

An architectural rendering of a residential development. The scene features modern, multi-story houses with large windows and balconies. A large, leafy tree stands on the left, casting a shadow over a path. In the foreground, a woman and a child are walking along the path, and a child is swinging on a swing set. The sky is filled with a flock of birds in flight. The overall atmosphere is peaceful and community-oriented.

SAMEN.Someren.

GEBOUWD OP GEMEENSCHAP, GEWORTELD IN HET LANDSCHAP



Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren
T 0493 494 888

www.someren.nl



Jeroen Boschlaan 1
5642 AP Eindhoven
T 040 281 27 82
E info@pauwert.nl
www.pauwert.nl

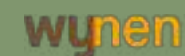


Nieuwe Gracht 3
5264 PK Vught
T 073 614 93 21
E info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl

ONTWIKKELENDE PARTIJEN



familie van Lieshout



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	
Inleiding & Opgave	
1. Plangebied	
1.1. Plangebied	p. 11
2. Analyse	
2.1. Geomorfologie, bodem & hoogte	p. 15
2.2. Historische ontwikkeling	p. 16
2.3. Demografie, huishoudensontwikkeling & woonbehoefte	p. 18
2.4 Voorzieningen	p. 19
2.5. Infrastructuur	p. 20
2.6. Landschappelijke structuren	p. 22
2.7. Bebouwing structuren	p. 24
2.8. Beleid	p. 26
2.9. Conclusies & kansen	p. 28
3. Identiteit & Visie	
3.1. SAMEN.SOMEREN	p. 31
3.2. De drie pijlers	p. 32
3.3. Ruimtelijk concept	p. 34
3.4. Ruimtelijk raamwerk	p. 36
3.5. Toekomstbestendig raamwerk	p. 38
4. Het raamwerk uitgediept	
4.1. Raamwerk in thema's	p.41
<i>groenstructuur</i>	
<i>watersysteem</i>	
<i>infrastructuur</i>	
<i>dichtheden & oppervlaktes</i>	
<i>programma</i>	
<i>spelen & ontmoeten</i>	
<i>doorsnede</i>	
4.2 Ontwerpprincipe	p.54
<i>Dorpsrand</i>	
<i>Boszoom</i>	
<i>Houtwallen</i>	
<i>Zorghart</i>	
<i>Kop van Someren</i>	
4.3. Een duurzaam kader	p.74
4.4. Verbeelding raamwerk	p. 75
5. Vervolg	
5.1. Haalbaarheid	p. 77
5.2. Participatieaanpak	p. 78
5.3. Fasering	p. 79
5.4. Vervolgstappen & aandachtspunten	p. 80

VOORWOORD

VOORWOORD

De druk op de woningmarkt in onze regio is groot. De sterke economische ontwikkeling van de Brainportregio zorgt voor groei en werkgelegenheid, maar brengt ook uitdagingen met zich mee op het gebied van wonen, mobiliteit en leefbaarheid. Niet alleen in Eindhoven, maar in de hele regio. De gemeenten dragen samen de verantwoordelijkheid om voldoende woningen te realiseren én te zorgen voor kwaliteit, een gevarieerd woningaanbod en een omgeving waar het prettig wonen, leven en werken is. Vanuit deze opgave werken wij als projectteam intensief samen om daar concreet invulling aan te geven.

Met trots presenteren wij daarom deze gebiedsvisie voor Someren Noord. Hier, aan de rand van het buitengebied, verrijst de komende jaren een nieuwe, toekomstbestendige wijk met zo'n 800 tot 1.000 woningen. Daarmee wordt niet alleen een grote stap gezet in het vervullen van de woningbouwopgave, maar laten we ook zien waar Someren voor staat. In deze wijk brengen we alles samen wat we belangrijk vinden: een groene uitstraling die het buitengebied de wijk in haalt, een gemengde woonomgeving die via goede fiets- en wandelpaden verbonden is met het bestaande dorp, voorzieningen die uitnodigen tot contact en ontmoeting en een divers woningaanbod – van betaalbare woningen voor starters en kleine huishoudens tot levensloopwoningen, geschikt voor elke levensfase.

Onze gebiedsvisie is ambitieus, maar ook realistisch. We hebben gerekend en getoetst: deze visie is uitvoerbaar. Dat is bijzonder, want meestal gebeurt dat pas in latere fases. Daarnaast verkennen we nieuwe wegen. Ruimte is

schaars. Als we wat dichterbij elkaar gaan wonen benutten we die ruimte niet alleen beter, maar versterken we ook de samenhang in de buurt. Hoe creëren we plekken die uitnodigen tot samenleven? Kunnen we de wateropgave anders oplossen dan met de standaard infiltratievoorzieningen? En hoe benutten we de kansen die de Eegelshoeve biedt om meerdere generaties te laten samenleven?

Met het raamwerk dat het college van B&W meegaf en de kaders die de gemeenteraad stelt, ligt er nu een prachtige, richtinggevende basis voor de toekomst van Someren. Als we in de volgende fase de plannen verder uitwerken, betrekken we ook de inwoners van Someren en andere belanghebbenden, maar vooral de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk. Zo bouwen we stap voor stap aan een wijk die bij deze gemeente past: dorps van karakter, toekomstgericht in opzet en met oog voor de mensen die er straks wonen en leven.

Wijnen Vastgoedontwikkeling
Van de Ven Bouwgroep
Miba Bouwmanagement
Bouwbedrijf van Gerven
Familie van Lieshout
Ballast Nedam Development
Gemeente Someren, Wethouder Patrick van der Broeck

INLEIDING & OPGAVE

INLEIDING

Someren staat aan de vooravond van twee grote projecten: het Centrumplan en de uitbreiding van Someren – Noord. In laatstgenoemde gebied speelden tot voor kort twee grote woningbouwinitiatieven met de werktitels Someren Noordwest en Someren Noordoost. Er is afgelopen zomer gekozen om beide projecten samen op te pakken. Enerzijds vanwege de wisselwerking op elkaar (bijv. verkeersafwikkeling, bouwprogramma en bouwtempo). Anderzijds ook om een krachtiger signaal te kunnen geven in de regio en bij andere uitdagingen (bijv. energie en bovenwijkse infrastructuuraanpassingen). Als de initiatieven van beide deelgebieden in Someren-Noord bij elkaar opgeteld worden, dan gaat het om een ontwikkeling van minimaal 800 woningen. Om deze omvang in perspectief te plaatsen: dat betekent een toename van circa 15% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Someren-Dorp, of de bouw van een dorp met 2.000 inwoners. Deze ontwikkeling is daarmee op basis van grootte bepalend voor de toekomst van Someren en richtinggevend voor verdere ontwikkelingen.

Vanwege dit belang hebben de gemeente en de initiatiefnemers de krachten gebundeld en besloten samen een integrale gebiedsvisie op te stellen voor het totale gebied. De functie van de gebiedsvisie is dat de gezamenlijke ambitie wordt bepaald (in identiteit en kwaliteit) en de richtinggevende ruimtelijke kaders worden beschreven. Daarmee vormt deze gebiedsvisie een eerste bouwsteen voor de toekomstige ontwikkeling. Naar zijn aard is een gebiedsvisie ook een goed vertrekpunt om het gesprek met de omgeving en mogelijk toekomstige bewoners te voeren.

De gebiedsvisie is nadrukkelijk nog geen concreet ontwerp. Wel zijn de verbeeldingen het resultaat van onderzoeken, intensieve gesprekken met gemeente en initiatiefnemers en van gesprekken met stakeholders binnen het gebied(zoals Land van Horne/ Eegelshoeve, WoCom en het Veterinair Centrum). De gebiedsvisie is een ruimtelijke vertaling van de ambitie. Het

vormt een richtinggevend kader voor het vervolg. Het inspireert en geeft houvast voor verdere uitwerking en concretisering in volgende fases.

Voor de gebiedsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen het plangebied en de plancontour van de gebiedsvisie. Het plangebied omvat de gronden die in eigendom zijn van de betrokken marktpartijen en de gemeente. Ten behoeve van een integrale en toekomstbestendige visie worden daarnaast enkele aangrenzende gronden in samenhang meegenomen binnen de gebiedsvisie. Dit betreft de locatie van het Veterinair Centrum, woonzorgcentrum Eegelshoeve en het Shell-tankstation met Autobedrijf Stienen en de daarbij behorende twee bedrijfswoningen.

De verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden is één spoor in het proces geweest. Dit spoor liep parallel aan een tweede spoor van planeconomie/haalbaarheid. Er is voor deze benadering van twee sporen gekozen, omdat parallel tekenen en rekenen inzichten oplevert die helpen keuzes te maken die balans brengen tussen kwaliteit en programma. Zo is voeling gehouden bij de haalbaarheid van de ambitie. Het is uitdrukkelijk niet de intentie om in deze fase al een volledig haalbare grondexploitatie te bereiken. Daarvoor is meer studie nodig en dat volgt in een volgende fase. Deze gebiedsvisie is dan ook een eerste stap in een proces van meerdere stappen. Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt de ambitie verder vertaald naar een stedenbouwkundig plan, aangevuld met een beschrijving en verbeelding van de gewenste beeldkwaliteit.

Voor de uitwerking zijn de volgende vragen gesteld: hoe maken we een buurt die als vanzelfsprekend aanvoelt voor mensen uit Someren en de regio? En hoe zorgen we ervoor dat we vernieuwen en verrassen met behoud van de stevige wortels in het DNA van Someren?

Leeswijzer

De visie is een combinatie van analyse, beschrijvingen, verbeeldingen en toelichtingen die de keuzes in de ambitie en het raamwerk kracht bij zetten.

Voor een logische opbouw is ervoor gekozen u als lezer eerst mee te nemen in de opgave die volgt uit de wensen en ambities zoals die door het College van B&W zijn meegegeven. Vervolgens worden in **hoofdstuk 1** de ligging, achtergronden en kenmerken van het plancontour toegelicht. Deze beschrijving geeft inzicht in de ligging binnen de gemeente, de directe relatie met Someren-Dorp en de bestaande wijk Someren-Noord, de relatie met omliggende dorpen en de regio. Ook worden hier de specifieke (ruimtelijke) kenmerken van het gebied benoemd. Daarna wordt u in **hoofdstuk 2** meegenomen in een uitgebreide analyse; van historie tot beleid en van geomorfologische situatie tot de sociaal-maatschappelijke kenmerken van Someren. **Hoofdstuk 3** beschrijft de overkoepelende visie en waarden die de pijlers onder de gehele gebiedsvisie en het ruimtelijk concept vormen. In dit hoofdstuk wordt ook het landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk geïntroduceerd, dat de basis vormt voor de toekomstige ontwikkeling.. In **hoofdstuk 4** wordt het raamwerk verder uitgediept op verschillende thema’s en worden de ontwerpprincipes en woonsferen per deelgebied toegelicht. In **hoofdstuk 5** wordt afgesloten met een beschouwing van de haalbaarheid, wordt inzicht gegeven in de participatie aanpak en worden de vervolgstappen belicht en de aandachtspunten en risico’s die in de volgende fase nog behandeld moeten worden.

Het gehele document maakt gebruik van foto’s van referentieprojecten van verschillende ontwerpbureaus en ontwikkelaars. Deze foto’s worden ingezet om de ruimtelijke beleving en stedenbouwkundige structuren en elementen te duiden. Het zijn nog geen verwijzingen naar architectuur, of materiaalgebruik in het kader van de beeldkwaliteit.



**SAMEN.SOMEREN
GEMEENSCHAPSZIN EN ONDERNEMERSZIN TIJDENS DE SUMMERFAIR**

OPGAVE

Someren kent een grote woningbouwopgave die ook bijdraagt aan de schaalsprong van de MRE (Metropool Regio Eindhoven). In combinatie met andere geplande ontwikkelingen, zoals op het gebied van bedrijvigheid, is de verwachting dat de vraag naar woonruimte verder toeneemt. Het college heeft de projectgroep uitgedaagd hierop in te spelen met de nieuwe wijk in Someren-Noord. Deze ontwikkeling is dan ook een kans om te laten zien wat de gemeente in huis heeft. Gevraagd wordt een gebiedsvisie die gebaande paden durft te verlaten met typologieën die verrassen en in te zetten op een openbare ruimte die ontmoeting tussen mensen uitlokt en stimuleert. Tevens wordt er gevraagd om een nieuw gezicht aan Someren te geven met een entree die nieuwsgierigheid opwekt.

Om ervoor te zorgen dat dit geen standaard gebiedsontwikkeling wordt, maar een ambitieus project dat Someren een krachtige impuls geeft op het gebied van wonen, leefbaarheid en duurzaamheid, heeft het college de projectgroep 10 kaders meegegeven. Deze zijn samengevat:

1. De ontwikkeling moet minimaal voldoen aan geldend beleid (in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders);

2. Het programma woningbouw moet gericht zijn op betaalbaarheid. De eis is dat 30% specifiek als sociale huur wordt geprogrammeerd. Het is de ambitie van het college dat 80% in het betaalbare segment wordt aangeboden;

3. Er wordt geen bedrijventerrein in het plangebied ontwikkeld. In plaats daarvan wordt een mix van wonen en werken nagestreefd;

4. Een nieuw Somerens DNA en een uitdagende entree van Someren; een aantrekkelijk architectonisch en landschappelijk beeld vanaf de rotonde bij de Witvrouwenbergweg en de Provincialeweg;

5. Een levendige, complete woonomgeving met een mix van woningen voor verschillende doelgroepen, aangevuld met maatschappelijke voorzieningen;

6. Klimaatbestendig en groen. Het college wenst een voorbeeldproject op het gebied van klimaatadaptief bouwen;

7. Strategische keuzes voor Veterinair Centrum en Shell. De invloed van deze locaties op de ontwikkelingsmogelijkheden zijn evident. Daarom wordt een vergezicht of perspectief gevraagd, waarin de ontwikkelmogelijkheden van beide locaties als toekomstscenario worden geschetst;

8. Eén integrale ontwikkeling. Het college vraagt bindende afspraken tussen de ontwikkelaars onderling en ook tussen ontwikkelaars en gemeente;

9. Participatie: een participatieplan voor het betrekken van de omgeving vanaf de fase van het maken van het stedenbouwkundig plan (zie ook paragraaf 5.2. voor de participatie aanpak);

10. Plankosten: via een op te stellen intentieovereenkomst wordt tussen gemeente en ontwikkelende partijen geregeld hoe ambtelijke voorbereidingskosten verhaald kunnen worden;

Het vertrekpunt van de ontwikkelende partijen en de bestuurlijke ambities samen kunnen worden vertaald naar een programmatische, maatschappelijke en kwalitatieve opgave. De programmatische opgave start met het realiseren van minstens 800 woningen en een reservering voor maatschappelijke voorzieningen.

Een belangrijke functie voor deze nieuwe woonwijk is het op gang brengen van doorstroming op de Somerense woningmarkt. Ouderen die op zoek zijn naar een kleinere woning moeten deze hier kunnen gaan vinden. Met de wetenschap dat thuiszorg geboden kan worden vanuit de Eegelshoeve maakt dat de woonwijk extra aantrekkelijk. Echter moeten ook jongeren in deze uitbreidingswijk een plek kunnen vinden. Ook zij kunnen starten in kleinere woningen en vanuit deze woning, met het toenemen van hun inkomen, doorstromen naar een grotere woning in de wijk.

De uitbreiding van Someren-Noord is het grootste uitbreidingsgebied van Someren in de komende jaren. Dit betekent dat hier een aantrekkelijke woonwijk moet ontstaan waarin men graag wil wonen. Gezien de ligging aan het buitengebied is het doel deze verbinding nadrukkelijk op te zoeken en het groen de wijk in te halen.

Naast een groene uitstraling staat het ook het ontmoeten en het samenwonen in de wijk centraal. De woonomgeving moet uitnodigen tot contact en ontmoeting, een gevarieerde mix van woningtypen draagt hieraan bij. In de ontwerpfase wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Bij de inrichting van de nieuwe wijk hoort het stimuleren van een gezonde leefstijl, waar bewegen onderdeel van is. De omgeving moet daartoe uitnodigen. De nieuwe woonwijk wordt een volwaardig onderdeel van Someren-Dorp. Dit vraagt om sterke verbindingen met het bestaande Someren-Noord. Aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen vanuit de nieuwe wijk bevorderen deze integratie. De route richting het Slievenpark en verder naar het centrum verdient daarbij speciale aandacht. Deze verbinding kan uitgroeien tot een aantrekkelijk alternatief voor de Ter Hofstadlaan en stimuleert bewoners om actief en gezond in beweging te komen.

Naast de gebouwde omgeving dragen ook voorzieningen bij aan een leefbare wijk. Zo moet nader onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor een nieuw wijkcentrum in samenhang met vervanging van het huidige gemeenschapshuis De Weijers. Dit gebouw is op middellange termijn aan vervanging toe. Hier kan nu toegewerkt worden naar een natuurlijk vervangingsmoment. In de plannen wordt daarvoor nu ruimte gereserveerd.

Onderzocht moet worden hoe Woonzorgcentrum Eegelshoeve het centrale middelpunt van de wijk kan worden bewoners van de wijk en in het bijzonder voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Het voornemen is samen met de Eegelshoeve te onderzoeken hoe ervoor gezorgd kan worden dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Daarnaast is gevraagd ruimte te reserveren voor een eventueel te vestigen huisartsenpraktijk met praktijkondersteuning waarvan verwacht wordt dat hieraan behoefte is. Ook aanverwante zorgvoorzieningen kunnen hier dan een plaats krijgen. Verdere behoefteonderzoeken en gesprekken met

de reeds in Someren gevestigde huisartsen moeten uitsluitel geven over hoe groot deze behoefte concreet is. Dit geldt ook voor de overige (para-) medische voorzieningen zoals fysiotherapeuten of tandartsen.

Behoefteanalyses op het gebied van scholen laten zien dat de nabijgelegen Basisschool De Diamant (met een uitbreiding) voldoende capaciteit heeft om het aantal leerlingen afkomstig uit het nieuwe Someren-Noord op te vangen. Naast kinderopvang bij De Diamant kunnen kinderopvangvoorzieningen op termijn een plek krijgen aan de oostkant van het plangebied in de mix van wonen en werken nabij de Witvrouwenbergweg. Daar is op dit moment ook nog een kinderopvanglocatie gevestigd aan de Acaciaweg. Ook deze voorziening is op termijn aan vervanging toe. Hiernaar loopt op dit moment een onderzoek.

Met betrekking tot sportvoorzieningen wordt verwacht dat het sportcomplex De Potacker voldoende capaciteit heeft en dat hier de groei vanuit Someren-Noord gefaciliteerd kan worden. De microhal naast Basisschool De Diamant is nog van goede kwaliteit. Nieuwe bewoners kunnen aansluiten bij de activiteiten die hier georganiseerd worden. Ook is de beweegtuin in het Slievenpark op relatief korte afstand gelegen en nodigt uit tot bewegen.

Met een relatief groot voorzieningenniveau op korte afstand is Someren onderscheidend van haar kerkdorpen. Dit maakt de nieuwe woonwijk uitermate geschikt voor verplaatsingen te voet en met de fiets. De kerkdorpen zijn nog meer op het gebruik van de auto georiënteerd. De relatieve nabijheid van het centrum maakt dat deze voorzieningen makkelijk bereikbaar zijn.

Het gebied biedt tevens ruimte voor werkfuncties die passen bij een moderne, duurzame leefomgeving. Daarbij dient te worden ingezet op bedrijvigheid in lichtere milieucategorieën, zodat wonen en werken elkaar versterken en een gezond woon-werkklimaat ontstaat. Tegelijkertijd wordt een zorgvuldig zoekproces opgestart om de bedrijvigheid, die in eerdere verkenningen voor het plangebied was voorzien, op een passende locatie te laten landen. Zo creëren we een dynamische wijk waar wonen, werken en ontmoeten hand in hand gaan.

Tevens wordt met een menging van diverse woningtypen—appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen— dichtbij elkaar, ingezet op het vergroten van de leefbaarheid en wordt de dynamiek versterkt. Door verschillende woningtypen in diverse prijsklassen te combineren, ontstaat een inclusieve omgeving die mensen met uiteenlopende achtergronden en inkomens aantrekt. Sociale diversiteit bevordert een levendige gemeenschap, vergroot verbondenheid en stimuleert culturele uitwisseling. Deze aanpak voorkomt stigmatisering, versterkt de draagkracht van de buurt en draagt bij aan het verminderen van eenzaamheid.

1. PLANGEBIED

1.1. PLANGEBIED

Het plangebied is momenteel een overwegend agrarisch gebied ten noorden van de dorpskern van Someren-Dorp in de gemeente Someren. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Provincialeweg die Heeze met Asten verbindt. Niet ver ten oosten van het plangebied ligt parallel aan de Zuid-Willemsvaart de N266 die de verbinding maakt met de A67 en daarmee met de regio.

Het gebied wordt aan de noord- en westzijde grotendeels omgeven door een agrarisch landschap met lintbebouwing. Ten oosten van het plangebied liggen tussen Someren-Dorp en de Zuid-Willemsvaart de bedrijventerreinen Sluis XI en Lage Akkerweg. Deze terreinen bestaan voornamelijk uit bedrijven, met daartussen een mix van kantoren, wonen en andere voorzieningen zoals een uitvaartcentrum en een kinderdagverblijf.

Op fietsafstand van Someren-Dorp liggen de Strabrechtse Heide en de Somerense Heide. Iets verder weg, aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, ligt de Groote Peel.



Het plangebied wordt omkaderd door diverse wegen: Aan de westzijde door de historische Slievenstraat; aan de Noordzijde door De Grimberg en de Provincialeweg; en aan de oostzijde door de Witvrouwenbergweg. Deze laatste weg vormt tevens de hoofdentree van Someren-Dorp en verzorgt de ontsluiting van de ringstructuur die alle wijken van Someren met elkaar verbindt.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door bestaande woningbouw. De aanliggende buurt heeft op een aantal plekken een zichtrelatie met het plangebied doordat doodlopende wegen uitkomen op de grens van het plangebied.

Het plangebied heeft een overwegend agrarische bestemming. Binnen de plancontour bevinden zich enkele kavels die momenteel (gedeeltelijk) bebouwd zijn en waarmee bij verdere ontwikkeling rekening gehouden moet worden. Het gaat om: Het Veterinair Centrum, Eegelshoeve en het Shell tankstation met Autobedrijf Stienen en twee bedrijfswoningen.

Het plangebied wordt doorsneden door de Ter Hofstadlaan en bestaat daardoor uit een westelijk- en een oostelijk deel. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 23 hectare waar een woonomgeving kan ontstaan.



plangebied



Veterinair Centrum



Slievenstraat - zicht op te ontwikkelen plangebied



De Grimberg - zicht op plangebied



Woonzorgcentrum Eegelshoeve



Tankstation



Provincialeweg - zicht op te ontwikkelen plangebied



Zicht op plangebied vanuit aanliggende wijk



Ter Hofstadlaan



Zicht op plangebied vanuit aanliggende wijk

2. ANALYSE

2.1. GEOMORFOLOGIE, BODEM & HOOGTE

Geomorfologie

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het stroomgebied van de Aa. Een dalvormige laagte van dit beekdal rijkt nog tot in het plangebied. Het overige deel van het plangebied ligt hoger en bevindt zich op dekzandruggen. Deze ruggen zijn ontstaan door de afzetting van windverwaaid zand in de late ijstijd en vormen licht verhoogde en relatief droge delen van het landschap.



