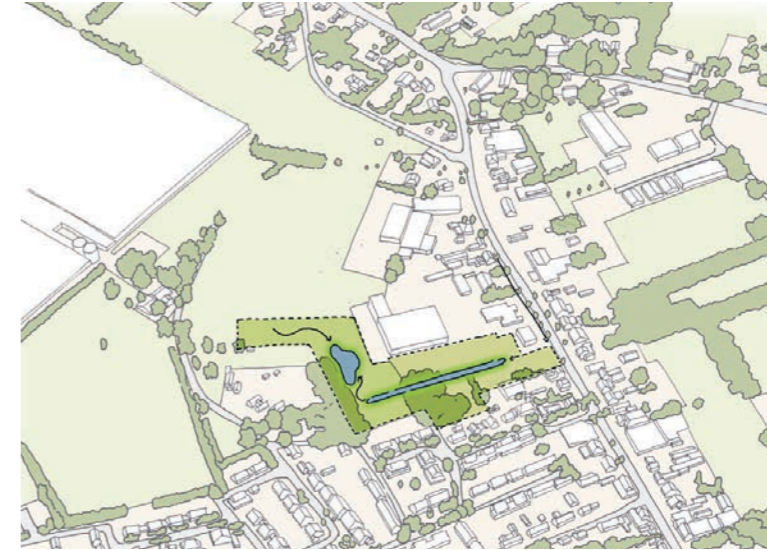
Doortrekken stedelijke rand

De stedelijke bebouingsrand wordt op de planlocatie doorgezet, zodat er een duidelijke strakke grens ontstaat tussen rand en open landschap.



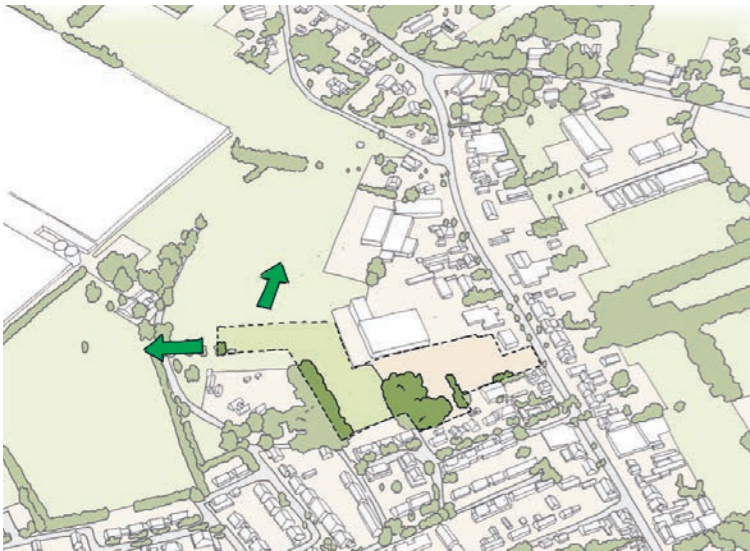
Behouden bestand groen

Zoveel mogelijk behoud van bestaande groenstructuren die aanwezig zijn op de planlocatie.



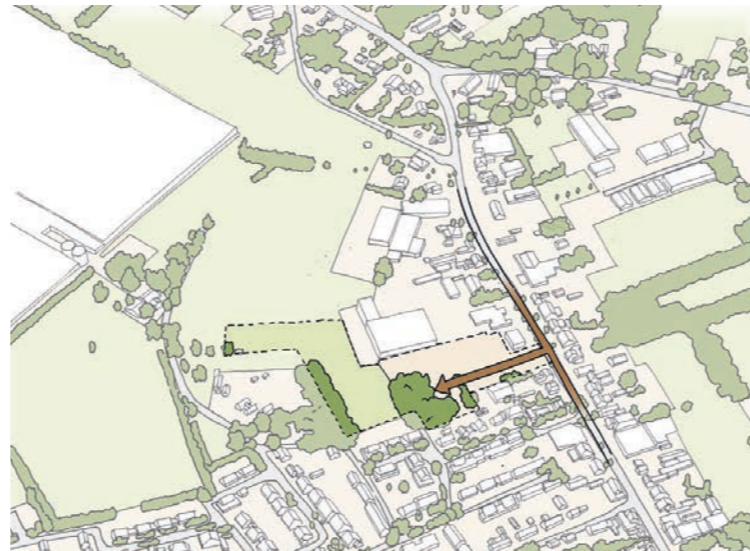
Zichtbare waterberging

De noodzakelijke waterberging die gecreëerd moet worden op de planlocatie dient op een zichtbare en beleefbare manier worden vorm gegeven.



Open zicht op landschap

Het noordelijk deel van de planlocatie grenst aan het open landschap, open zicht vanuit de planlocatie op het landschap dient behouden te blijven.



Eigen ontsluiting

Vanaf de Boerenkamplaan komt er 1 nieuwe ontsluitingsweg naar de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie.



Koppeling recreatief netwerk

Koppelkans om binnen de nieuwe ontwikkeling nieuwe recreatieve verbindingen aan te leggen die het recreatief netwerk van Someren verbeteren.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Waterberging op een natuurlijke plek.

Op basis van de analyse is de locatie voor de waterberging bepaald. Dit gedeelte van het plangebied ligt lager en is dus een logische locatie voor waterberging. In de vorm van een wadi wordt het regenwater geborgen. Aan de randen van de wadi is ruimte voor een natuurvriendelijke oever. Zo heeft de wadi niet alleen waterbergende functie, maar draagt de wadi ook bij aan het versterken van de biodiversiteit.

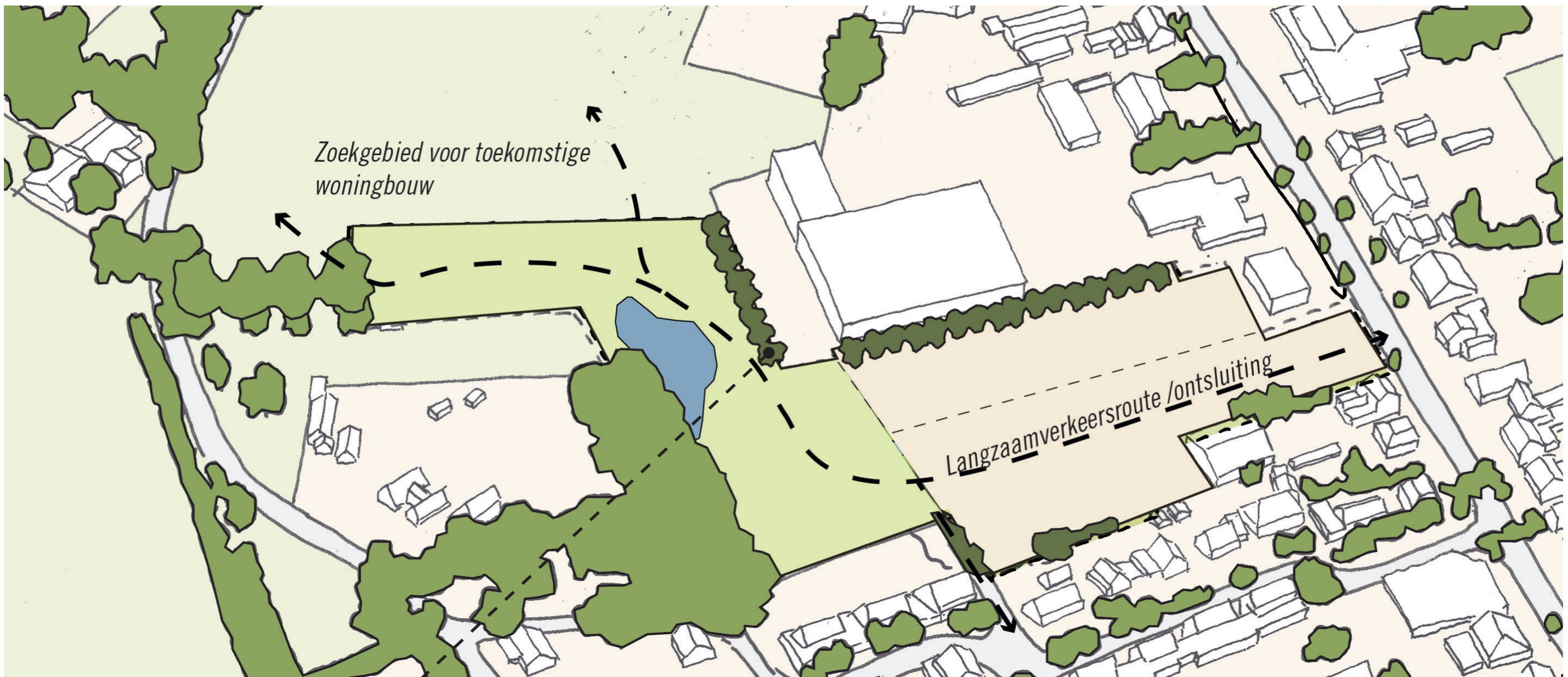
De hoeveelheid watercompensatie is afhankelijk van de toegenomen verharding in het plangebied. De hoeveelheid verharding is weer afhankelijk van diverse factoren. We gaan ervan uit dat het plangebied (circa 17845 m² inclusief fase 2) voor 30% bebouwd gaat worden inclusief infrastructuur. 10% van de toegenomen verharding is 535m². De wadi in het noordelijke deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 500m². De overige m² dat nog nodig is voor de