- Beekdalbodem
- Dalvormige laagte
- Complex van dekzanwellingen
- Dekzandrug
- Dekzandvlakte
- Landuinen met bijbehorende vlakten en laagten
- Uitblazingskom
- Plateau-achtige storthoop
- Laagte ontstaan door afgraving

Bodem

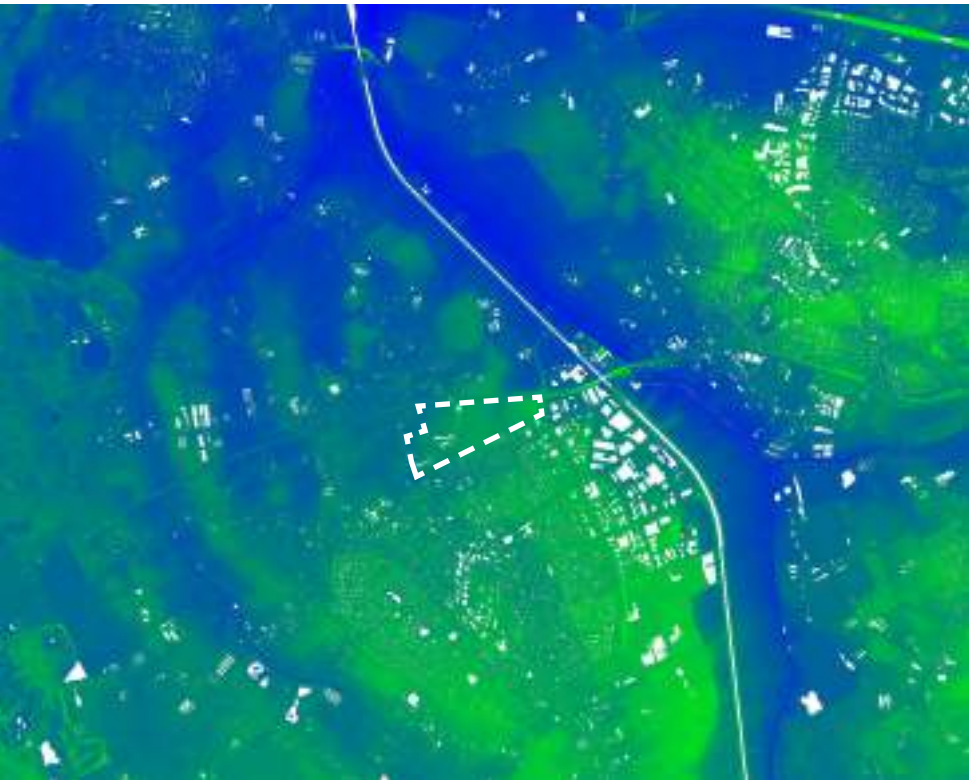
Het plangebied bestaat vooral uit hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand. Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand. Zwarte enkeerdgronden ontstaan door het gebruik van heideplaggen waarbij de bovenste grondlaag werd verwijderd. Dit soort gronden zijn veelal in gebruik als bouwland.



- Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Gooreerdgronden; lemig fijn zand
- Beekeerdgronden; lemig fijn zand
- Meerveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 1,2 m
- Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand
- Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand
- Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Hoogte

De dalvormige laagte is nog altijd herkenbaar in het hoogteverschil binnen het plangebied. Dergelijke laagtes vormen natuurlijke verzamelpunten voor neerslag en kunnen daardoor lokaal een hogere vochtigheid veroorzaken. Buiten deze laagte kent het plangebied weinig reliëf en zijn de hoogteverschillen minimaal.

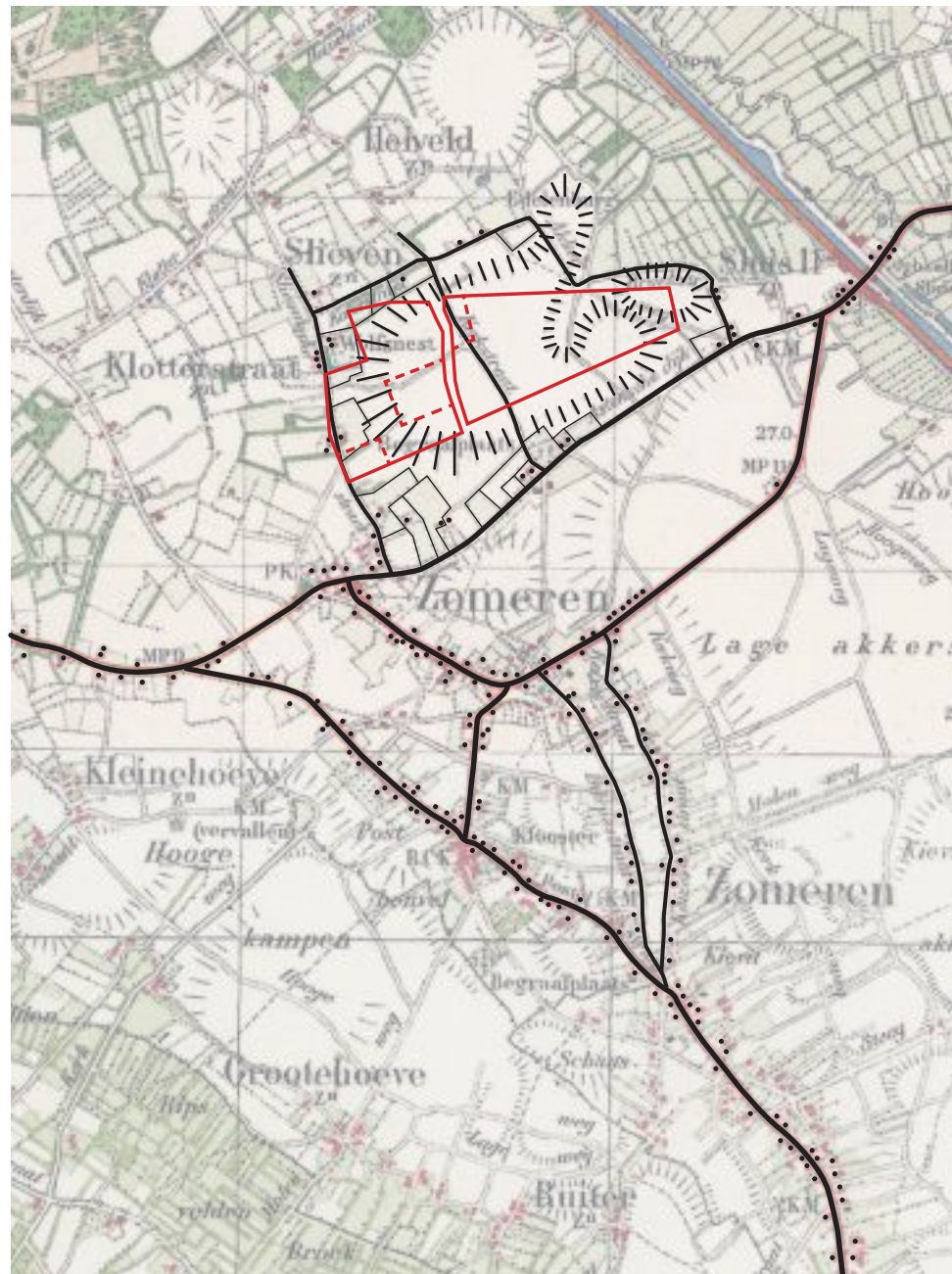


- 20
- 30

2.2. HISTORISCHE ONTWIKKELING

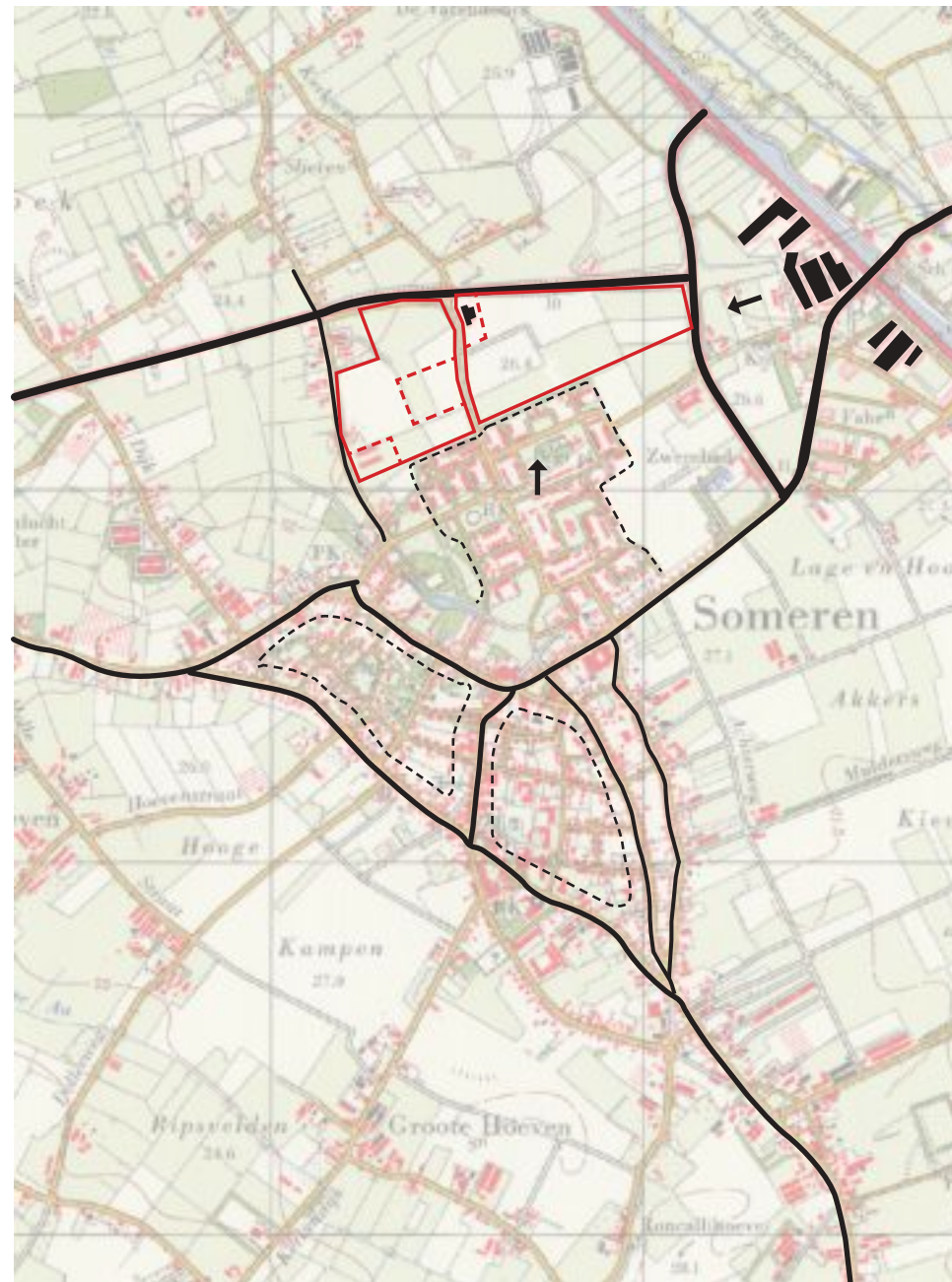
1950

Someren ontwikkelde zich oorspronkelijk, tot 1950, als een dorp bestaande uit meerdere linten. De eerste bewoners vestigden zich op de hoger gelegen zandruggen, die een veilige en droge ligging boden tussen de lagergelegen beekdalen. Door ontbossing ontstonden open akkers, waarop boeren naast hun erf een stuk grond in gebruik hadden voor landbouw. Het plangebied bevindt zich op de locatie van zo'n historische akker. Aan de westzijde wordt het begrensd door het lint van de Slievenstraat, terwijl de Ter Hofstadlaan dwars door het gebied loopt. Van groot economisch belang voor Someren was de opening van de Zuid-Willemsvaart in 1826. Dit kanaal stimuleerde industriële ontwikkeling in de regio en vormde een belangrijke aanleiding voor de aanleg van diverse bedrijventerreinen.



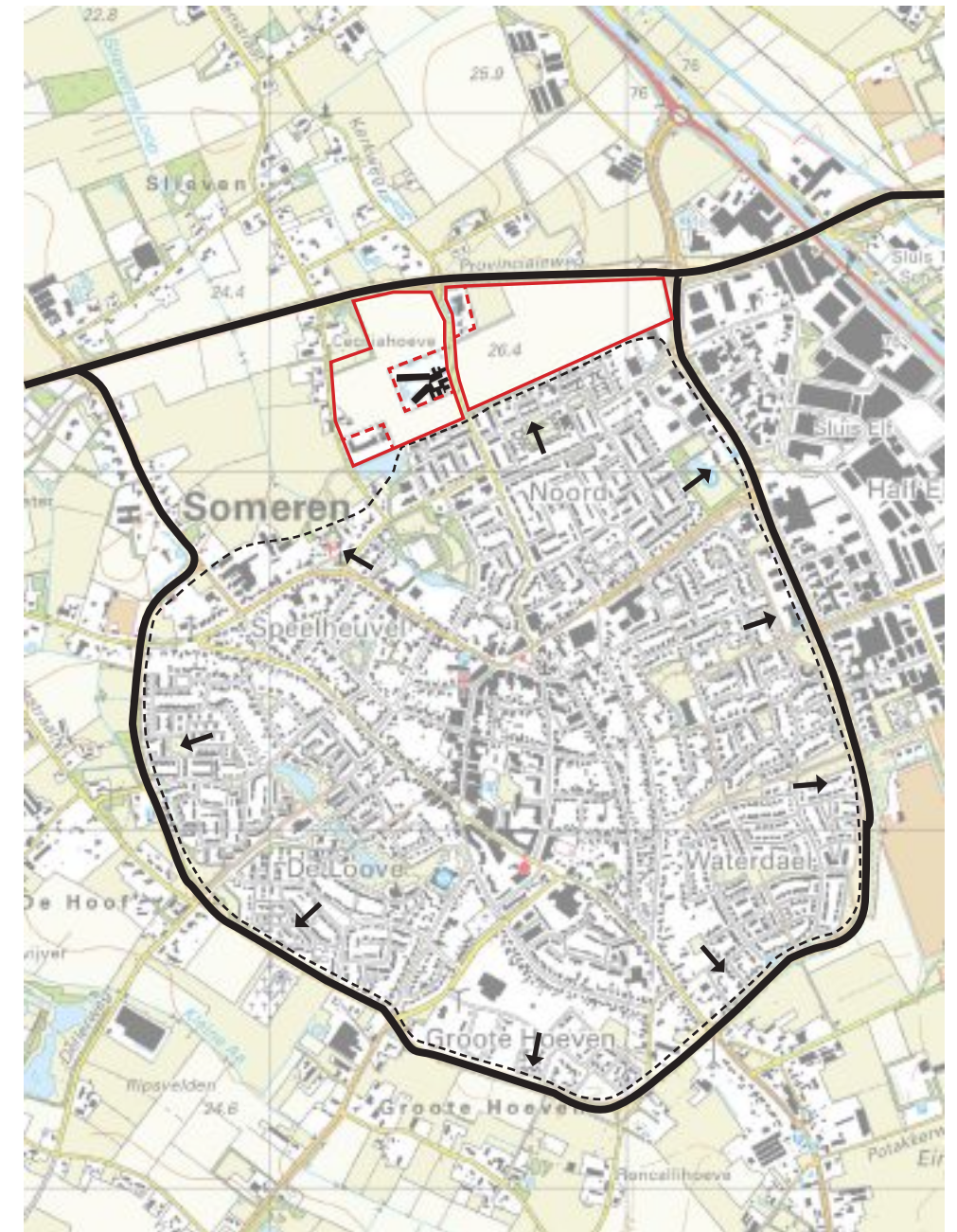
1975

In de 20e eeuw groeide Someren snel. Vanaf 1950 komt de industrialisatie op gang. Eerste grootschalige uitbreidingen van Someren worden gerealiseerd. Aanvankelijk werden de open ruimtes tussen de bestaande lintbebouwingen ingevuld, waarna al snel ook de ontwikkeling van de wijk Someren-Noord van start ging. Ook de industrie ten oosten van het gebied breidde zich in deze periode verder uit. Daarnaast werd de Provincialeweg aangelegd, waardoor de bereikbaarheid van het gebied aanzienlijk verbeterde. Langs deze weg kwam onder meer het Shell-tankstation, dat aan het plangebied grenst.



2023

Someren blijft in de daaropvolgende jaren uitbreiden, waarbij de ringweg stapsgewijs wordt doorgetrokken. De groei van de bebouwing zet door totdat deze vrijwel overal aansluit op de ringweg. Alleen in het noorden stopt de uitbreiding ter hoogte van de grens van het plangebied. Voorbij deze grens bevindt zich nog losse bebouwing, zoals de Eegelshoeve, die rond 2010 is gerealiseerd.





SAMEN.SOMEREN
SAMENWERKEN IN SOMEREN

2.3. DEMOGRAFIE, HUISHOUDENSONTWIKKELING & WOONBEHOEFTE

De huidige bevolkingsopbouw van Someren kenmerkt zich door een overver-
tegenwoordiging van 50 - 65 jarigen. Dit betekent dat veel huishoudens de
komende jaren ouder worden en vaker een zorg- of ondersteuningsvraag
krijgen. Tegelijkertijd neemt het aantal inwoners tussen 20 en 35 jaar af, deels
doordat jongeren voor studie of werk naar stedelijke gebieden vertrekken.

De verwachte demografische groei vertaalt zich in een toename van het aantal
huishoudens tot 2040. Voor Someren wordt een groei verwacht met ongeveer
1.200 huishoudens, waarbij de grootste absolute toename plaatsvindt in de
65-pluscategorie. Dit leidt tot een stijging van het aantal kleine huishoudens:
de grootste groei wordt verwacht bij eenpersoonshuishoudens, met name
bij 75-plussers. Daardoor neemt de vraag naar kleinere, levensloopgeschikte
woningen toe. In de nieuwbouwplannen is met deze behoefte rekening te
houden.

Naast deze autonome groei van Someren, is ook de regio als geheel groeiend.
Dit leidt tot een nieuwbouwopgave van ca. 2.300 woningen tot 2040.

Woningmarkt en eigendomssamenstelling

De huidige woningvoorraad in Someren bestaat voor 72% uit koopwoningen
en 28% uit huurwoningen, waarvan ongeveer 20% sociale huur. Dit
aandeel sociale huur ligt onder het landelijke gemiddelde en beïnvloedt
de mogelijkheden voor huishoudens met midden- en lage inkomens. In de
kern Someren-Dorp is het aandeel sociale huur hoger; hier ligt het aandeel
rond 25%. Waar in Nederland ongeveer 37% van de woningen gestapeld
(appartementen) is, is dat aandeel in Someren veel lager, circa 14%, wat
verklaart waarom het aanbod aan kleinere, betaalbare appartementen
beperkt is.

Woningtypen en voorraad in Someren-Dorp

De woningvoorraad in Someren-Dorp bestaat uit een mix van rij- en
hoekwoningen (27%), twee-onder-één-kapwoningen (32%), vrijstaande
woningen (24%) en gestapelde woningen (appartementen) (16%). Een groot
deel van de voorraad bestaat uit grondgebonden woningen: vrijstaande en
twee-onder-één-kapwoningen vormen samen een substantieel aandeel (in
de gemeente circa 66% van de voorraad). In Someren-Dorp ligt dit aandeel
een fractie lager en bestaat 60% van de woningen uit deze categorieën. Dit
verklaart deels de relatief hoge WOZ-waarden en de beperkte kansen voor
starters en doorstromingsmogelijkheden voor kleine huishoudens.

Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad

Een belangrijk deel van de bestaande voorraad is geschikt of potentieel
geschikt voor mensen met mobiliteitsbeperkingen: ongeveer 18% van
de woningen is direct geschikt (circa 1.500 woningen), terwijl 55% van
de voorraad geschikt te maken is met relatief beperkte aanpassingen.
Ongeveer 27% is niet of alleen tegen hoge kosten geschikt te maken. Deze
verdeling benadrukt dat veel kansen liggen in het aanpassen van bestaande
koopwoningen om aan de groeiende vraag naar geschikte, kleinere

woningen te voldoen.

De grotere behoefte levensloopgeschikte woningen komt ook tot uiting in
de grootte van de woningen. Van de totale woningvoorraad in gemeente
Somerens (ca. 8.500 woningen) is 46,4% van de woningen tussen de 100m²
en 250m². Gezien de voortdurende huishoudensverdunding (afname van
aantal mensen per huishouden) is het noodzakelijkheid dat bij nieuwbouw
het accent op kleinere woningen wordt gelegd. Hiermee kan een doorstroom
op gang komen zodat gezinnen met kinderen kunnen doorverhuizen naar de
grotere woningen.

WOZ-waarden en betaalbaarheid

De WOZ-waarden in Someren zijn de afgelopen jaren duidelijk gestegen;
de gemiddelde WOZ-waarde nam toe van ongeveer €292.000 (2019) naar
€392.000 (2023). Binnen de koopvoorraad is slechts een klein aandeel
goedkoop: slechts 2% van de woningen heeft een WOZ-waarde onder
€230.000, terwijl 55% van de koopwoningvoorraad boven de €390.000 ligt.
Dit hoge prijsniveau maakt het voor veel huishoudens, en met name voor
starters en eenverdieners, lastig om door te stromen op de woningmarkt.
Tussen 2023 en 2025 is de gemiddelde WOZ-waarde in Someren verder
gestegen en uitgekomen op een gemiddelde waarde van € 436.000.

Someren staat demografisch voor een dubbele opgave: enerzijds de groei
en vergrijzing van de bevolking en de daarmee samenhangende toename
van eenpersoonshuishoudens; anderzijds een woningvoorraad die relatief
veel grondgebonden en dure koopwoningen bevat, een beperkt aandeel
gestapelde woningen en een beneden gemiddeld aandeel sociale huur.
Deze combinatie vraagt om gerichte nieuwbouw en transformatie: meer
kleinere, levensloopgeschikte en betaalbare woningen, een groter aandeel
sociale huur in de kernen waar dat nodig is, en investeringen in het geschikt
maken van bestaande woningen.

2.4 VOORZIENINGEN SOMEREN

Onderwijs en kinderopvang

In Someren zijn diverse scholen en kinderopvanglocaties aanwezig. De dichtstbijzijnde zijn Basisschool de Diamant en de kinderopvang Korein Avennelaan/Acaciaweg op ongeveer 5 minuten lopen van het plangebied. De meest dichtstbijzijnde middelbare school, een vestiging van het Varendonck College, ligt ongeveer op 5 minuten fietsen van het plangebied.

Gezondheidszorg

In Someren zijn diverse gezondheidszorgfuncties aanwezig. Het merendeel van de eerstelijnszorg is geclusterd in de twee Gezondheidscentra ten zuiden van het centrum. Het centrum ligt ongeveer op een fietsafstand van 5 minuten van het plangebied en op een loopafstand van ongeveer 15 minuten. Daarnaast zijn er eerstelijnszorgfuncties zoals een huisarts en tandarts verspreid door Someren-Dorp gelegen. Verder zijn er diverse woonzorgcentra aanwezig, gericht op ouderenzorg. Één hiervan, Woonzorgcentrum Eegelshoeve, is gesitueerd binnen het plangebied.

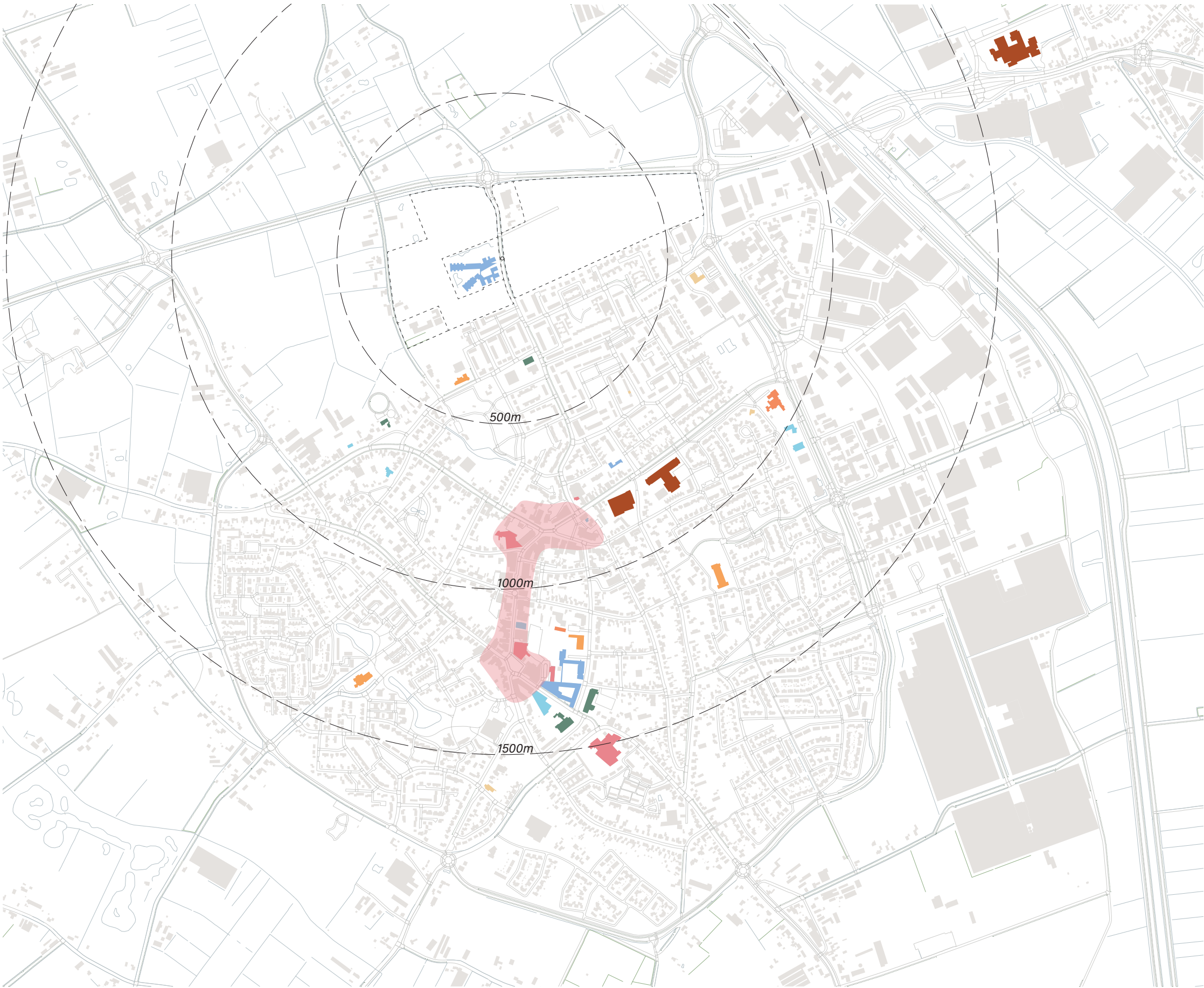
Gemeenschapshuizen en kerken

In Someren-Dorp zijn diverse gemeenschapshuizen aanwezig. Gemeenschapshuis De Weijers ligt het dichtst bij het plangebied, op een loopafstand van ongeveer 5 minuten. Daarnaast zijn er nog twee kerken gesitueerd, namelijk de Protestantse Kerk te Someren en de H. Lambertuskerk ten zuiden van het centrum. Nabij de Lambertuskerk ligt ook De Ruchte, het cultureel centrum van Someren.

Winkel- en horecavoorzieningen

In Someren-Dorp zijn diverse supermarkten en andere zaken t.b.v. levensmiddelen aanwezig. Deze zijn geconcentreerd in en rondom het centrum. Ook zijn hier diverse winkels voor niet-dagelijkse behoeften gevestigd. Daarnaast zijn in het centrum diverse restaurants en cafés gevestigd. Grootschaligere detailhandel (o.a. bouwmarkt) is te vinden op bedrijventerrein Sluis XI.

- middelbare school
- basisschool
- basisschool + kinderopvang
- kinderopvang
- woonzorgcentrum
- eerstelijnszorg
- gemeenschapshuizen + kerken
- levensmiddelen
- centrum Someren



2.5. INFRASTRUCTUUR

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Provincialeweg, waar een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt. Anders dan dat de naam doet vermoeden is dit een gemeentelijke weg. Langs het plangebied liggen twee rotondes die fungeren als belangrijke entrees van het dorp. Vanaf de meest westelijke rotonde is er aansluiting op de Grimberg, die aansluit op het historische lint van de Slievenstraat, en op de Ter Hofstadlaan. Op de Ter Hofstadlaan geldt momenteel deels een maximumsnelheid van 60 km/uur en deels een maximumsnelheid van 50 km/uur. Aan de Ter Hofstadlaan bevindt zich ter hoogte van de Eegelsheue een bushalte.

De meest oostelijke rotonde fungeert als de belangrijkste entree tot Someren-Dorp en biedt aansluiting op de N266, de route richting de A67 en de Witvrouwenbergweg, waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt. Door de hoge maximumsnelheid is er geluidshinder afkomstig vanuit de Provincialeweg, Ter Hofstadlaan en de Witvrouwenbergweg.

Ten zuiden van het plangebied ligt een bestaande woonwijk. Op meerdere plaatsen eindigt de infrastructuur van deze wijk abrupt, precies aan de plangrens. Daarnaast loopt er een vrij liggend fietspad langs de Provincialeweg, waarmee het buitengebied snel en veilig per fiets bereikbaar is.



- Wegen
- Fietspaden
- Wandelroutes
- Openbaar vervoer



Tankstation



Rotonde Provincialeweg



Fietspad naast Provincialeweg



zicht op plangebied vanuit aanliggende wijk



zicht op plangebied vanuit aanliggende wijk



zicht op plangebied vanuit Ter Hofstadlaan



Ter Hofstadlaan met Eegelshoeve



De Grimberg



Sliedenstraat

2.6. LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

Someren-Dorp en het omliggende buitengebied worden gekenmerkt door verschillende groenstructuren. In het dorp zijn veel wegen omzoomd door lanen, wat bijvoorbeeld zichtbaar is langs de Slievenstraat, de Ter Hofstadlaan en Kanaalstraat. Daarnaast zijn er in Someren-Dorp ook parken, zoals het Slievenpark, die bijdragen aan de groene identiteit.

Het buitengebied bestaat grotendeels uit akker- en landbouwgronden die het landschap een open en wijds karakter geven. Boerderijen liggen vaak aan deze akkers en worden omgeven door houtwallen, waardoor er een soort “kamers” in het landschap ontstaan. Rond de akkers zijn daarnaast vaak herkenbare greppels aanwezig, die bijdragen aan de structuur en waterafvoer van het gebied.

- Water
- Dorpsgroen
- Landbouw
- Lanenstructuren
- Houtwallenstructuren





Houtwal + akker



Laanstructuur



Greppelstructuur



Kamerstructuur



Laanstructuur + akker



Waterbassin



Groenstructuur in wijk



Slievenpark



Laanstructuur

2.7. BEBOUWING STRUCTUREN

In en rondom de plancontour zijn grofweg drie bebouwingskorrels te onderscheiden. Ten eerste een grote, veelal nieuwere korrel, waaronder Woonzorgcentrum Egelshoeve, het tankstation en de bedrijven aan de Witvrouwenbergweg vallen. Daarnaast is er ten zuiden van de plancontour, het bestaande Someren-Noord, vooral een dorpse korrel zichtbaar, waar veel rijwoningen zijn gesitueerd met afwisselend vrijstaande woningen. Ten westen van de plancontour aan de Slievenstraat ligt de bebouwing met de kleinste korrel. Deze komt voort uit de historische lintbebouwing.





Slievenstraat 32; onderdeel van de historische lintbebouwing



Slievenstraat 21; onderdeel van de historische lintbebouwing



Veterinair Centrum; in de structuur van de lintbebouwing



Noordplein; Dorpse korrel



Merelstraat; Dorpse korrel



Bedrijven aan de rotonde bij de Witvrouwenbergweg en Acaciaweg



Bedrijven aan de rotonde bij de Witvrouwenbergweg



Tankstation bij de rotonde van de Provincialeweg en Ter Hofstadlaan



Eegelshoeve aan de Ter Hofstadlaan

2.8. BELEID EN BEGRENZINGEN

Voor de totstandkoming van deze gebiedsvisie zijn bestaande beleidsmatige kaders als uitgangspunt meegegeven. Deze kaders bestaan uit algemeen geldende wet- en regelgeving, provinciaal en gemeentelijk beleid. De volgende provinciale en gemeentelijke beleidsstukken zijn als gegeven beschouwd:

- **Omgevingsvisie Provincie Noord-Brabant**
- **Omgevingsverordening Noord-Brabant**
- **Omgevingsvisie Gemeente Someren**
- **Omgevingsplan Gemeente Someren**
- **Woon-welzijn-zorgvisie incl. uitvoeringsprogramma woon-welzijn-zorgvisie 2024-2028**
- **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**
- **Water- en Rioleringsprogramma 2026-2030**
- **Groenvisie 2017**
- **Nota Grondbeleid 2023-2027**
- **Nota Parkeernormen 2018** [Voor de parkeernormen geldt momenteel nog de Nota Parkeernormen 2018. Een nieuwe nota parkeren bevindt ten tijde van schrijven in opstelling, zodra is deze is aangenomen wordt deze van toepassing verklaard bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Voor de gebiedsvisie is vooralsnog uitgegaan van de nieuw vast te stellen normen. Deze zijn gebaseerd op CROW-publicatienummer 744.]

De Omgevingsvisie Provincie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant vormt het provinciale kader voor de gebiedsvisie. In de Omgevingsvisie van de gemeente Someren is het plangebied aangeduid als ‘zoeklocatie woningbouw.’ Deze aanduiding geeft houvast voor verder onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden. Het omgevingsplan geeft nog geen nadere uitwerking voor het plangebied, dus dat betekent dat in de nabije toekomst op basis van uitgewerkte plannen een nader uit te werken procedure voor een functiewijziging moet worden gevolgd.

De Woon-welzijn-zorgvisie geeft eisen en randvoorwaarden voor de betaalbaarheid van woningen en voor de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen. In deze fase van de gebiedsvisie is ruimtelijk nog veel flexibiliteit in woningtypologieën. Voor de haalbaarheid zijn deze wensen wel relevant. De eis van 67% betaalbaar en de ambitie voor 80% betaalbaar is als bandbreedte in het onderzoek meegenomen, evenals de eis om minimaal 30% sociale huur mogelijk te maken.

Hoe met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt omgegaan, is onderwerp voor de volgende fase. Mogelijk blijft deze nota relevant voor het proces om te komen tot afwegingen voor het beoordelen van ruimtelijke plannen op het gebied van beeldkwaliteit. Het is evenwel de bedoeling dat in een later stadium specifiek voor dit plangebied een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt. Het is de intentie dat het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan voor deze wijk dan als afwegings- en beoordelingskader voor toekomstige bouwplannen geldt.

Eind 2025 is het nieuwe gemeentelijke Water- en Rioleringsprogramma 2026–2030 vastgesteld. Dit beleid is ook op het onderhavige plangebied van toepassing. De belangrijkste eis is dat bij een bui van 80 mm in één

uur het nieuwe plangebied en de bestaande omgeving geen overlast ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. Op private grond geldt een waterbergingseis van 30 mm per vierkante meter dakoppervlak. In deze fase wordt gekeken naar het beoogde watersysteem op gebiedsniveau. In het stedenbouwkundig plan wordt gekeken naar concrete uitvoeringsmogelijkheden van deze opgave. De mogelijkheden voor waterberging op daken, in combinatie met groene daken, worden dan onderzocht om te beoordelen of deze methode de bergingsbehoefte op het maaiveld duurzaam kan verkleinen.

Bij de Groenvisie en Nota Grondbeleid is aansluiting gevonden in de ruimtelijke ambities en bij de eerste verkenningen van de haalbaarheid.

Het combineren van ambities, beleid, bekende begrenzingen en de vertaling naar ruimtelijke ambities levert inzichten op die in hoofdstuk 4 zijn vertaald naar ruimtelijke kaders voor de toekomstige ontwikkeling. Vanwege het karakter van de gebiedsvisie, is het op elementen denkbaar dat beleid moet worden aangepast om de gewenste (ruimtelijke) ambities ook daadwerkelijk waar te maken. In hoeverre dat het geval is, zal met onderzoeken verder aangetoond moeten worden.



SAMEN.SOMEREN
GEZOND BEWEGEN TIJDENS DE GEZELLIGSTE KENNEDYMARS VAN NEDERLAND

2.9. CONCLUSIES EN KANSEN

De analyses hebben inzicht gegeven in de ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en functionele kenmerken van het plangebied en maken duidelijk welke kansen en aandachtspunten richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkeling. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Someren-Dorp, met aan de oostzijde een overgang naar bedrijvigheid en aan de west- en noordzijde een overgang naar het buitengebied. Deze ligging positioneert het gebied op een strategisch punt tussen wonen, werken en infrastructuur.

Someren-Dorp wordt gekenmerkt door een duidelijke ringstructuur die fungeert als hoofdontsluiting van het dorp en waarlangs de verschillende wijken herkenbaar zijn georganiseerd. In de loop der jaren is het gebied binnen deze ring grotendeels ingevuld met woonfuncties, met uitzondering van het noordelijk deel waar enerzijds het plangebied onderdeel van uitmaakt en waar anderzijds ruimte is gereserveerd voor waterberging. In tegenstelling tot andere wijken heeft Someren-Noord momenteel geen herkenbaar gezicht aan deze ring. De analyse op stedelijke schaal laat zien dat het plangebied hierdoor een belangrijke rol kan vervullen als representatieve entree van Someren-Dorp en tegelijkertijd kan bijdragen aan een nieuwe identiteit voor Someren-Noord.

De huidige dorpsentree wordt vooral gekenmerkt door bedrijvigheid langs de Witvrouwenbergweg. Met de nieuwe ontwikkeling liggen er kansen voor de ontwikkeling van een kwalitatief en betaalbaar woonmilieu. Dit woonmilieu kan een waardevolle aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad, die nu grotendeels bestaat uit grote grondgebonden woningen. Daarmee kan het de doorstroming binnen het dorp stimuleren en bijdragen aan een inclusieve leefomgeving.

De nabijheid van voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, buurtcentrum en het Woonzorgcentrum Egelshoeve biedt kansen om bestaande functies te benutten en te versterken. Vanuit gemeentelijke uitgangspunten en de analyse blijkt dat met name het versterken van zorg- en maatschappelijke voorzieningen kansrijk is, waarbij de Egelshoeve een centrale rol kan vervullen. Hoewel wonen de primaire functie van het gebied zal zijn, biedt de ligging aan de oostzijde mogelijkheden voor een overgangszone of kleinschalig werkgebied dat kan functioneren als schakel tussen wonen en bedrijvigheid.



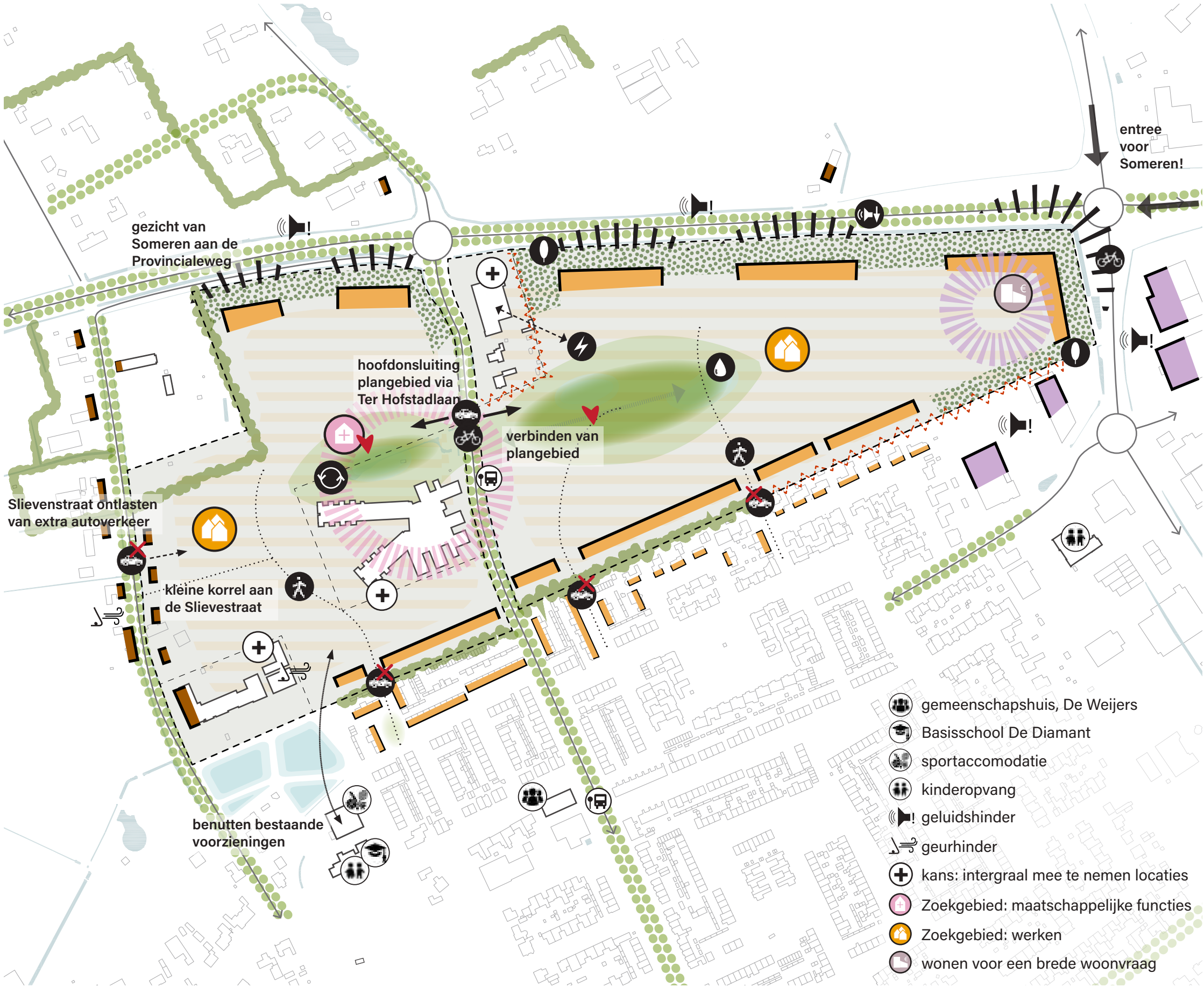
Op het schaalniveau van het plangebied laat de analyse zien dat er ruimte is voor een meer verdicht woonmilieu met een grotere korrel, mits dit zorgvuldig wordt ingepast. Tegelijkertijd is het behoud en de versterking van bestaande structuren, zoals de historische Slievenstraat, van groot belang voor de ruimtelijke identiteit.

De huidige abrupt eindigende straten in Someren-Noord maken duidelijk dat er kansen liggen om de dorpsrand op een logische en samenhangende manier af te ronden. Door het toevoegen van langzaamverkeersverbindingen kan het gebied beter worden verbonden met het dorp en kunnen kwalitatieve routes ontstaan, waaronder naar de Basisschool de Diamant.

Het integraal meenemen van Woonzorgcentrum Egelshoeve in de gebiedsontwikkeling biedt daarnaast de kans om de voorziening volledig onderdeel uit te laten maken van de nieuwe woonwijk en hier een centrale functie te geven. Vanuit de Egelshoeve kan thuiszorg in de wijk geleverd worden. Ook biedt dit kansen hier voorzieningen ten gunste van de wijk en het dorp te realiseren. Dit moet in samenspraak met Land van Horne verder onderzocht worden.

Voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat en een representatieve entree wijst de analyse op de noodzaak om de geluidshinder van de Provincialeweg en de Ter Hofstadlaan te verminderen. Dit vraagt om geluidsreducerende maatregelen, aangevuld met de inzet van groen als buffer. Daarnaast liggen er kansen om het oostelijke en westelijke deel van het plangebied beter met elkaar te verbinden en een nieuw hart voor de wijk te creëren, van waaruit het gebied logisch kan worden ontsloten. Hiermee kan de extra verkeersdruk op de Slievenstraat en de Witvrouwenbergweg worden beperkt. De algemene toename van verkeer in Someren maakt het wel noodzakelijk om een verkeerskundig onderzoek uit te voeren naar enkele belangrijke verkeersknooppunten, waaronder de rotonde aan de Witvrouwenbergweg.

Ten slotte wordt voor een toekomstbestendig en flexibel ruimtelijk raamwerk ook rekening gehouden met bestaande bebouwing binnen de plancontour, zoals het Veterinair Centrum in het zuidwesten van het plangebied en het Shell-tankstation met autobedrijf Stienen aan de kruising van de Ter Hofstadlaan en de Provincialeweg, die op termijn mogelijk onderdeel kunnen worden van de gebiedsontwikkeling.



3. VISIE & IDENTITEIT

3.1. SAMEN.SOMEREN

Someren staat – net als veel andere dorpen en steden in de regio – voor een grote woningbouwopgave. Het plangebied kan hierin een mooie rol in spelen. Maar dat vraagt om een zorgvuldige balans: hoe groei je, verdicht je en vernieuw je, zonder dat het karakter van Someren verloren gaat? Hoe creëer je een plek die toekomstgericht is, aansluit bij de huidige en veranderende woonbehoeften én inspeelt op sociale en klimaatopgaven?

We zoeken naar een buurt die vanzelfsprekend voelt. Een plek die onmiskenbaar verbonden is met Someren, waar bestaande én nieuwe inwoners zich thuis voelen. Een gebied dat de energie, verbinding en vernieuwing van deze tijd omarmt, maar stevig wortelt in het DNA van Someren.

De geschiedenis van Someren gaat eeuwen terug. De eerste sporen van bewoning in Someren-Noord dateren uit de achtste eeuw. In deze periode vestigden mensen zich op de hoger gelegen zandruggen tussen de lager gelegen beekdalen. Het gebied was destijds overwegend bosrijk; het hout uit deze bossen werd gebruikt voor de bouw van boerderijen en andere opstallen in de omgeving. Someren-Noord bestond in die tijd uit verspreid liggende boerderijen in een hoger gelegen, bosachtig landschap.

Naarmate het bos werd gekapt en het houtverbruik toenam, kwamen deze gebieden vrij voor landbouw. Zo ontstonden de zogenoemde open akkers. Veel boeren bezaten naast hun boerenerf een stuk grond op deze open akker. Het ging hierbij om een collectief gebruikt landschap waarin verschillende vormen van teelt en landgebruik naast elkaar voorkwamen.

De open akker kenmerkte zich door zijn weidse en open karakter. Tussen de afzonderlijke percelen waren nauwelijks zichtbare afscheidingen aanwezig; slechts ondiepe greppels markeerden de perceelsgrenzen. Dit vereiste onderlinge afstemming tussen de boeren, bijvoorbeeld om te voorkomen dat vee op het verkeerde perceel graasde of dat gewassen zich ongewenst verspreidden. Hierdoor had de open akker niet alleen een agrarische, maar ook een sterk sociaal verbindend en collectief karakter. Samen werkten zij aan Someren.

GEBOUWD OP GEMEENSCHAP & GEWORTELD IN HET LANDSCHAP



3.2. DE DRIE PIJLERS

Deze open akker vormt een waardevolle historische referentie: een landschap dat tegelijk geworteld is in traditie en ontstaan uit ondernemingszin en collectiviteit. Het vormt nog steeds de basis van wat Someren uniek maakt: de sterke gemeenschapszin, het rijke vereniging-sleven, de ondernemende mentaliteit – ons kent ons.