compensatie wordt in de groenzone van de openbaar ruimte geplaatst. Zodra de openbare ruimte verder wordt uitgewerkt, is het restant watercompensatie een vereiste om mee te nemen. De inrichting van het openbaar gebied wordt na uitwerking voorgelegd aan de gemeente.

Toevoegen langzaamverkeersroute

Door het toevoegen van langzaamverkeersroutes is het mogelijk dat het plangebied aan diverse zijden wordt ontsloten voor langzaamverkeer. Aan de noordzijde liggen percelen die in het zoekgebied vallen voor verdere woningbouwontwikkeling in de toekomst. Om hierop aan te sluiten, wordt de route ook naar het noorden getrokken.





Toevoegen en behouden van groenstructuur

De huidige groenstructuren worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Waar mogelijk wordt er groen toegevoegd.

Het is belangrijk dat er voldoende variatie is in groen. Door diversiteit in groen is er voldoende schuil- en voedselgebieden voor kleine zoogdieren en vogels.

Het groen dat toegevoegd wordt is inheems en kent diversiteit in bloeitijd, gelaagdheid en structuur.



Klimaatadaptieve maatregelen

Door de verandering van het klimaat worden de droge periodes langer, valt er meer neerslag in een korte periode en stijgt de temperatuur. Om de gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk te minimaliseren, is het belangrijk om klimaatadaptieve maatregelen toe te passen.

Het is belangrijk om water af te voeren, te bergen en waar nodig te hergebruiken. Door middel van het de wadi, wordt het regenwater afgevoerd en geborgen.

Groene parkeerplekken zorgen voor extra infiltratie van regenwater in het gebied en door het toevoegen van meer groen daalt de temperatuur in een bebouwd gebied.



Aan de hand van de analyse en de koppelkansen is de landschappelijke inpassing tot stand gekomen.

De ontwikkeling aan de Boerenkamplaan bestaat uit diverse woningen die allemaal georiënteerd zijn op de woonstraat / het openbaar groen. Het openbaar groen kan later worden ingevuld met een wadi, groenstroken of een speelveld met natuurlijke materialen. Aan de randen van het plangebied wordt grotendeels het huidige groen behouden en wordt er nieuw groen toegevoegd. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing komt een groenzone die naast afscherming ook voor biodiversiteit zorgt.

De groene rand zorgt gelijk voor een verkoelend effect op warme zomerse dagen. Natuurvriendelijke oevers en diverse soorten beplanting bieden verschillende vogels en andere dieren schuil- en voedselplekken. Ook structuurvariatie, gelaagdheid, gradiënten en diverse flora van verschillende leeftijden spelen een belangrijke rol bij het versterken van de biodiversiteit.

In de basis is uitgegaan van 2 fases. Mocht in de toekomst fase 2 niet meer haalbaar zijn. Dan is het belangrijk dat de groenzone aan de noordzijde van het plangebied alsnog wordt gerealiseerd langs de ontsluitingsweg.

De openbare ruimte dat onder andere bestaat uit groen, water en infrastructuur wordt later uitgewerkt en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.



Landschappelijke inpassing wanneer fase twee niet haalbaar is.