Dit leidt tot de volgende drie pijlers voor de gebiedsvisie Samen.Someren;

WAARDE I. VERNIEUWEN ZONDER VERVREEMDEN

De vraag naar betaalbare woningen is groot. Tegelijkertijd sluit de huidige, relatief eenzijdige woningvoorraad onvoldoende aan bij de demografische ontwikkeling: vergrijzing, meer kleine huishoudens en toenemende eenzaamheid. Ook klimaatopgaven vragen om een andere manier van bouwen en wonen. De nieuwe wijk moet daarom inspelen op deze urgente behoeften, maar tegelijk een herkenbare vertaling blijven van het Somerense karakter: verbondenheid met landschap en natuur, gemeenschapszin en een dorpschaal.

Dit vraagt ook om een uitnodigende entree van het dorp. Waar de nadruk nu vooral ligt op bedrijvigheid, willen we een toegang creëren die de woonkwaliteit, identiteit en gastvrijheid van Someren voelbaar maakt. Een plek die aanvoelt als thuiskomen en tegelijkertijd bezoekers verrast. De nieuwe wijk omarmt de bestaande kwaliteiten en groeit mee met de uitdagingen van morgen, zónder de eigen identiteit te verliezen.

RUIMTELIJKE AMBITIE

Een herkenbaar gezicht van Someren aan de Provincialeweg

- de bebouwing krijgt een representatieve uitstraling die herkenbaar is voor Someren
- een groene zone vormt een herkenbare zoom om het plangebied en waarborgt een fijn en gezond woonmilieu
- de entree van Someren wordt gemarkeerd

Een wijk voor iedereen

- mix van woontypologieën
- variatie in dichtheden en woonomgevingen
- betaalbare segmenten verspreid door de wijk



WAARDE II. VANZELFSPREKEND VERBONDEN



In Someren is altijd iets te doen: het dorp bruist van verenigingen, ondernemers en initiatieven. Deze sociale kracht vormt het uitgangspunt voor de nieuwe wijk. Nieuwe bewoners, of ze nu uit Someren komen of van buiten, voelen zich hier snel thuis. Andersom herkennen Somerense inwoners er hun eigen dorpse waarden.

Er wordt ingezet op een inclusieve en sociaal sterke woonomgeving met een mix van doelgroepen en levensfasen. Van starters tot senioren, van gezinnen tot bewoners met een zorgvraag. Woonzorgcentrum Eegelshoeve speelt hierbij een centrale rol als plek voor zorg, ontmoeting en ondersteuning. Waar juist ook al aanwezige kwaliteiten en voorzieningen worden benut en verbinding met het huidige dorp wordt gelegd.

De openbare ruimte is groen, autoluw en uitnodigend. Ze stimuleert ontmoeten, spelen, bewegen en samenleven, zowel op straatniveau als in de wijk. Zo ontstaat een buurt waar iedereen zijn eigen plek vindt, maar waar gemeenschapszin vanzelfsprekend is.

RUIMTELIJKE AMBITIE

Een zorgzame omgeving

- Woonzorgcentrum Eegelshoeve als centrale spil in de wijk, plek voor zorg, ontmoetingen en kleinschalige voorzieningen
- levensloopbestendige woningen en appartementen
- autoluwe zones, veilig voor kwetsbare groepen

Verbonden met Someren-Dorp

- fiets en wandel verbindingen sluiten aan op het bestaande netwerk
- bebouwingsstructuur die aantakt op de bestaande structuur
- bestaande voorzieningen worden benut

Een openbare ruimte die ontmoeting uitlokt

- korte afstanden tot fijne en groene openbare ruimtes
- zichtlijnen vanuit woningen op groen
- zachte overgangen tussen privé en openbaar stimuleren contact
- aantrekkelijke routes voor wandelen en fietsen, langzaam verkeer primair
- auto's geparkeerd uit het zicht
- de openbare ruimte stimuleert ontmoeten, spelen, bewegen en samenleven



WAARDE III. VERANKERD IN HISTORIE EN LANDSCHAP



Someren is stevig verankerd in zijn landschappelijke context. De ligging aan de rand van De Groote Peel en de Strabrechtse Heide biedt een natuurlijke omgeving van bos, ven en heide. Tegelijkertijd is het agrarische cultuurlandschap, met de kenmerkende bolle, open akkers en groene omzoming, bepalend voor het ruimtelijke karakter van de regio.

Deze combinatie van natuur en cultuurhistorie vormt de basis voor de uitbreiding van Someren-noord. Hier realiseren we een nieuwe dorpsrand: een zorgvuldig ontworpen overgangszone tussen het dorp en het buitengebied waar je woont in het groen. Een robuust landschappelijk raamwerk fungeert als drager van het plan en biedt ruimte voor klimaatadaptieve oplossingen, biodiversiteit en waterbeheer. Een leefomgeving die het landschap beleefbaar maakt. Het resultaat is een onderscheidend woonmilieu dat aansluit bij het groene karakter van Someren.

RUIMTELIJKE AMBITIE

Natuurinclusief

- landschappelijke inrichting gebaseerd op bestaande (landschaps) structuren
- gebruik van gebiedseigen beplanting, inheemse soorten
- nestvoorzieningen, bijenstenen en vleesmuiskasten geïntegreerd in bebouwing
- groene erfafscheidingen

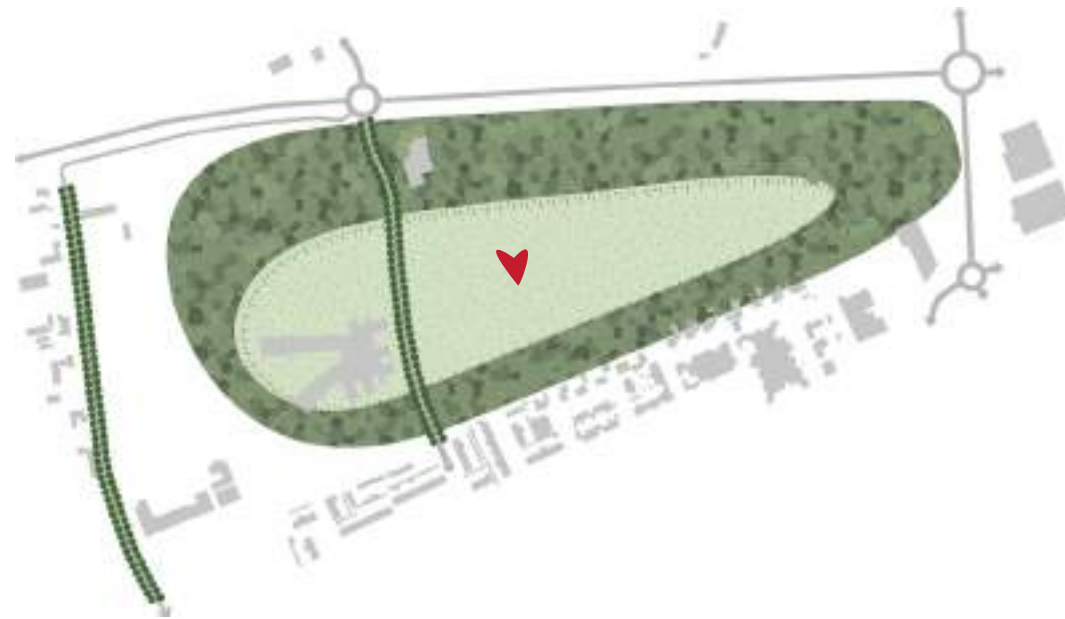
Klimaatadaptief

- robuuste groenstructuur met voldoende bomen tegen hittestress
- bovengrondse opvang, buffering en infiltratie van hemelwater
- beperking van verharding en toepassing van waterpasserende materialen
- groene gevels en daken waar mogelijk

3.3. RUIMTELIJK CONCEPT

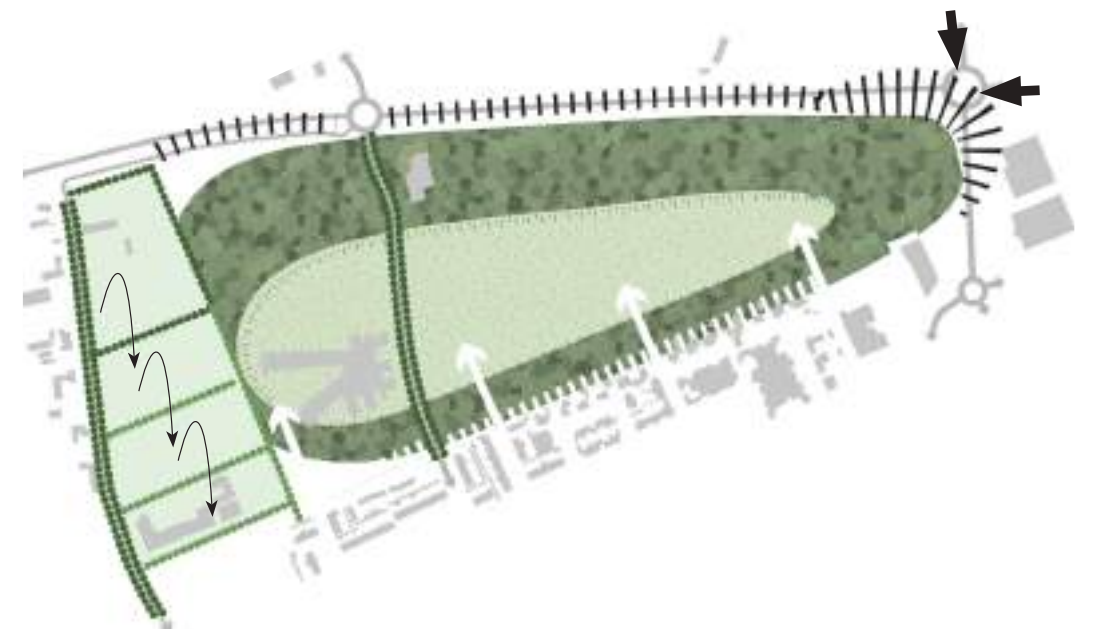
Voor de gebiedsontwikkeling maken we een hedendaagse vertaling van deze collectieve en sociale open akker. Een plan dat vanzelfsprekend is ingebed in landschap en historie, net zoals Someren zelf. De open akker is niet langer een akker waar traditioneel wordt geboerd. Het wordt een buurtweide als gedeelde groene plek waar mensen in diverse woonsferen samen komen en bouwen aan hun gemeenschap verankert in het landschap.

Het wordt een wijk die het verleden respecteert en de toekomst omarmt. Een wijk die bouwt op gemeenschap, geworteld is in het landschap en gericht is op de uitdagingen van morgen. Door de historische open akker te vertalen naar een hedendaagse, sociale en groene drager ontstaat een plek die herkenbaar Somerens is en tegelijk klaar voor de generaties die volgen.



I. Open akker als buurtweide

In het plangebied van Someren-Noord wordt aangesloten op het historische landschap van de open akker die hier van oorsprong aanwezig was. In de uitbreiding van Someren-Noord wordt dit weidse en collectieve karakter opnieuw geïnterpreteerd. De open akker, nu de buurtweide, vormt opnieuw het centrale element, het hart van de wijk. De buurtweide wordt omgeven door een boszone die als groene rand fungeert en het gebied ruimtelijk draagt. Tevens vormt dit een buffer richting de Provincialeweg en de bedrijvigheid.



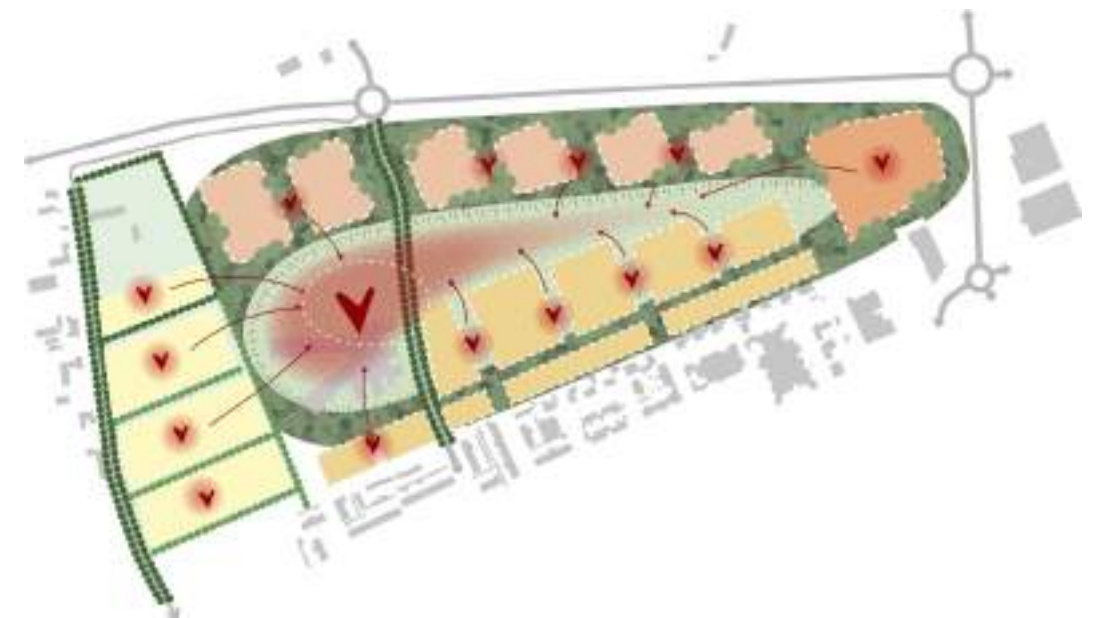
II. Verweven met zijn context

Twee linten doorsnijden het plangebied van noord naar zuid. Het eerste lint heeft een historische oorsprong, de Slievenstraat: langs deze route lagen van oudsher boerenerven. Deze karakteristieke erfstructuur wordt in de nieuwe ontwikkeling voortgezet en verder aangevuld. Het tweede lint, de Ter Hofstadlaan, loopt over de buurtweide en maakt het weidse, licht bolvormige landschap direct beleefbaar. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van de buurtweide benadrukt en zichtbaar gemaakt in de dagelijkse beleving van het gebied. Ten zuiden van het gebied wordt de bebouwing van Someren-Noord doorgetrokken in het plangebied en worden letterlijk en figuurlijk verbindingen gelegd. In het noorden van het plangebied wordt een nieuwe afronding van het dorp langs de Provincialeweg gecreëerd, met in het oosten van het plangebied een herkenbare entree voor Someren.



III. Diversiteit aan woonmilieus

Door het concept van de open akker en de reactie op de bestaande context ontstaan er verschillende woonmilieus. In het westen een karakter dat reageert op het historische lint (de Slievenstraat). In de boomrijke randen rondom de buurtweide wordt de bebouwing zorgvuldig ingebed. Aan de zuidzijde, grenzend aan de bestaande wijk, wordt de stedenbouwkundige structuur van de huidige buurt doorgetrokken het nieuwe gebied in. Deze invulling sluit aan op het bestaande weefsel en loopt geleidelijk uit naar de buurtweide toe. Ten noorden van de buurtweide liggen bouwvolumes tussen de bomen van de boszoom. Door hun vormgeving en groene inpassing vormen deze bebouwingsaccenten een natuurlijke en herkenbare afronding van het dorp. Ten oosten ligt de kop waar wonen en werken samen kunnen komen. In dit deel van het plangebied reageert de korrel op de nabij gelegen reeds aanwezige grotere korrels.



IV. Gemeenschapszin en ontmoeting

De nieuwe wijk biedt op verschillende schaalniveaus ruimte om te spelen en elkaar te ontmoeten. Er wordt ingezet op autoluwe en kwalitatieve groene ruimtes. Mensen worden uitgedaagd naar buiten te gaan, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Tussen de ontwikkelvelden liggen kleinere groenruimtes, bedoeld voor jongere kinderen en hun directe burens. In de buurtweide is juist ruimte voor oudere kinderen, buurtbewoners en omwonenden van buiten het plangebied. Door deze gelaagdheid en diversiteit in schaalniveaus is er voor iedereen iets te beleven. Rondom Woonzorgcentrum Egelshoeve ontstaat een maatschappelijk hart.

3.4. RUIMTELIJK RAAMWERK

In de ontwikkeling van Someren-Noord wordt aangesloten op het historische landschap van een open akker die vroeger gezamenlijk door boeren werd gebruikt. Nu heeft de akker niet meer de functie als productie akker maar we als centraal element waar mensen samenkomen, de buurtweide, omgeven door een meer dichtbegroeide boszoom. Woonzorgcentrum Eegelshoeve krijgt een centrale plek in deze buurtweide. Hier kan een concentratie van maatschappelijke functies landen en vormt daarmee een 'Zorghart' in de buurtweide. Twee noord-zuid gerichte linten doorsnijden het plangebied. Het eerste lint volgt een historische route langs oude boerenerven, waarvan de karakteristieke structuur wordt voortgezet in het plangebied, hieraan ligt deelgebied de 'Houtwallen'. Het tweede lint loopt dwars over de akker en maakt het open landschap beleefbaar vanaf de infrastructuur. Aan de zuidzijde sluit de nieuwe wijk aan op de bestaande buurt, terwijl de overgang naar de buurtweide geleidelijk verloopt. Dit is deelgebied de 'Dorpsrand'. Aan de noordzijde wordt de bebouwing zorgvuldig ingebed in de bosrijke randen rondom de buurtweide en vormt hier de overgang van dorp naar buitengebied. Dit vormt deelgebied de 'Boszoom'. De oostelijke zijde van het plangebied kan een transitie tussen wonen en werken worden, om een relatie met de naastgelegen industrie aan te gaan, 'Kop van Someren'.

De groenstructuur in Someren-Noord vormt een belangrijke ruimtelijke en ecologische basis voor het gebied. Het groen bepaalt de uitstraling van de openbare ruimte en biedt leefgebieden voor diverse planten- en diersoorten. Er worden verschillende landschapstypen onderscheiden: boszoom, lanen, houtwallen en de buurtweide.

Het watersysteem wordt zichtbaar geïntegreerd in het landschap, met onder andere wadi's en laagtes voor tijdelijke waterberging. Deze dragen bij aan een dynamisch en natuurlijk ogend terrein.

De infrastructuur bestaat uit een lusstructuur voor autoverkeer met groene parkeervoorzieningen.

Binnen het gebied ligt de nadruk op voetgangers en langzaam verkeer, deze structuur is gekoppeld aan de infrastructuur van de bestaande wijk ten zuidoosten van het gebied. Hierdoor wordt de open akker niet alleen een voorziening voor de nieuwe wijk, maar gaat deze ook een rol spelen voor de bestaande wijk Someren-Noord.





3.5. TOEKOMSTBESTENDIG RAAMWERK

De gebiedsvisie vormt een flexibel en toekomstbestendig raamwerk. Daarom maken ook de onderstaande locaties onderdeel van het plancontour van de gebiedsvisie.

1. **Woonzorgcentrum Eegelschoeve**
2. **Veterinair Centrum**
3. **Shell-tankstation met Autobedrijf Stienen en twee bedrijfswoningen**

Gezien de programmatische, sociale en ruimtelijke kansen en de centrale ligging binnen de plancontour is Woonzorgcentrum Eegelschoeve integraal opgenomen in het raamwerk.

Voor de locaties van het Veterinair Centrum en Shell-tankstation met Autobedrijf Stienen en bedrijfswoningen is het raamwerk zodanig opgezet dat het gebied zowel mét als zonder deze functies goed kan functioneren. Het verplaatsen of verdwijnen van deze afwijkende programmatische functies biedt echter aanvullende kansen om het raamwerk sterker en samenhangender in te richten en tegelijkertijd de bijbehorende hinder- en veiligheidscontouren te laten vervallen.

In het geval van het Veterinair Centrum ontstaat een nieuw ontwikkelveld tussen de houtwallen. Voor de locatie van Shell-tankstation met Autobedrijf Stienen en bedrijfswoningen kan de 'Boszoom' worden doorgezet, waardoor eveneens een nieuw ontwikkelveld ontstaat. Per ontwikkelveld kan vervolgens worden beoordeeld of bestaande bebouwing (deels) kan worden behouden.





4. HET RAAMWERK UITGEDIEPT

4.1. RAAMWERK OP THEMA'S

Het ruimtelijk raamwerk, zoals hiernaast weergegeven, is opgebouwd uit verschillende lagen. Om het raamwerk goed te begrijpen, is op de volgende pagina's per thema kort toegelicht wat zichtbaar is in het ruimtelijk raamwerk. Deze toelichting is opgebouwd uit de volgende thema's:

Groenstructuur

De groenstructuur vormt een belangrijke ruimtelijke en ecologische basis voor het gebied. Het groen bepaalt de uitstraling van de openbare ruimte en biedt leefgebieden voor diverse planten- en diersoorten.

Watersystemen

Het watersysteem wordt waar mogelijk op een zichtbare en beleefbare manier geïntegreerd in het landschap, met onder andere wadi's en laagtes voor tijdelijke waterberging.

Infrastructuur

De infrastructuur bestaat uit diverse structuren voor voetgangers, fietsers en auto's. Zodat er een rustige en veilige leefomgeving ontstaat die ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een gezonde, actieve levensstijl.

Dichtheden en oppervlaktes

Binnen het plan zijn verschillende woonsferen te onderscheiden, met elk een eigen identiteit en bijbehorende bebouwingsdichtheid.

Programma

Binnen het plangebied zijn een aantal zoekgebieden aanwezig waar maatschappelijke voorzieningen en werkprogramma een positie kunnen krijgen.

Spelen en ontmoeten

Binnen het plangebied is er op verschillende schaalniveaus nagedacht over spelen, ontmoeten, bewegen en samenleven.



Groenstructuur

De groenstructuur vormt in Someren-Noord een belangrijke ruimtelijke én ecologische drager. Binnen het gebied zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden:

Buurtweide

De buurtweide heeft een wijds en open karakter. Binnen dit landschap komen solitaire bomen of kleine boomgroepen voor, evenals boomgaarden en moestuinen. De onderbegroeiing wordt extensief beheerd en biedt ruimte voor informele speelaanleidingen en natuurlijke recreatie.

Boszoom

Rondom de buurtweide bevindt zich bosvegetatie. Dit type bos gedijt goed op de aanwezige eerdgronden en herbergt veel biodiversiteit. De boszoom langs de Provincialeweg heeft een gesloten karakter, waardoor de bebouwing als het ware in het groen wordt opgenomen. Tussen de bouwvolumes heeft het bos meer het karakter van een parkbos, met natuurlijke speelaanleidingen en routes voor langzaam verkeer.

Lanen

Langs de twee linten die het plangebied doorkruisen liggen historische lanen. Deze karakteristieke lijnvormige landschapselementen blijven behouden en vormen herkenbare dragers binnen de gebiedsopzet.

Houtwallen

De erfafscheidingen rondom de erven worden uitgevoerd als houtwallen: dicht beplante vegetatiestroken op een licht opgehoogde aarden wal. Deze traditionele vorm van erfafbakening draagt bij aan de landschappelijke identiteit en heeft daarnaast een hoge ecologische waarde.



- Boszoom
- Lanen
- Houtwallen
- Buurtweide

Buurtweide



Boskamer



Houtwallen



Lanen

Watersysteem

De waterbergingsopgave wordt waar mogelijk op een zichtbare en beleefbare manier geïntegreerd in de openbare ruimte. Door te werken met laagtes in het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van wadi's, kan regenwater bij hevige en langdurige neerslag tijdelijk worden opgevangen en vertraagd infiltreren in de bodem. Deze laagtes maken niet alleen een functionele wateropgave mogelijk, maar zorgen ook voor een ervaarbaar en dynamisch landschap dat gedurende het jaar van karakter kan veranderen.

Het water van de ontwikkelvelden wordt afgevoerd naar de groene ruimtes tussen de ontwikkelvelden en gaat vanuit hier naar de buurtweide.



- Waterberging
- Afwatering

Wadi's



Water en spelen combineren



Wadi's



Zichtbare afwatering

Infrastructuur

De basis van de infrastructuur wordt vormgegeven door een lusstructuur voor autoverkeer langs de bouwvelden. Aan deze lus liggen de parkeervoorzieningen, veelal in de vorm van parkeerkoffers of groen ingepakte parkeerplaatsen. Er bevindt zich ook parkeren in de ontwikkelvelden, zoals kleine parkeerkoffers of parkeerhofen ingepakt in groen. Het binnengebied is voornamelijk bestemd voor voetgangers en fietsers. Hierdoor ontstaat een rustige, veilige en groene leefomgeving die ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een gezonde, actieve levensstijl. Verbindingen voor fietsers en voetgangers worden gemaakt door aan te sluiten op de bestaande infrastructuur in de wijk ten zuiden van het plangebied.



- Voetganger
- Voetganger en fietser
- Auto

Wandel mogelijkheden



Fiets mogelijkheden



Parkeren inpassen in groen



Parkeren inpassen in groen



Open verharding

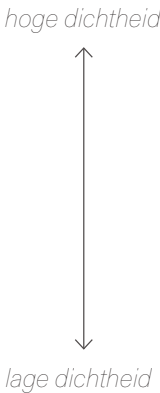
Dichtheden & Oppervlaktes

Binnen het plan zijn verschillende woonsferen te onderscheiden, die in het volgende hoofdstuk nader worden toegelicht. Elke woonsfeer heeft een eigen identiteit en bijbehorende bebouwingsdichtheid. Het totale plangebied beslaat circa 23 hectare en kent een gemiddelde dichtheid van ongeveer 35 à 40 woningen per hectare. Er wordt echter expliciet onderscheid gemaakt tussen deelgebieden met hogere en lagere dichtheden.

In de gebieden die aansluiten op bestaande structuren wordt uitgegaan van een lagere bebouwingsdichtheid. Deelgebied 'Houtwallen' kent daarbij de laagste dichtheid, gevolgd door de 'Dorpsrand'. Binnen de 'Dorpsrand' wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdontwikkelvelden en uitlopers daarvan. In deze uitlopers is incidentele bebouwing mogelijk, gekoppeld aan de hoofdontwikkelvelden. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden door middel van een afwijkende typologie, zoals een appartementengebouw. Langs de Provincialeweg, in deelgebied 'Boszoom', is sprake van een hogere bebouwingsdichtheid, die verder oploopt richting de 'Kop van Someren', waar de hoogste dichtheid binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Binnen deelgebied 'Boszoom' wordt gewerkt met hoofdontwikkelvelden die niet strak zijn begrensd, maar waar zich een uitloopgebied rondom het ontwikkelveld bevindt. Deze biedt ruimte voor een meer organische invulling van het ontwikkelveld, passend bij het karakter van de 'Boszoom'. Voor deelgebied 'Zorghart' is expliciet onderscheid gemaakt. De daarbij behorende dichtheid dient in zorgvuldige afstemming met woonzorgcentrum Eegelschoeve te worden bepaald.

Op basis van de gebiedsvisie en in samenhang met toekomstige ontwikkelperspectieven bedraagt de indicatieve woningbouwcapaciteit circa 800 à 1.000 woningen.

De kop van Someren	
	oppervlakte totaal: c.a. 18.000 m²
Boszoom	
	oppervlakte totaal: c.a. 32.400- 43.500 m²
Dorpsrand	
	oppervlakte totaal c.a. 45.900-53.300 m²
Houtwallen	
	oppervlakte totaal: c.a. 23.800m²
Zorghart	
	oppervlakte totaal: c.a. 4.400 m² (plangebied) oppervlakte incl. de Eegelschoeve c.a. 7.500 m2



Programma

In het plan worden de zorgfuncties geconcentreerd rondom Woonzorgcentrum Eegelshoeve. Deze zone vormt het hart van het gebied en biedt ruimte voor ontmoeting, ondersteuning en herstel.

De gemeenschappelijke functies situeren zich rond de Buurtweide, die fungeert als verbindend landschap en centrale ontmoetingsplek. Hier komen bewoners, bezoekers en gebruikers samen, wat bijdraagt aan een levendige en inclusieve sfeer binnen het gebied.

Het werkprogramma kan een positie krijgen aan de kop van het plan, zodat het een duidelijke link vormt met de omliggende functies en de bredere omgeving.



-  Zoekgebied maatschappelijke voorzieningen
-  Zoekgebied werk

Spelen & ontmoeten

De nieuwe wijk biedt op verschillende schaalniveaus plekken om te spelen en elkaar te ontmoeten. Dit begint al bij de overgang tussen openbaar en privé: door deze grens zorgvuldig en vriendelijk vorm te geven, ontstaat de eerste laag van sociale interactie. Vooral de jongste kinderen zullen hier spelen en contact maken met directe buren.

Tussen de verschillende ontwikkelvelden liggen groene ruimtes met elk een eigen identiteit. Deze gebieden vormen ontmoetingsplekken voor iets oudere kinderen en voor buurtbewoners. Er is ruimte voor speelaanleidingen, informele speelplekken en diverse zitgelegenheden. Vanuit deze groene tussenruimten lopen routes door naar de buurtweide. Deze grotere, centrale ruimte is bedoeld voor oudere kinderen, bewoners uit het plangebied én omwonenden daarbuiten. Hier kunnen grotere speelelementen worden geplaatst, maar ook collectieve voorzieningen zoals een gezamenlijke moestuin. In deze buurtweide ligt ook Woonzorgcentrum Egelshoeve, waar in combinatie met nieuwe bebouwing een zorghart kan ontstaan.



Ontmoeten stimuleren



Natuurlijk spelen



Ontmoeten stimuleren

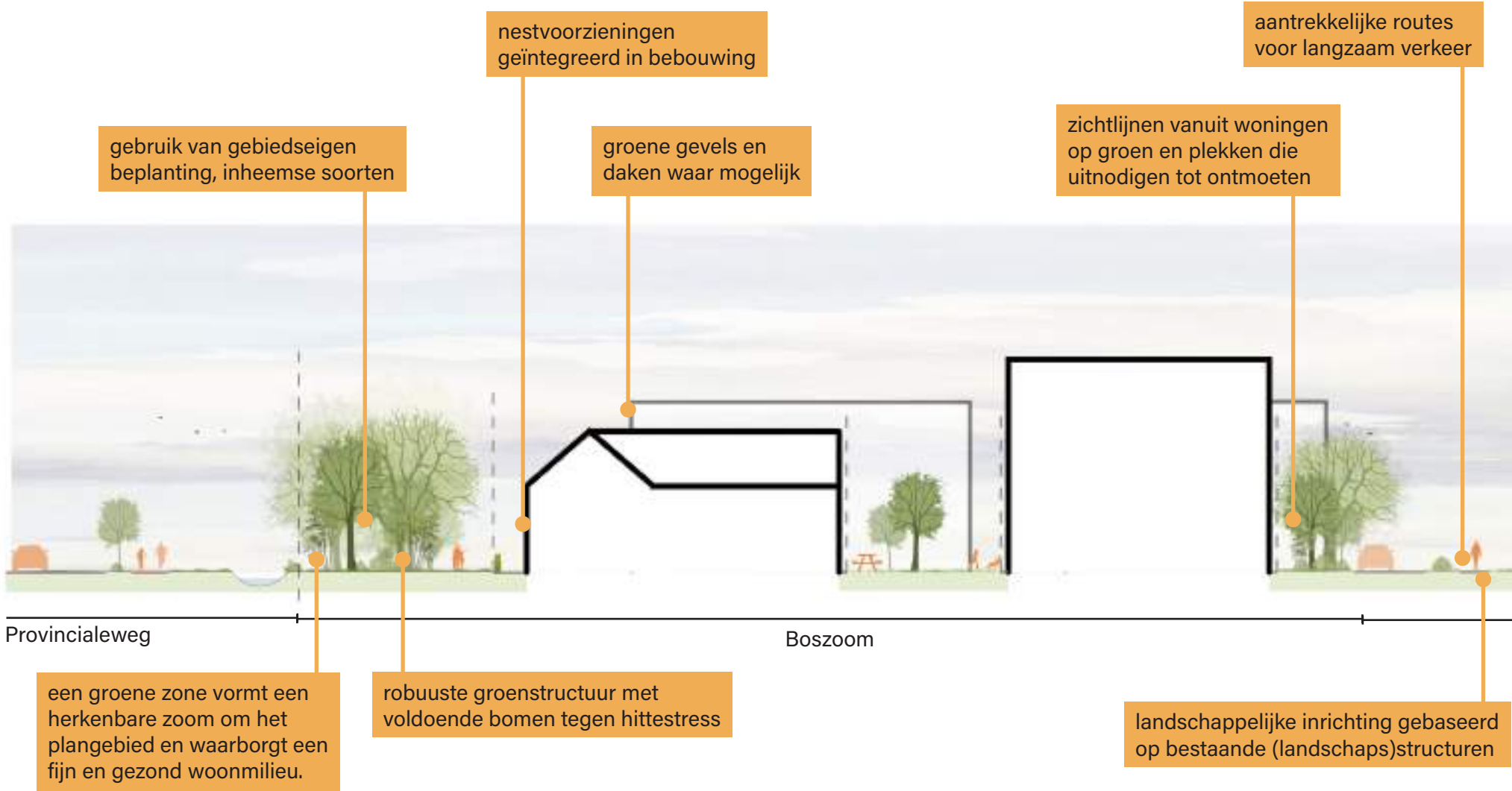


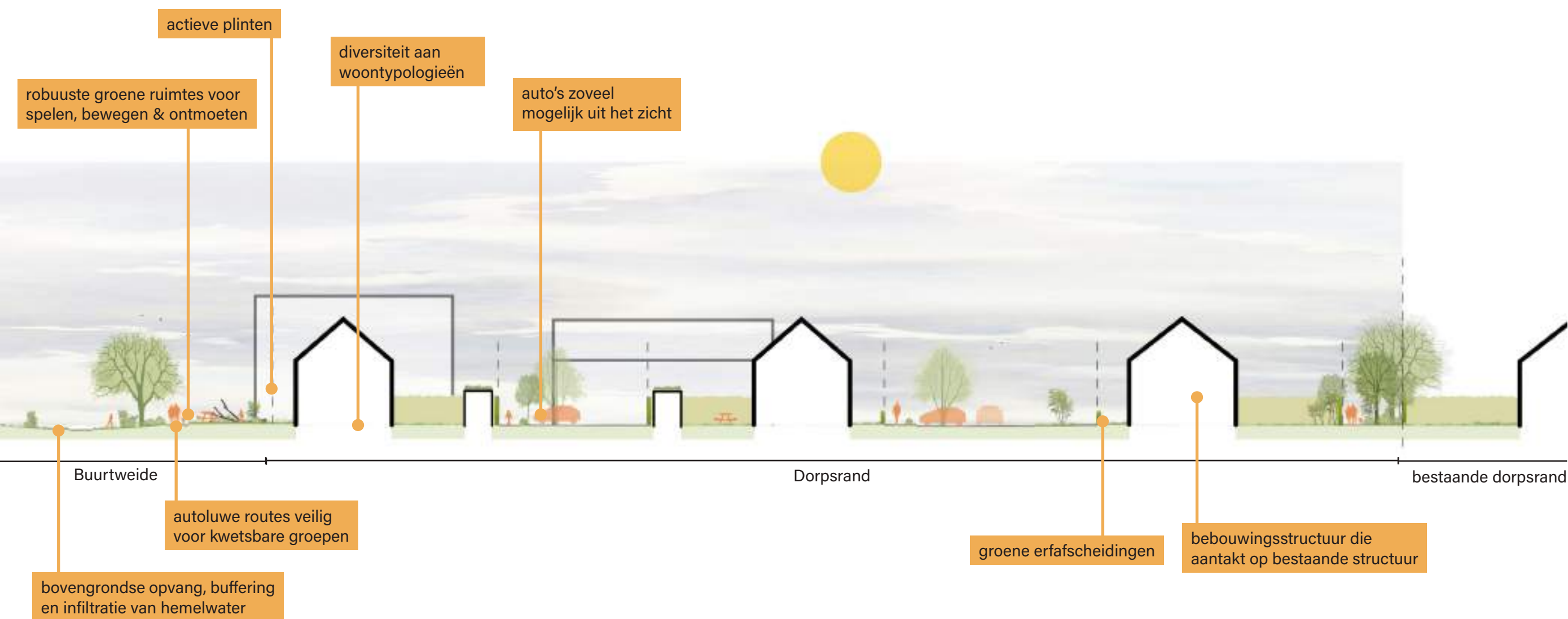
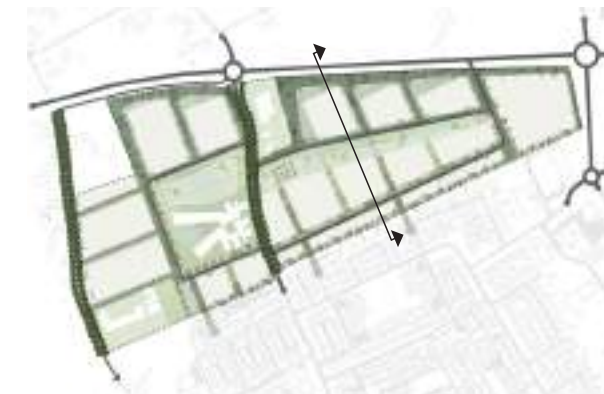
Overgangen privé-openbaar



Overgangen privé-openbaar

Principe doorsnede Noord-Zuid





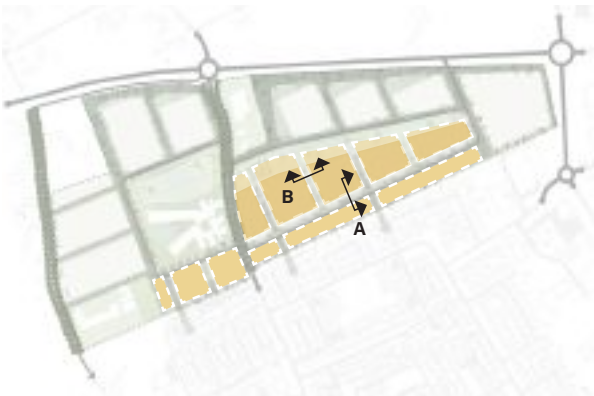
4.2. ONTWERPPRINCIPE

DORPSRAND

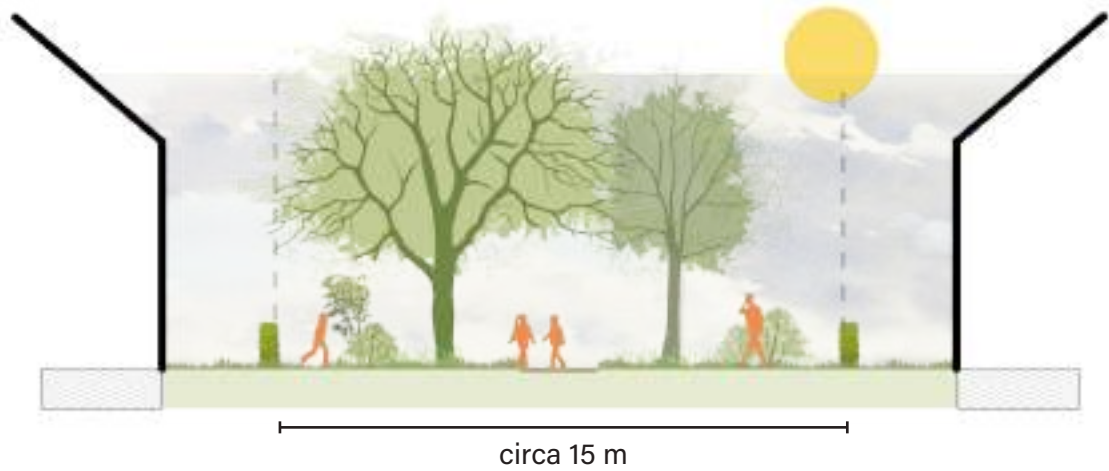
Dit deelgebied kenmerkt zich doordat het enerzijds verbonden is met het dorp en zich anderzijds oriënteert op de buurtweide. Het ligt aan de zuidrand van het plangebied en grenst aan de bestaande bebouwing van Someren-Noord. In sfeer en beleving sluit het aan op de dorpse korrel en vormt het een voortzetting van de structuur van het huidige Someren-Noord, waardoor zowel figuurlijke als letterlijke verbindingen ontstaan.

Naast de hoofdontsluitingsroute, die door dit deelgebied loopt, wordt er ingezet op autoluwe, kwalitatieve groenstructuren in plaats van versteende profielen. Deze groene verbindingen koppelen niet alleen de verschillende bouwvelden, maar versterken ook de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. De overgangszone tussen privé en openbaar wordt zo ingericht dat deze meer is dan een traditionele voortuin: het wordt een aangename plek om te verblijven. Hierdoor ontstaan informele ontmoetingsruimten waar buurtbewoners elkaar gemakkelijk kunnen treffen, waar kinderen veilig in het groen kunnen spelen en waar langzaamverkeersroutes uitnodigen tot dagelijkse beleving van het landschap. Parkeren wordt hierdoor zoveel mogelijk uit het zicht gehaald en geïntegreerd in groene structuren of aan de hoofdontsluiting.





Profiel A



Profiel B

Ontwerpprincipes ontwikkelveld

1. Uitgangspunten ruimtelijk raamwerk

- Het ontwikkelveld wordt begrensd door de hoofdontsluitingsweg, de bestaande dorpsrand en de groene structuren.
- Groenstructuren bestaan uit twee niveaus; primaire structuren: sluiten aan op de huidige wegenstructuur van Someren-Noord en het gebied aan de buurtweide. Secundaire structuren: creëren lucht en ruimte binnen het bouwveld en versterken de visuele en ecologische relatie met het landschap.
- Beide groentypen kunnen tevens functioneren als drager van het watersysteem (infiltratie, opvang, wadi's).

2. Verbonden met de huidige dorpsrand

- De bebouwing vormt een afronding van de dorpsrand.
- Huidige verkeersstructuren worden doorgezet als routes voor langzaam verkeer.
- Groenstructuren fungeren als verbindingen tussen het bestaande dorp en de buurtweide.

3. Alzijdig bouwveld

- Ontwikkelvelden worden alzijdig ontworpen, met aandacht voor woonkwaliteit aan alle zijden.
- Bebouwing richt zich op de hoofdgroenstructuren en langzaamverkeersroutes.

4. Accenten in typologie

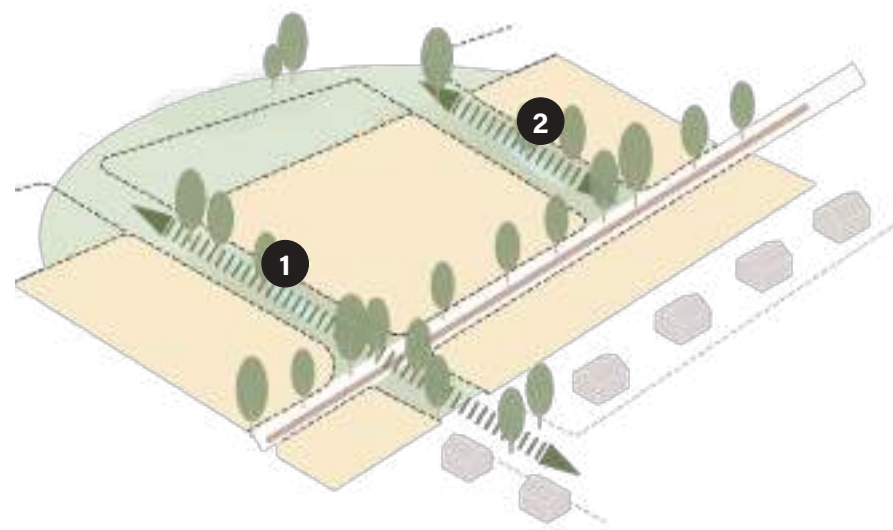
- Afwijkende woningtypologieën, zoals appartementengebouwen, kunnen worden ingezet als ruimtelijke accenten in het uitloopgebied van het ontwikkelveld.
- De plint van deze gebouwen draagt bij aan de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en heeft een herkenbare, uitnodigende uitstraling met een maatschappelijk programma en/of woonprogramma.

5. Parkeer- & ontsluitingsprincipe

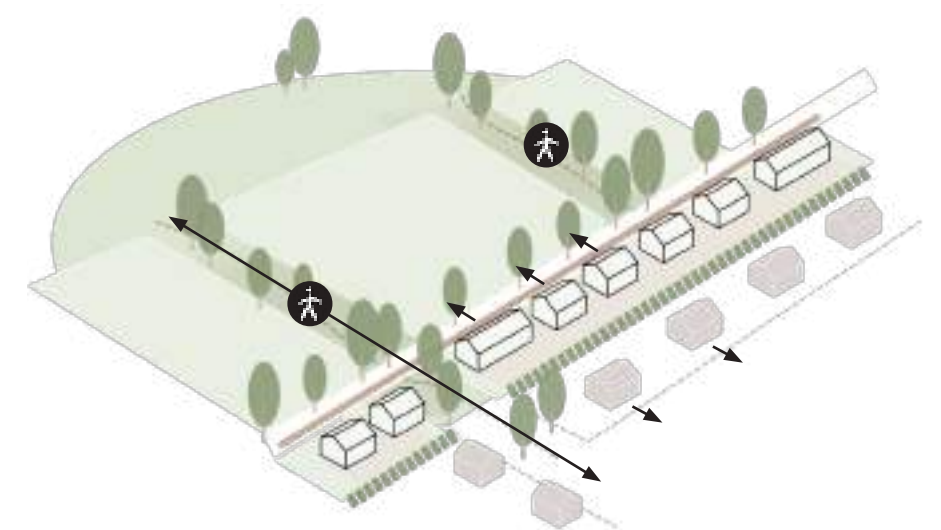
- Het gebied is, behalve langs de hoofdontsluiting, zoveel mogelijk autoluw ingericht.
- Parkeren vindt waar mogelijk plaats uit het zicht, bijvoorbeeld: in parkeerkoffersbinnenhetbouwveld, oflangsdehoofdontsluitingsweg in combinatie met groeninrichting.
- Parkeeroplossingen dragen bij aan een groene, veilige en kindvriendelijke woonomgeving.

6. Spelen, bewegen en ontmoeten in het groen

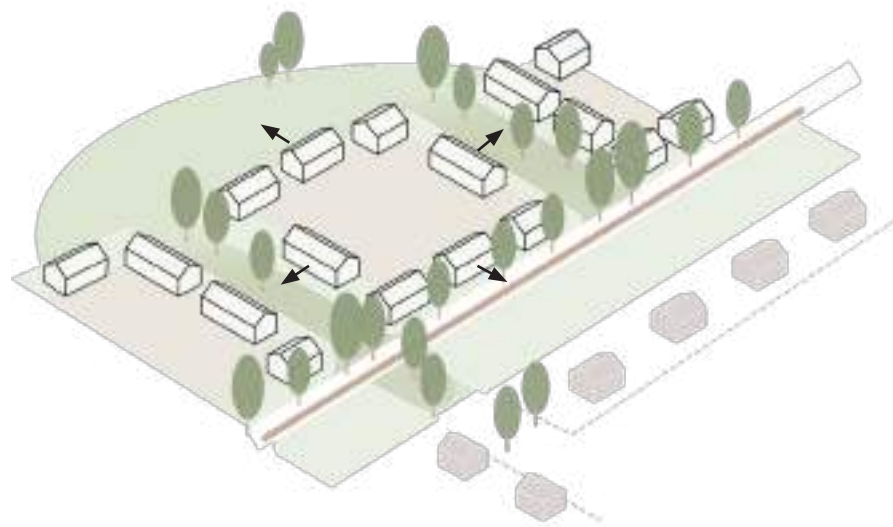
- Overgangen tussen privé en openbaar worden ontworpen zodat die spontane interactie tussen bewoners stimuleren.
- Speelplekken en verblijfszones worden geïntegreerd in de groenstructuren, kinderen kunnen veilig en nabij huis spelen.
- Langzaamverkeersroutes worden zo vormgegeven dat zij niet alleen functioneel zijn, maar ook uitnodigen tot ontmoeting, verblijf en een dagelijkse beleving van het landschap.



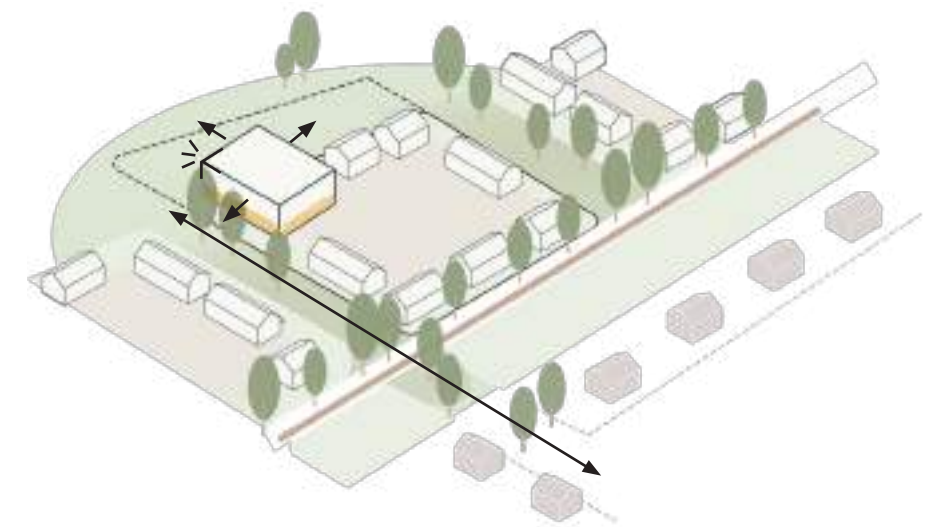
1 | uitgangspunten raamwerk



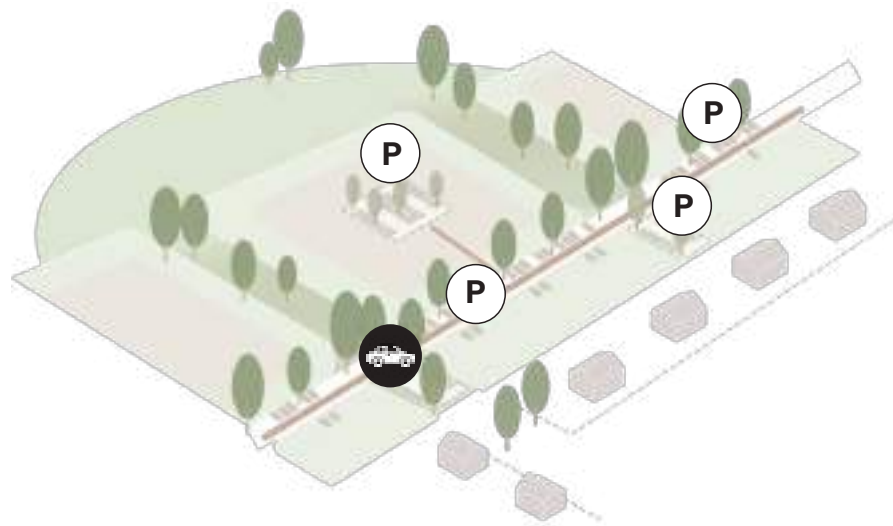
2 | verbonden met huidige dorpsrand



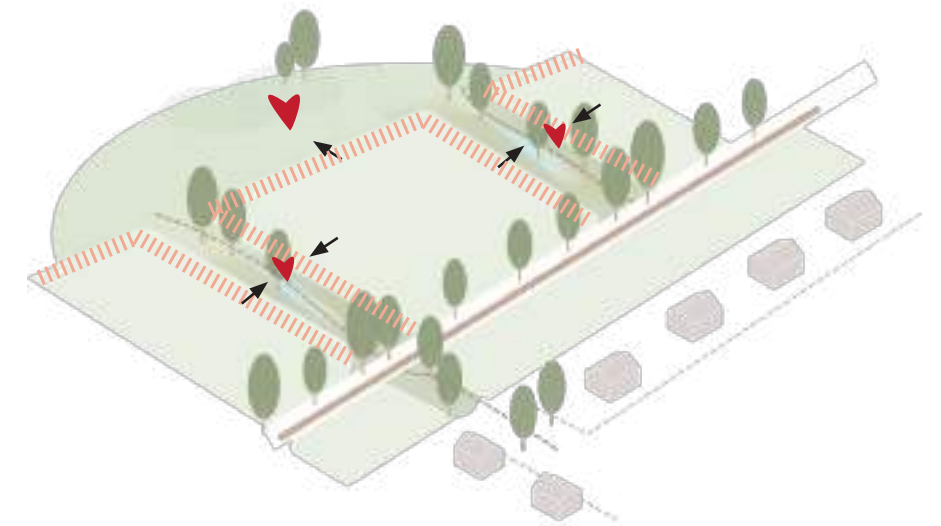
3 | alzijdig bouwveld



4 | accenten in typologie



5 | parkeer- & ontsluitingsprincipe



6 | spelen, bewegen en ontmoeten in het groen



zachte overgangen
tussen privé en openbaar

robuuste groene ruimtes voor
spelen, bewegen & ontmoeten

aantrekkelijke routes
voor langzaamverkeer

diversiteit aan woontypologieën

actieve plinten

nestvoorzieningen
geïntegreerd in bebouwing

groene gevels
waarmogelijk

alzijdig
bouwveld

auto's zoveel mogelijk
uit het zicht

bovengrondse opvang, buffering
en infiltratie van hemelwater

BOSZOOM

Dit deelgebied vormt de overgang tussen de Provincialeweg en de buurtweide en onderscheidt zich door een rijkere, meer begroeide inrichting. De dichte groenstructuren creëren een beschut en intiem woonmilieu dat bescherming biedt tegen de drukte van de verkeersader en tegelijkertijd bijdraagt aan een hoge woonkwaliteit.

Daarnaast vervult dit deelgebied een belangrijke representatieve functie: het vormt het gezicht van Someren aan de Provincialeweg. Deze identiteit wordt bepaald door een afwisseling van een dorpskorrel met grondgebonden woningen en – met name in het oostelijk deel – gestapelde bouw. Deze variatie zorgt voor een gevarieerd, maar samenhangend straatbeeld dat zowel de schaal van het dorp als de entreewaarde van de plek recht doet.

Er wordt ingezet op een autoluw en groen woongebied, waar wandelen, ontmoeten en verblijven centraal staan. De overgang tussen privé en openbaar wordt niet als traditionele voortuin ingericht, maar als een gebruikruimte: een prettige zone waar ontmoeting vanzelf ontstaat. Parkeren wordt daardoor zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald en zorgvuldig geïntegreerd in groene structuren of langs de hoofdontsluitingsweg. Zo ontstaat een ontspannen, groene en veilige leefomgeving waar de boszoom als identiteitsdrager centraal staat.



Profielen



Profiel A



Profiel B

Ontwerpprincipes ontwikkelveld

1. Uitgangspunten ruimtelijk raamwerk

- Het ontwikkelveld wordt omsloten door een robuuste groenstructuur die ruimte en lucht tussen de verschillende bebouwingsclusters waarborgt.
- De groenstructuur vormt de landschappelijke drager richting de Provincialeweg én de buurtweide.

2. Doorwaadbare boszoom

- Er is een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes door en langs de groenstructuren.
- Routes zijn landschappelijk vormgegeven en dienen zowel functionele verbindingen als recreatieve wandel- en verblijfsplekken.

3. Alzijdig bouwveld

- Ontwikkelvelden bestaan uit eenduidige bebouwingsclusters die alzijdig worden ontworpen, met aandacht voor woonkwaliteit aan alle zijden.
- Een bouwveld kan uit meerdere clusters bestaan, mits deze samen een heldere en samenhangende ruimtelijke eenheid vormen.

4. Herkenbare bebouwingsclusters

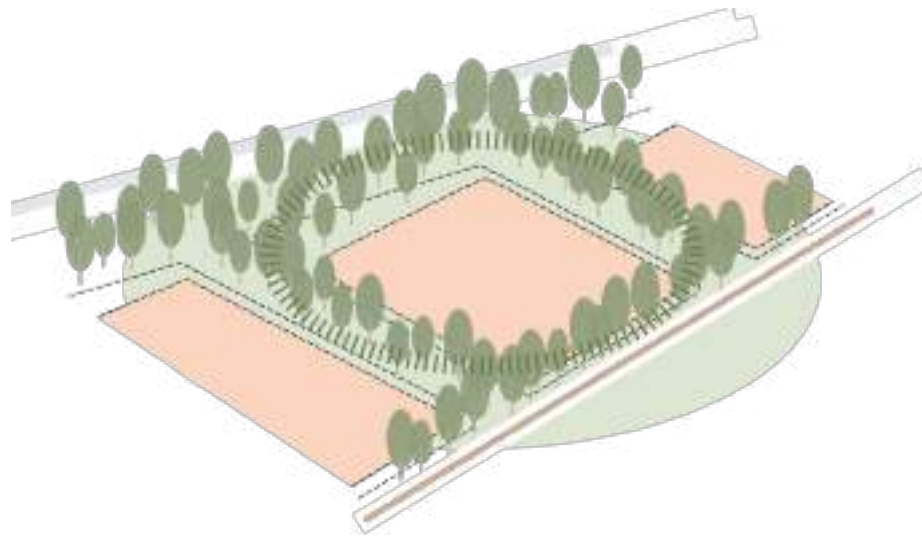
- Gestapelde woningtypologieën, appartementgebouwen, worden als zelfstandige clusters ontworpen.
- Deze komen verspreid (gespikkeld) voor in het plangebied, of vormen een eigen bebouwingscluster.
- Appartementgebouwen kunnen worden gepositioneerd op terpen: verhoogde woonvolumes die een duidelijke plek in de groenstructuur innemen. Bij deze terpen kan half verdiept parkeren onder de bebouwing worden gerealiseerd.

5. Parkeer- & ontsluitingsprincipe

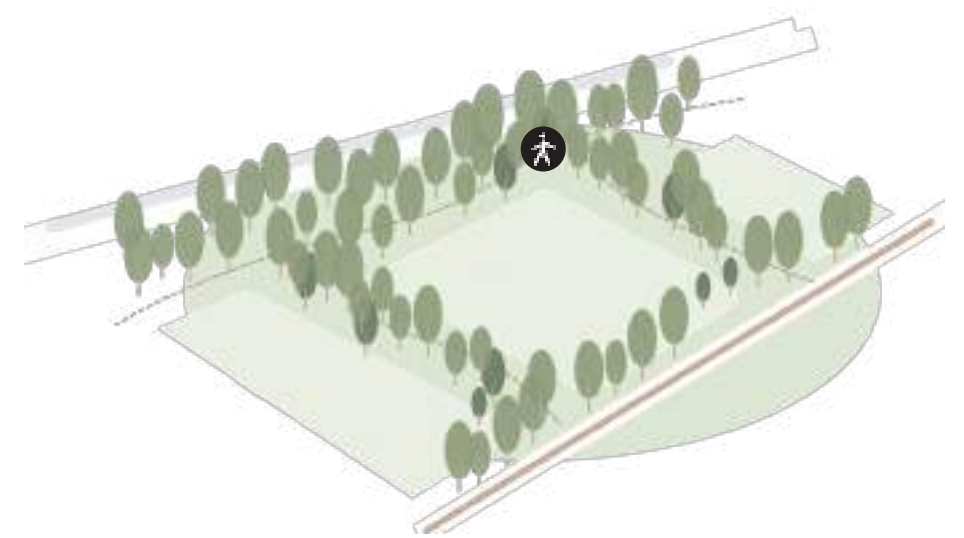
- Het gebied is zoveel mogelijk autoluw.
- Parkeren gebeurt uit het zicht, bijvoorbeeld: in parkeercoffers binnen het bouwveld, langs de hoofdontsluitingsweg in combinatie met groeninrichting, of onder bebouwing.
- De parkeeroplossingen ondersteunen een groene, veilige en kindvriendelijke woonomgeving.

6. Spelen, bewegen en ontmoeten in het groen

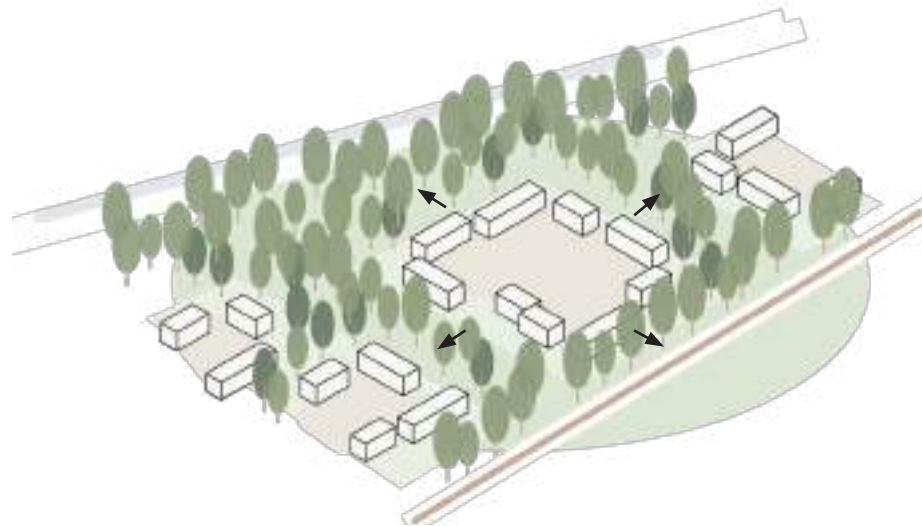
- Overgangen tussen privé en openbaar worden zo ingericht dat zij spontane interactie tussen bewoners stimuleren.
- Speel- en verblijfsplekken worden geïntegreerd in de groenstructuren. Kinderen kunnen veilig en dichtbij huis spelen.
- Langzaamverkeersroutes zijn niet alleen functioneel, maar nodigen uit tot ontmoeting, verblijf en dagelijkse beleving van het landschap.



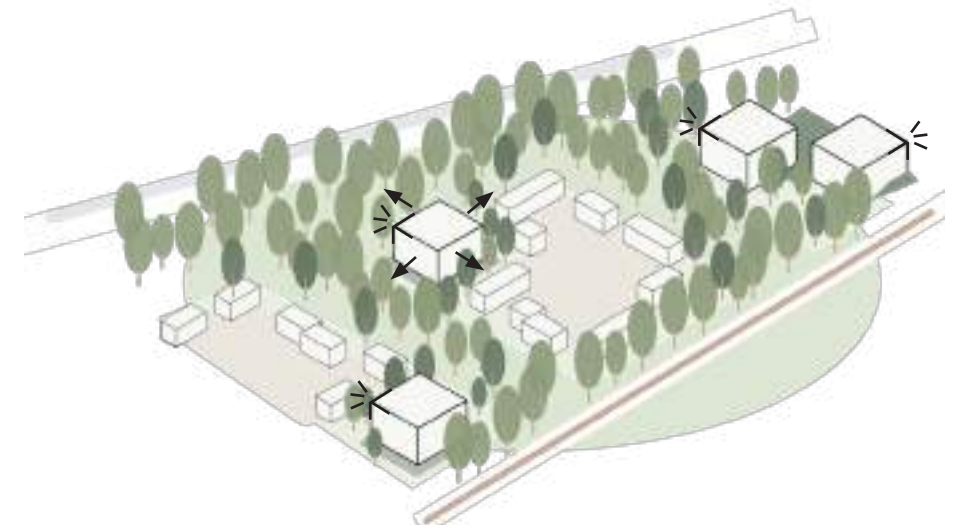
1 | uitgangspunten raamwerk



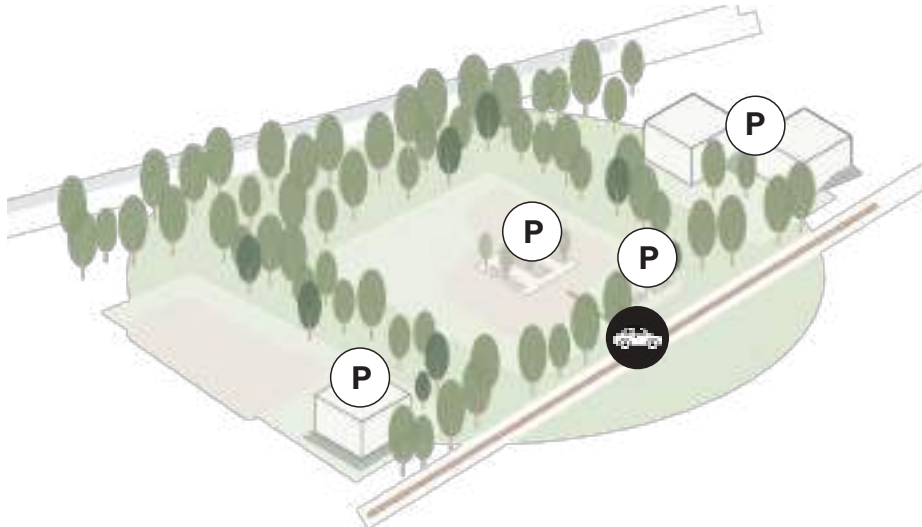
2 | doorwaadbare Boszoom



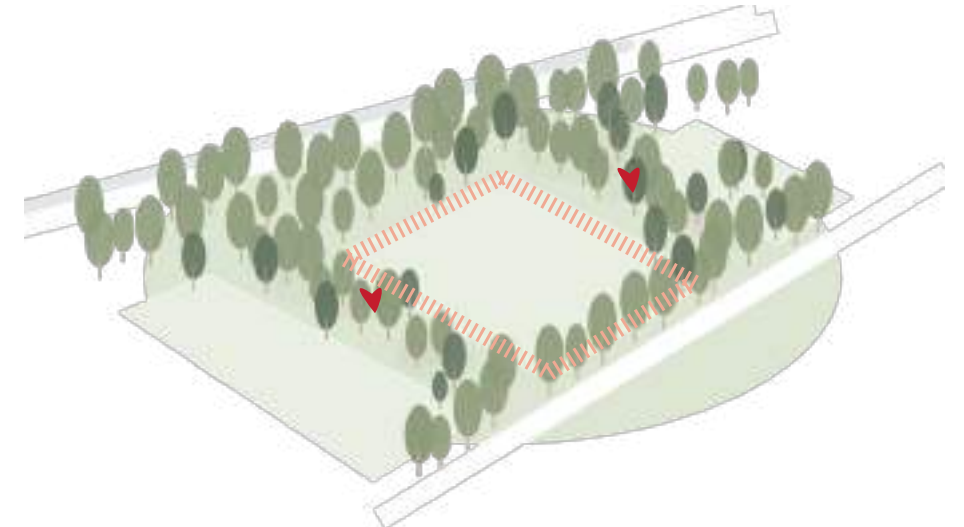
3 | alzijdig bouwveld



4 | Herkenbare bebouwingsclusters



5 | parkeer- & ontsluitingsprincipe



6 | spelen, bewegen en ontmoeten in het groen



diversiteit aan
woontypologieën/dichtheden

zachte overgangen
tussen privé en openbaar

korte afstanden tot fijne en
groene openbare ruimtes

zichtlijnen vanuit woningen
op groen en plekken die
uitnodigen tot ontmoeting

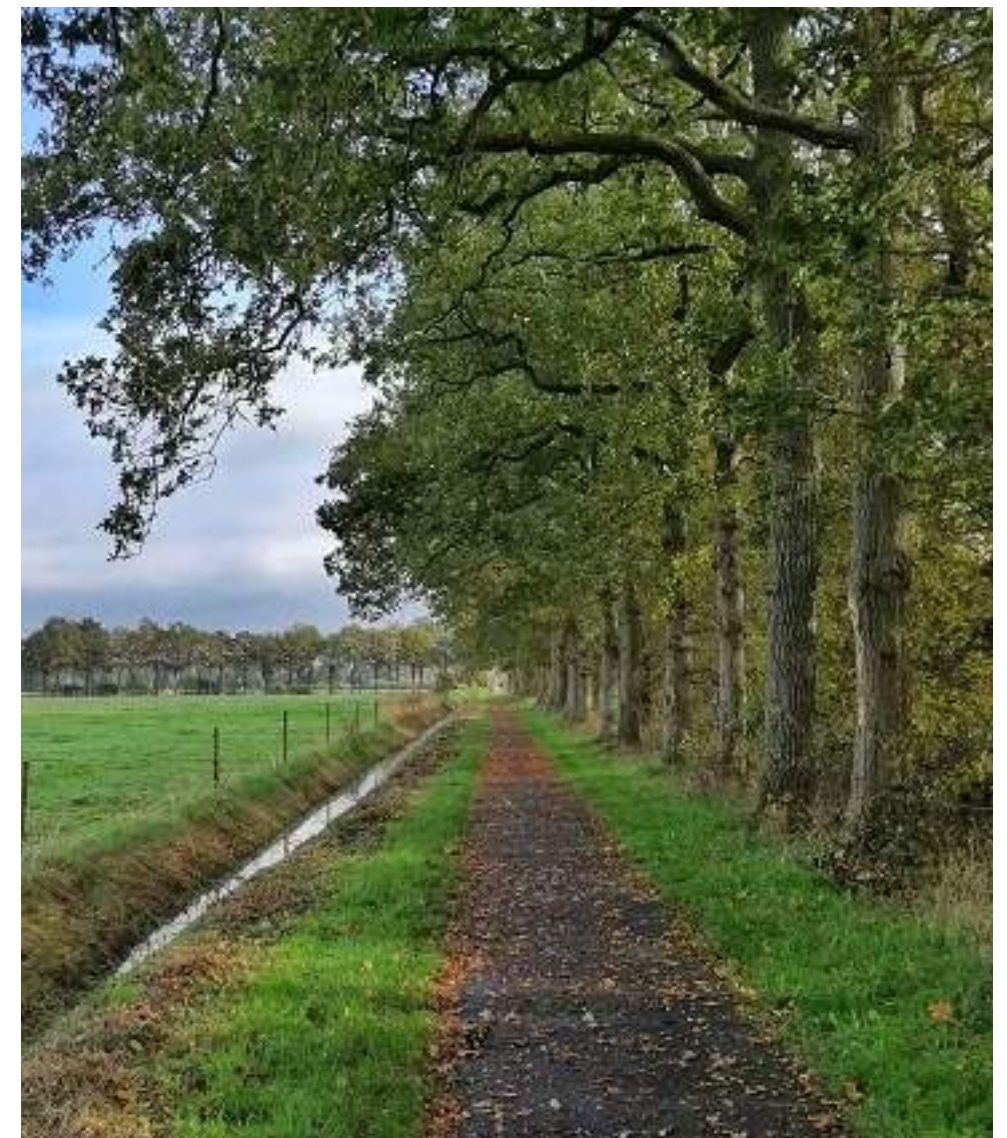
aantrekkelijke routes
voor langzaamverkeer

robuuste groene ruimtes voor
spelen, bewegen & ontmoeten

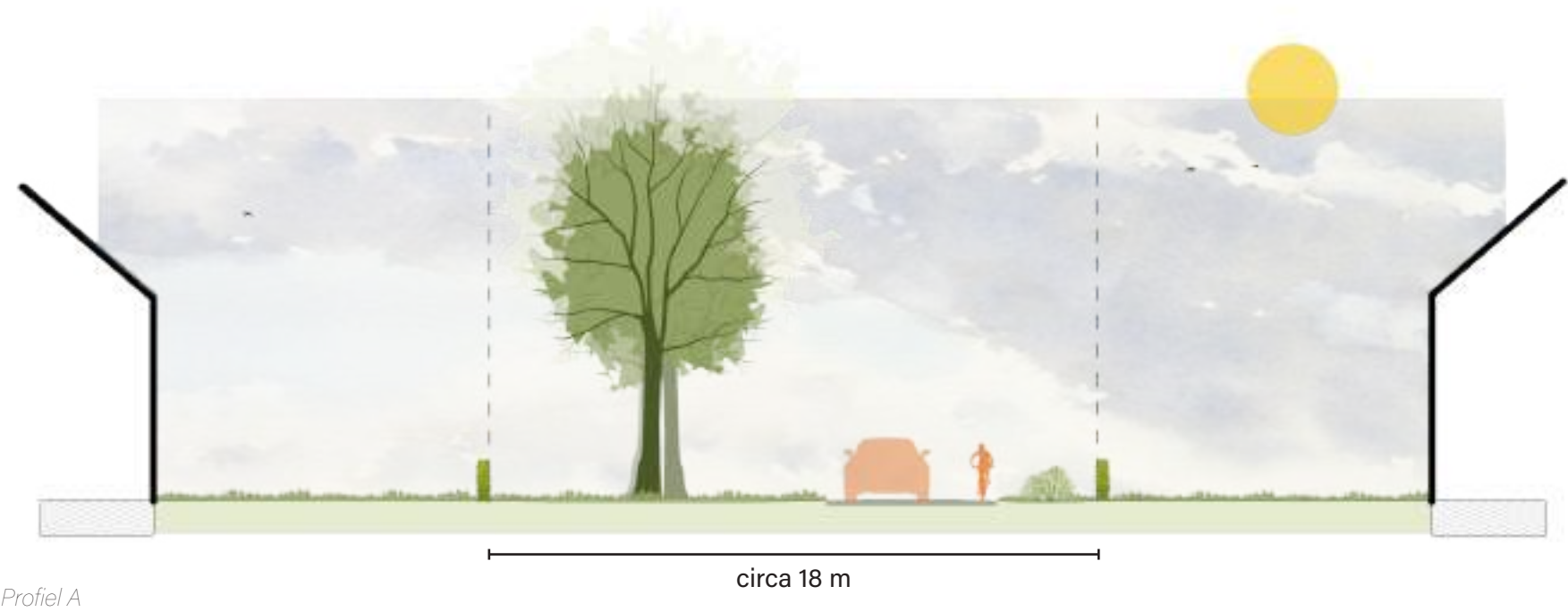
bovengrondse opvang, buffering
en infiltratie van hemelwater

HOUTWALLEN

Gelegen aan de historische Slievenstraat kenmerkt dit deelgebied zich door een voortzetting van de bestaande houtwallen, die samen een kamerstructuur vormen. Aan de Slievenstraat wordt qua maat en schaal aangesloten bij de huidige bebouwing. In iedere 'kamer' ontstaat een cluster van woningen rondom een intieme, collectieve plek waar bewoners samenkomen. Dit is een plek waar ruimte is voor initiatieven van bewoners: een moestuin, boomgaard, speelplek, een barbecue of andere gezamenlijke activiteiten. Een buurtje waar een hechte gemeenschap kan ontstaan, maar dat tegelijk toegankelijk en doorwaadbaar blijft voor bezoekers. Extra aandacht gaat uit naar de overgangszone tussen het collectieve erf en de individuele woningen. Deze wordt zo ontworpen dat bewoners worden gestimuleerd om ook hier te verblijven; de woonbeleving gaat verder dan alleen de eigen kavel. Het gebied is autoluw en parkeren wordt kleinschalig en landschappelijk ingepast, waardoor het groen en het gemeenschapsgevoel het straatbeeld bepalen.



Profielen



Ontwerpprincipes ontwikkelveld

1. Uitgangspunten ruimtelijk raamwerk

- De ontwikkelvelden worden gedicteerd door de houtwallen en de kamerstructuur

2. Verbonden met de Slievenstraat

- De houtwallen begeleiden langzaamverkeersroutes door het plangebied.
- Dwarsverbinding tussen ontwikkelvelden kunnen een intiemer karakter krijgen, waardoor bezoekers duidelijk te gast zijn.

3. Dubbele oriëntatie

- Bebouwing is georiënteerd op de Slievenstraat en de buurtweide.
- De maat en schaal van het historische lint worden gerespecteerd. Woningen vormen herkenbare korrels die passen bij het lint.

4. Cluster van woningen rondom collectieve plek(ken)

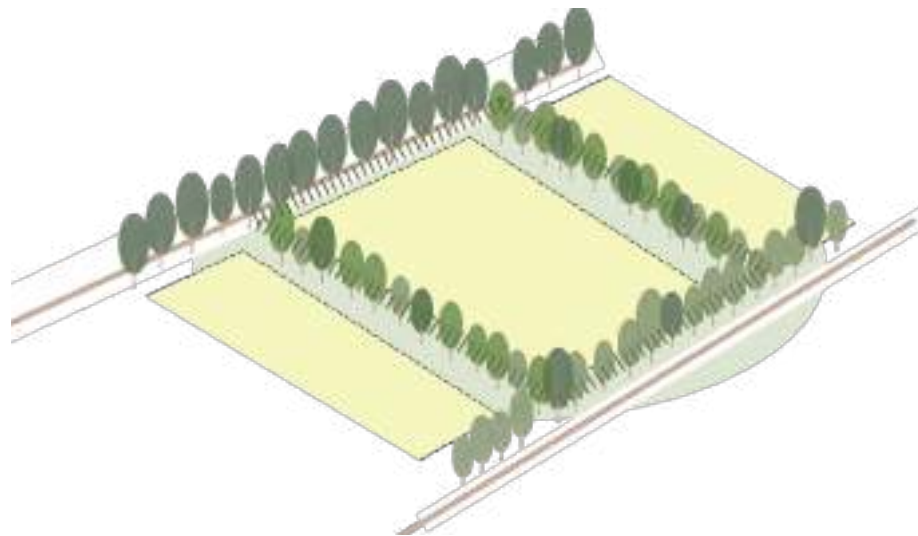
- Clusters van woningen liggen rondom collectieve plekken.
- Erfafscheidingen worden landschappelijk ingepast.

5. Parkeer- & ontsluitingsprincipe

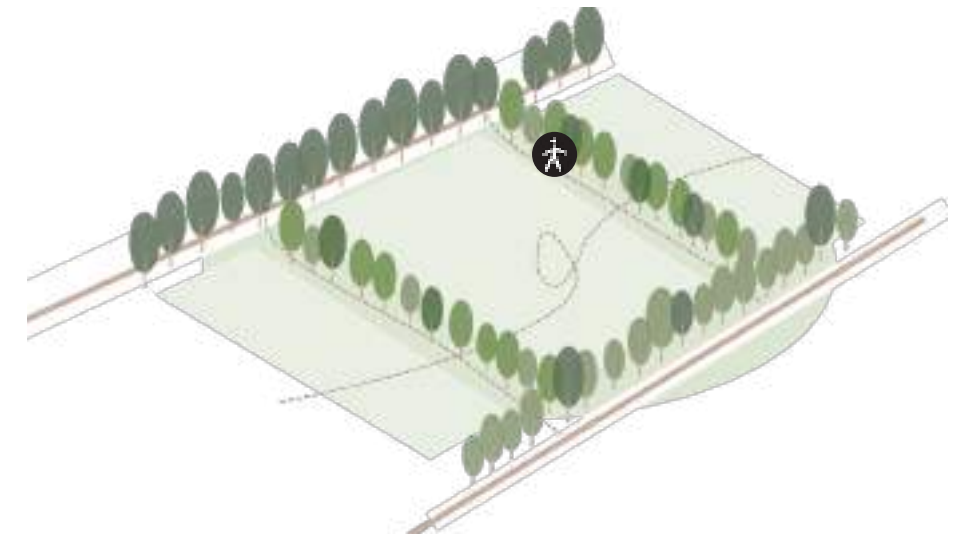
- Ontsluiting voor autoverkeer is via de nieuw aan te leggen verkeerslus, zodat de Slievenstraat wordt ontlast van extra autoverkeer.
- Het gebied is zoveel mogelijk autoluw.
- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, ingepast in kleinschalige landschappelijke structuren binnen het ontwikkelveld.

6. Gemeenschap

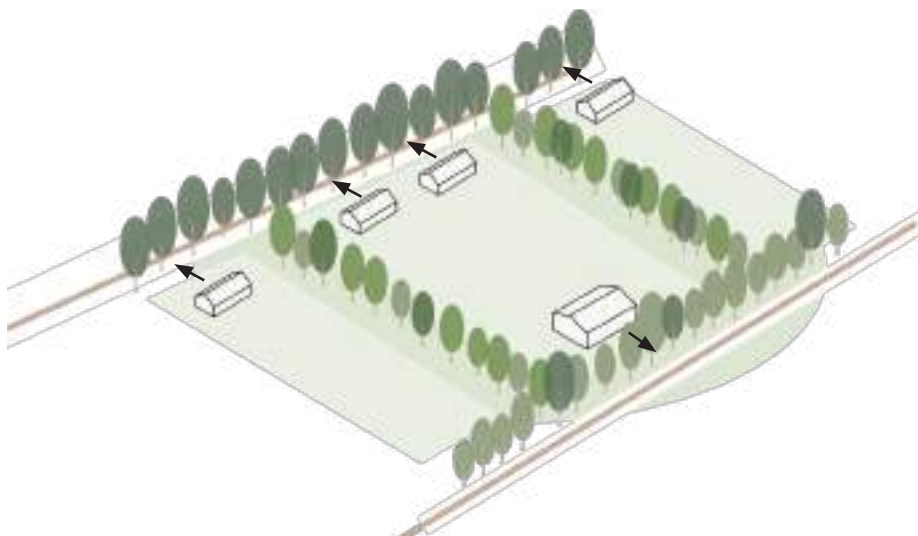
- Overgangen tussen eigen terrein en collectieve ruimte zijn zo vormgegeven dat spontane interactie tussen bewoners wordt gestimuleerd.
- De intieme autoluwe collectieve binnenruimtes bieden ruimte voor bewoners om elkaar te ontmoeten, activiteiten te ondernemen, te bewegen en te spelen.



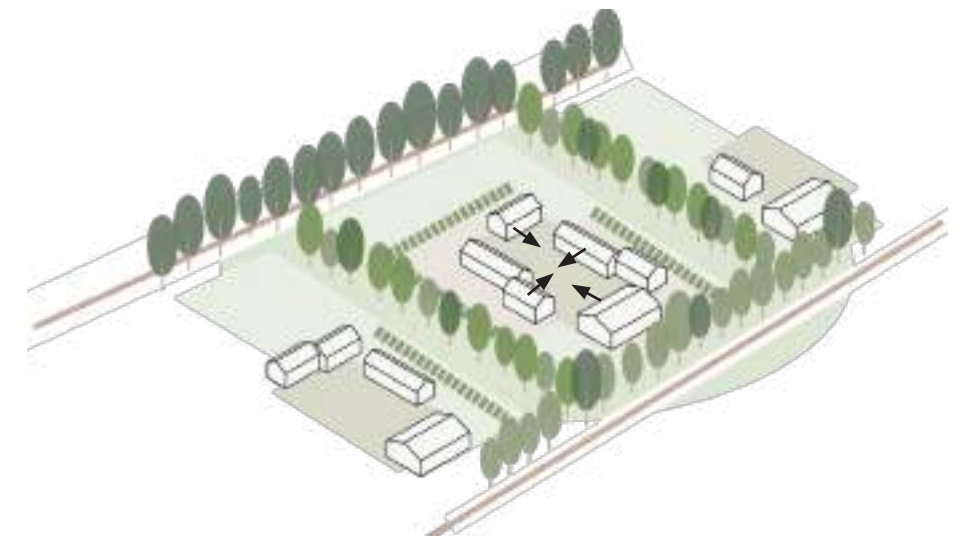
1 | uitgangspunten raamwerk



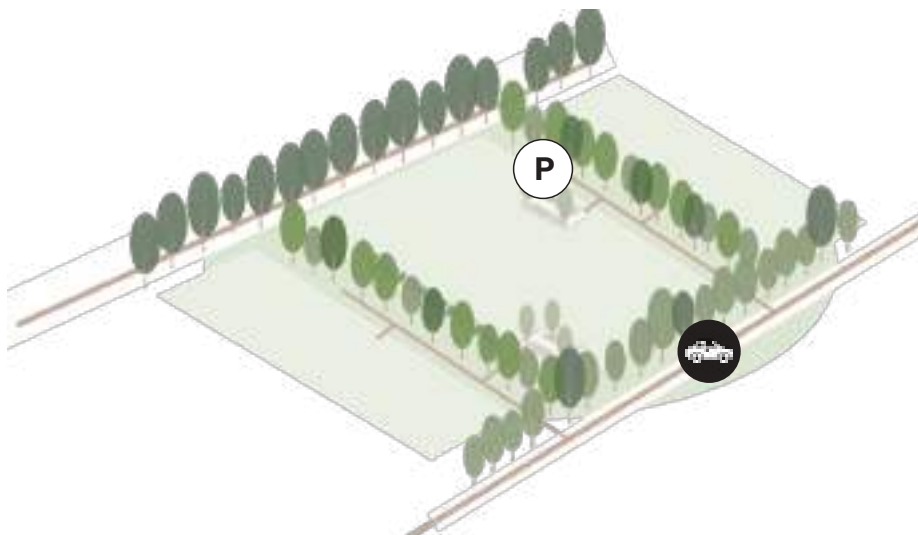
2 | verbonden met de Slievenstraat



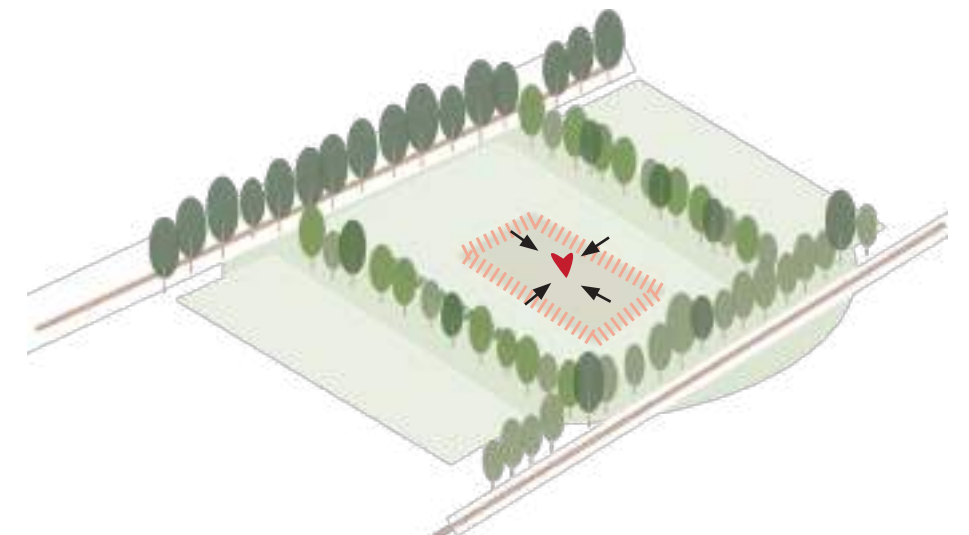
3 | dubbele oriëntatie



4 | cluster van woningen rondom collectieve plek(ken)



5 | parkeer- & ontsluitingsprincipe



6 | gemeenschap



landschappelijke inrichting gebaseerd op historische (landschaps)structuren

zachte overgangen tussen privé en openbaar

zichtlijnen vanuit woningen op groen en plekken die uitnodigen tot ontmoeten

een openbare ruimte die ontmoeting uitlokt

groene gevels en daken waar mogelijk

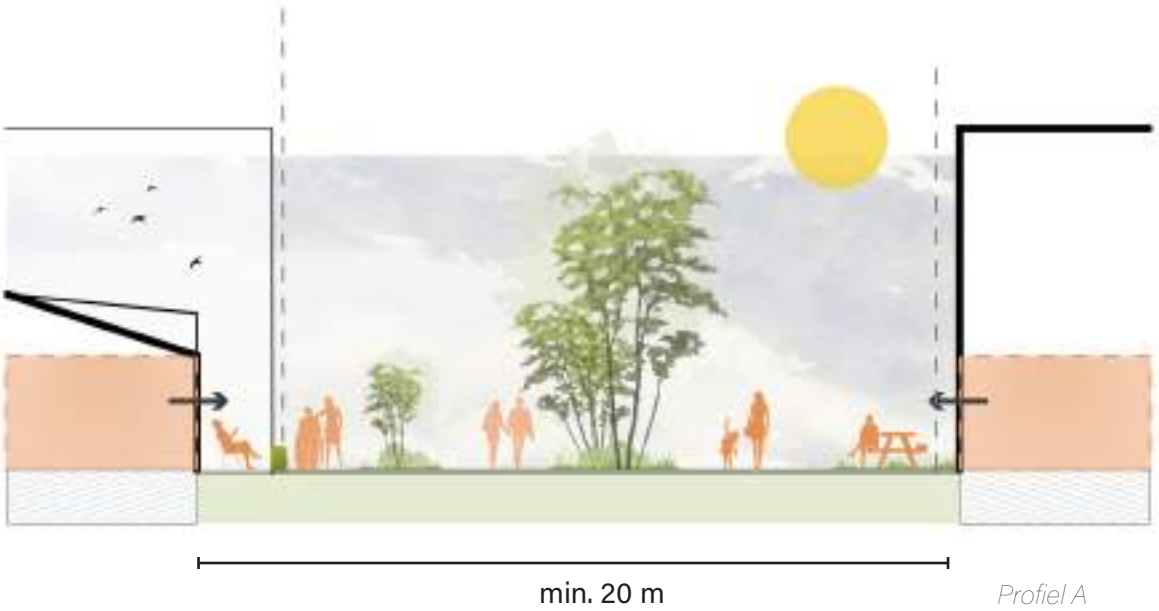
gebruik van gebiedseigen beplanting, inheemse soorten

ZORGHART

Gelegen in het hart van de buurtweide vormt dit deelgebied, samen met Woonzorgcentrum Eegelshoeve, het maatschappelijk hart van het plangebied. Hier kunnen (zorg)voorzieningen als een samenhangend ensemble worden geclusterd. Het terrein van de Eegelshoeve biedt daarbij kansen voor een integrale herinrichting, zodat het woonzorgcentrum niet langer aan de rand ligt, maar daadwerkelijk onderdeel wordt van de nieuwe wijk. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om thema's zoals water en parkeren een logische plek te geven in het geheel. De nieuwe gebouwen kunnen samen met de Eegelshoeve een herkenbare ruimte vormen met een eigen karakter binnen de buurtweide. Door deze zorgvuldig te positioneren ontstaat een herkenbare en vriendelijke begeleide entree naar de Eegelshoeve, die zowel bewoners als bezoekers verwelkomt. Het wordt een plek met een bredere betekenis dan alleen voor de directe ontwikkeling: een open, maatschappelijk en landschappelijk verankerd hart waar de wijk en omgeving samenkomt.



Profielen



Ontwerpprincipes ontwikkelveld

1. Uitgangspunten raamwerk

- Het ontwikkelveld ligt centraal in de buurtweide en wordt in belangrijke mate bepaald door Woonzorgcentrum Eegelshoeve. Het terrein van de Eegelshoeve wordt integraal betrokken bij de ontwikkeling, zodat gebouw en omgeving één samenhangend geheel vormen.

2. Doorwaadbare buurtweide

- De buurtweide behoudt zijn doorwaadbare karakter voor wandelaars en fietsers.
- Langzaamverkeerroutes worden vormgegeven als herkenbare, vriendelijke en veilige routes richting de entree van de Eegelshoeve.
- De verbindingen versterken zowel de interne toegankelijkheid als de koppeling met de omliggende wijk.

3. Ensemble met Woonzorgcentrum Eegelshoeve

- De nieuwe bebouwing vormt samen met de Eegelshoeve een helder, samenhangend ensemble. Gebouwen krijgen een alzijdig karakter, passend bij de open ligging in het landschap en de doorwaadbaarheid van het gebied.

4. Zoekgebied voor maatschappelijke voorzieningen

- De bestaande maatschappelijke functies in de Eegelshoeve kunnen breder worden ingezet of uitgebreid.
- In de plint van nieuwe bebouwing kunnen aanvullende maatschappelijke voorzieningen worden opgenomen, passend bij het maatschappelijk karakter van het deelgebied.

5. Integrale herontwikkeling terrein Woonzorgcentrum Eegelshoeve

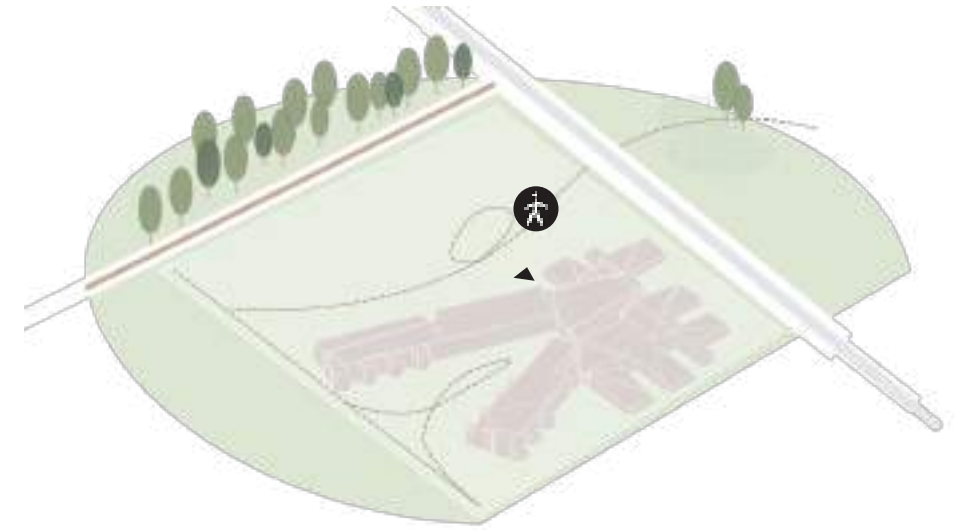
- Water, parkeren en groen worden integraal ontworpen in relatie tot zowel de Eegelshoeve als het deelgebied binnen de buurtweide, en dragen bij aan de kwalitatieve openbare ruimte.
- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht.

6. Zorghart

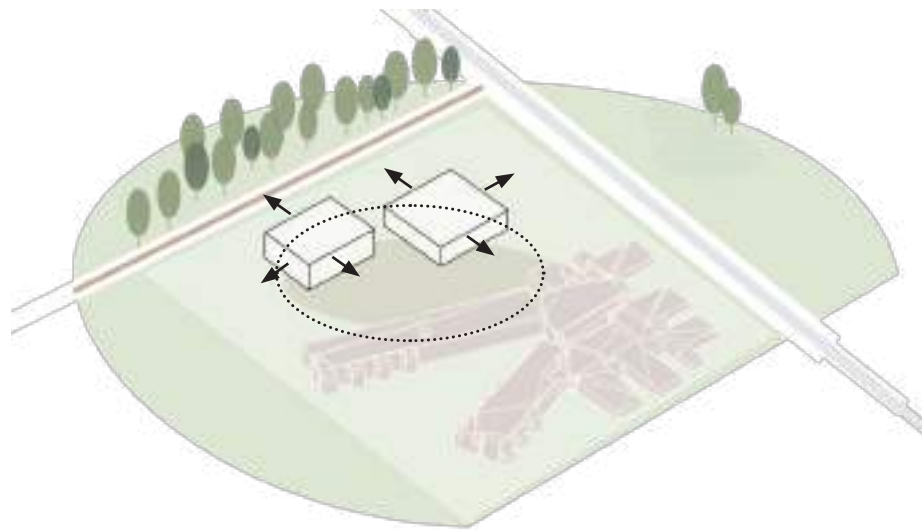
- De combinatie van voorzieningen, nieuwe bebouwing en de heringerichte openbare ruimte vormt een herkenbaar en uitnodigend zorghart.
- De inrichting nodigt uit tot ontmoeting, gezamenlijke activiteiten en vermaak voor een brede doelgroep.



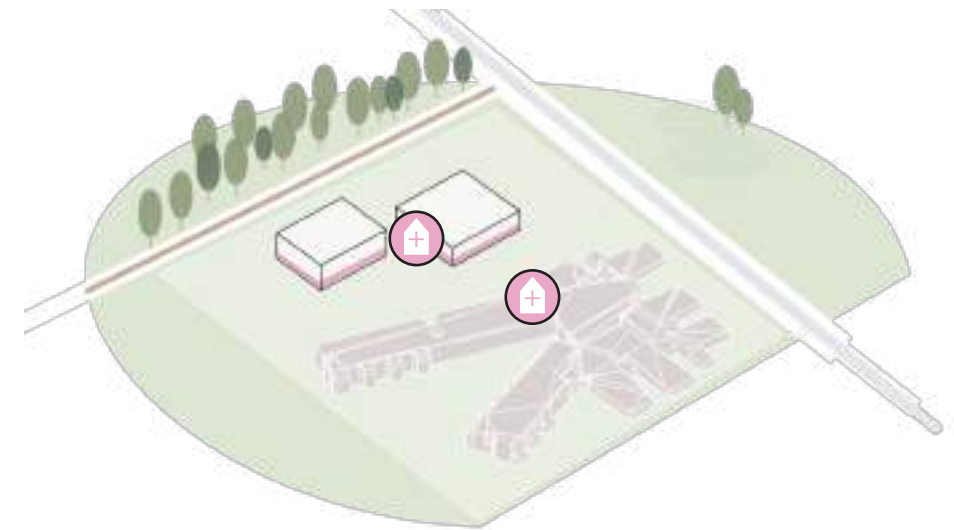
1 | uitgangspunten raamwerk



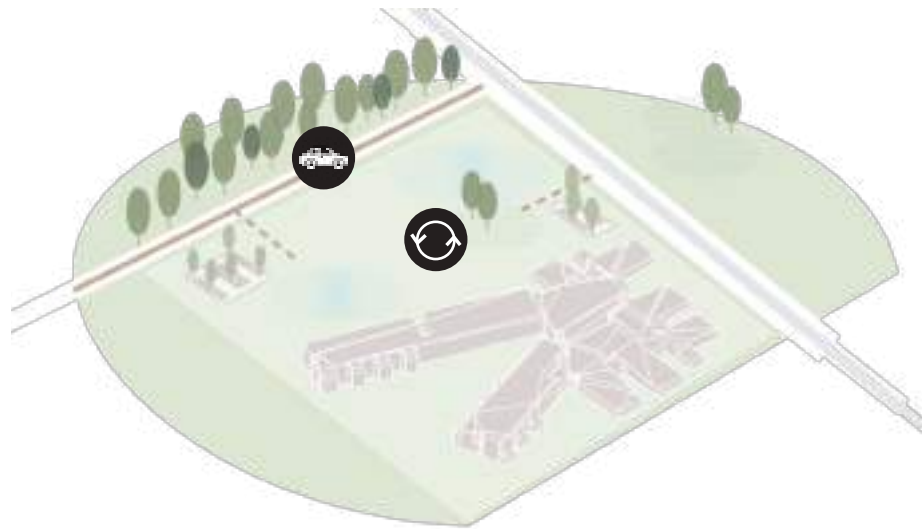
2 | doorwaadbare buurtweide



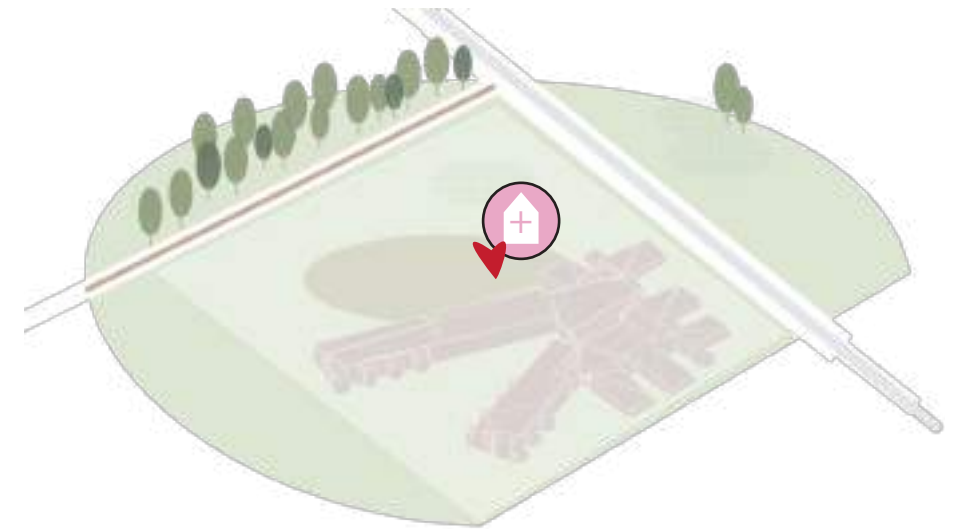
3 | ensemble met Woonzorgcentrum Eegelshoeve



4 | zoekgebied voor maatschappelijke voorzieningen



5 | Integrale herontwikkeling terrein Woonzorgcentrum Eegelshoeve



6 | zorghart



Woonzorgcentrum Eegelshoeve als centrale spil in de wijk,
plek voor zorg, ontmoetingen en kleinschalige voorzieningen

herkenbare begeleiding naar
entree, autoluwe en veilige
routes voor kwetsbare
groepen

korte afstanden tot fijne en
groene openbare ruimtes

parkeren mogelijk uit
het zicht oplossen

plein herinrichten voor een
kwalitatieve ontmoetingsruimte

KOP VAN SOMEREN

De 'Kop van Someren' vormt het deelgebied bij de belangrijkste entree van het dorp en is samen met de 'Boszoom' het representatieve gezicht richting de Provincialeweg. Dit gebied verwelkomt bezoekers en bewoners met een groen, uitnodigend en eigentijds beeld. Niet langer zijn uitsluitend bedrijven het gezicht van Someren; ook wonen en landschap krijgen hier een gezicht aan de Provincialeweg.

Net als bij de 'Boszoom' is het meer dichtbegroeide groen een belangrijke drager van het gebied en zorgt voor samenhang, beschutting en een aangename verblijfskwaliteit. Dankzij de ligging en de entreefunctie fungeert de 'Kop van Someren' als overgangsgebied tussen het dorp en de reeds aanwezige grootschaligere bedrijvigheid langs de Witvrouwenbergweg. Binnen deze luwte ontstaat een zogenaamd 'dwaalgebied': een fijnmazige, afwisselende omgeving met diverse typen openbare ruimtes. Een plek waar wonen en werken op een natuurlijke manier samengaan. De werkfuncties die hier een plek krijgen, hebben een vriendelijk en kleinschalig karakter en versterken de levendigheid van het gebied. Denk aan kantoren en persoonlijke dienstverlening met een inloofunctie. Deze functies kunnen op verschillende manieren worden geïntegreerd, bijvoorbeeld in de plint van woongebouwen, in zelfstandige gebouwen of in woon-werkwoningen met een atelier of werkruimte op maaiveldniveau.

Er ontstaat een dynamisch en groen entreegebied dat zowel functioneel als aantrekkelijk is en een sterke eerste indruk van Someren achterlaat.



Profielen



Profiel A



Profiel B

Ontwerpprincipes ontwikkelveld

1. Uitgangspunten raamwerk

- Het ontwikkelveld wordt omsloten door een robuuste groenstructuur die het gebied verbindt met de omliggende landschappelijke structuren.

2. Alzijdige kwaliteiten

- De gebouwen en bouwclusters hebben alzijdige kwaliteiten.
- Het groen loopt door tussen de bebouwing en wordt onderdeel van de 'Boszoom'!
- Accent bebouwing aan rotonde.

3. Wonen met zoekgebied werken

- Het gebied heeft primair een woonfunctie, met aanvullend een zoekgebied voor werken.
- De werkfuncties bevinden zich vooral aan de zuid-oostrand en kan hiermee als buffer functioneren tussen de bestaande bedrijvigheid en de nieuwe woningen.
- De werkfuncties zijn kleinschalig en vriendelijk van aard, zoals kantoren, detailhandel, persoonlijke dienstverlening of bijvoorbeeld een sportschool.

4. Werken

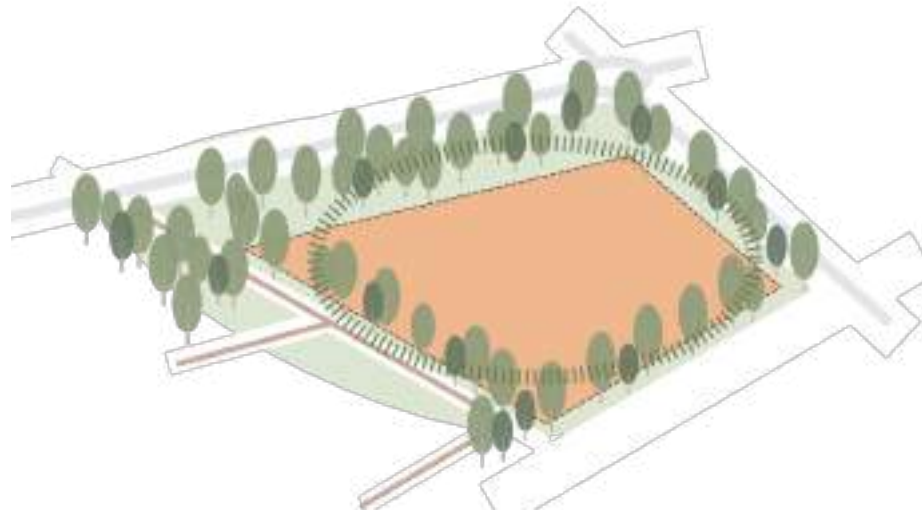
- Werken kan op verschillende manieren worden ingepast, bijvoorbeeld: in de plint van woongebouwen, in zelfstandige gebouwen of in woon-werkwoningen met een atelier of werkruimte op maaiveldniveau.

5. Parkeer- & ontsluitingsprincipe

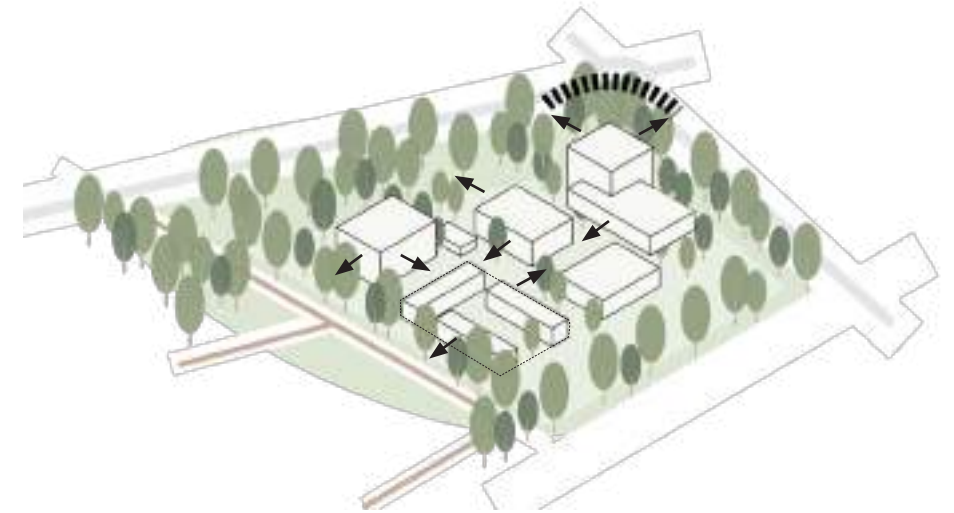
- Het gebied is autoluw en bedoeld voor incidenteel verkeer en bestemmingsverkeer.
- De zuidelijke rand van het deelgebied wordt ingezet voor parkeren en fungeert tevens als buffer richting de naastgelegen bedrijvigheid.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost, bijvoorbeeld via een dek en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen.

6. Een dwaalgebied

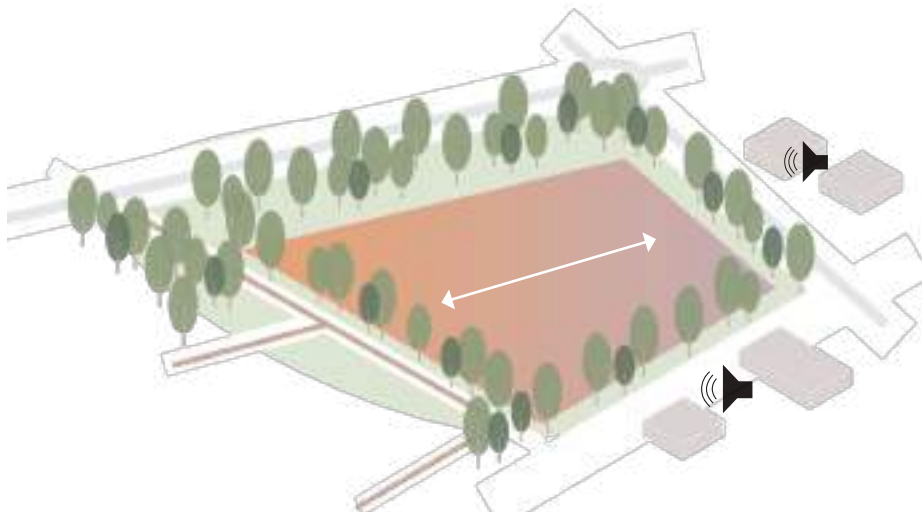
- Het gebied wordt ingericht als een dwaalgebied met verschillende ruimtes, met groene verblijfsplekken, informele routes en kleinschalige pleinen, die uitnodigen tot ontmoeting, verkenning en verblijf.



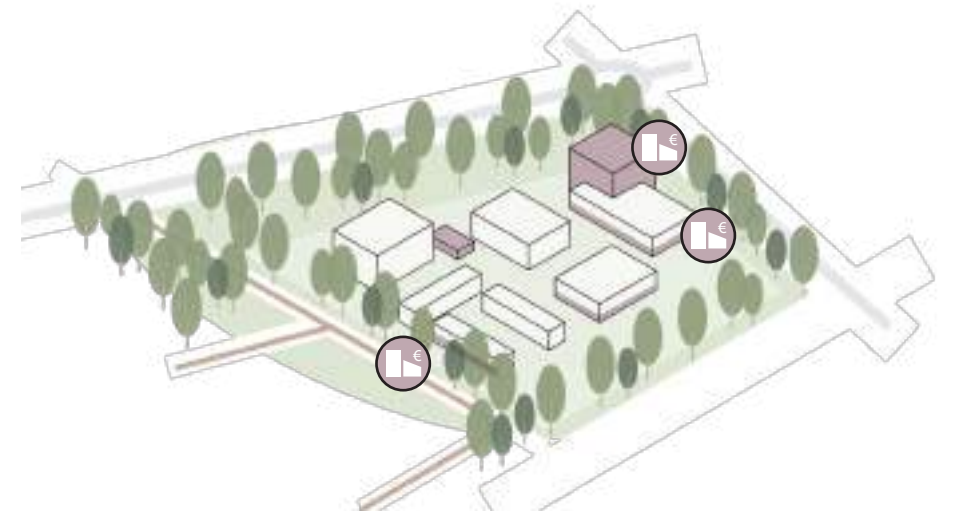
1 | uitgangspunten raamwerk



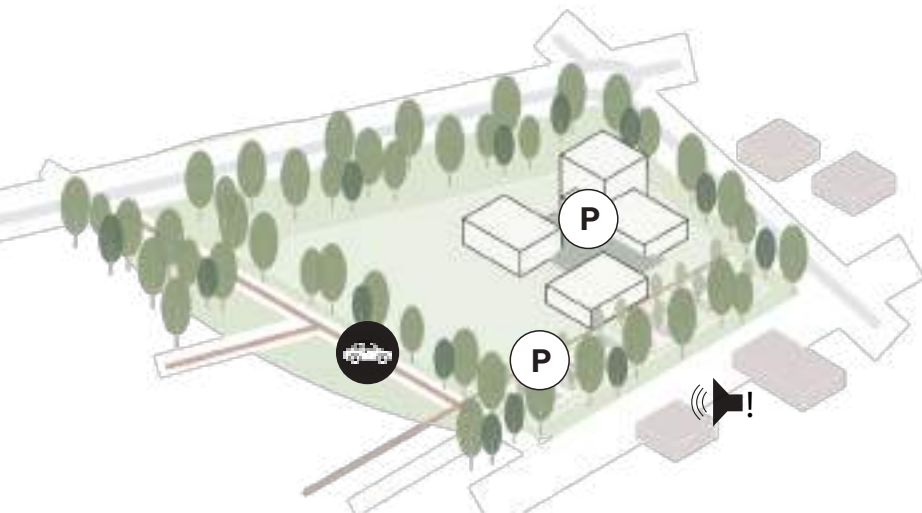
2 | alzijdige kwaliteiten



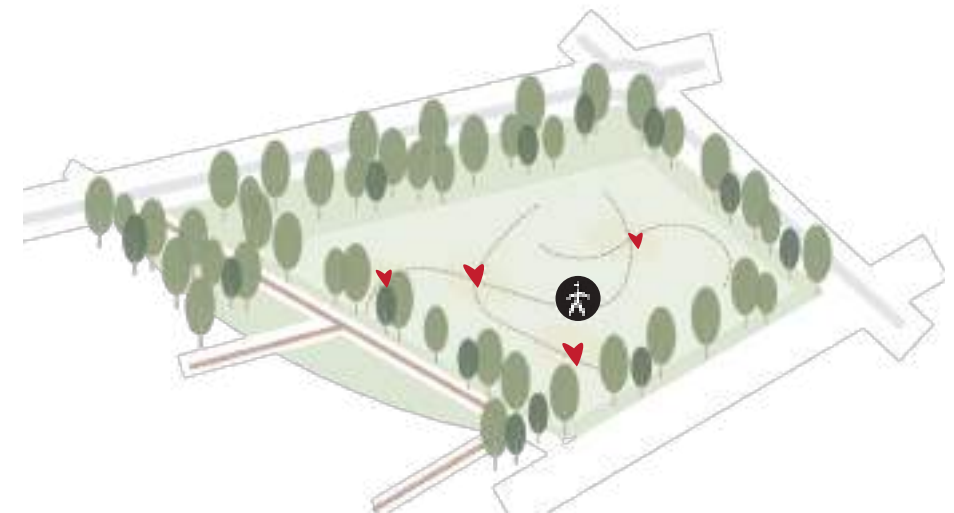
3 | wonen met zoekgebied werken



4 | werken



5 | parkeer- & ontsluitingsprincipe



6 | een dwaalgebied



groene gevels en daken
waar mogelijk

De entree van Someren
wordt gemarkeerd

wonen en werken
gecombineerd

zichtlijnen vanuit woningen op groen en
plekken die uitnodigen tot ontmoeting

gebruik van gebiedseigen
beplanting

autoluwe zones, veilig
voor kwetsbare groepen

een openbare ruimte
die ontmoeting uitlokt

zachte overgangen tussen privé
en openbaar stimuleren contact

4.3. EEN DUURZAAM KADER

De gebiedsvisie vormt het overkoepelende kader en de gedeelde ambitie voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Thema's zoals klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en energie zijn structureel verankerd en onderdeel van dit raamwerk en worden in een volgende fase verder geconcretiseerd.

Klimaatadaptief

Het gebied wordt klimaatrobuust ingericht, met een geïntegreerde aanpak van water, groen en gebouwde structuren. Waterberging en infiltratie zijn onlosmakelijk verbonden met het raamwerk, zodat extreme neerslag, wateroverlast en droogte worden opgevangen. Robuuste en cultuurhistorische groenstructuren worden behouden en versterkt; ze dragen bij aan een hittestressbestendig en gezond leefklimaat. Groendaken op gebouw- en woonclusterniveau zijn een ambitie om wateropvang, afkoeling en leefkwaliteit te verhogen. De concrete toepassing wordt in een volgende fase verder onderzocht en getoetst op haalbaarheid. Het watersysteem wordt zoveel mogelijk zichtbaar vormgegeven, waarmee waterbeheer ook beleefbaar wordt.

Natuurinclusief

Het gebied ondersteunt biodiversiteit en een aangename leefomgeving voor mens en dier. Groenstructuren worden aangelegd met inheemse plantensoorten die biodiversiteit versterken. Op gebouwniveau wordt gestreefd naar geïntegreerde nest- en verblijfplaatsen (bijv. vogel- en vleermuiskasten, bijenstenen). Daarnaast worden groengevels, groendaken en groene erfafscheidingen als potentiële maatregelen onderzocht.

Energie & energietransitie

De mogelijkheden voor een duurzamere energievoorziening en lokale energieopwekking worden verkend. Zo wordt op dit moment in de naastgelegen wijk (Somerens-Noord) een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de aanleg van een warmtenet. Onderzocht wordt of hier koppelkansen liggen. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van lokale energie-infrastructuur, zoals een buurtenergienetwerk of energiestation, om duurzame energievoorziening en collectieve energieopwekking binnen het gebied mogelijk te maken.

Circulariteit

Op gebouwniveau is het een ambitie om in te zetten op biobased en herbruikbare materialen, evenals demontabele en modulaire bouwmethoden. Voorkeur gaat uit naar materialen met lage milieu-impact en hoge herbruikbaarheid. Concrete toepassing en haalbaarheid worden in een volgende fase nader onderzocht en getoetst.

4.4. VERBEELDING RAAMWERK



De gebiedsvisie Samen.Someren vormt het richtinggevende kader voor de verdere ontwikkeling. De verbeelding van het raamwerk laat met een proefverkaveling zien hoe de verschillende ruimtelijke ingrediënten kunnen samenkomen in een samenhangend geheel. Rondom de buurtwilde ontstaat een divers woonmilieu, waarbij deze centrale groene ruimte fungeert als sociale en landschappelijke drager van de wijk.

5. VERVOLG

5.1. HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Someren-Noord vormt een randvoorwaarde voor de verdere planvorming. Voor het beoordelen van de haalbaarheid van deze gebiedsvisie is een eerste financiële verkenning gedaan. Gemeente en ontwikkelaars hebben hier samen aan gewerkt. In deze fase zijn ambities en ruimtelijke kaders vastgesteld. Diverse verdiepende onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd voordat een volledige grondexploitatie kan worden opgesteld. Daarom kennen zowel het ruimtelijke als het planeconomische spoor onzekerheidsmarges. Desondanks biedt de gehanteerde werkwijze voldoende inzicht in de maatregelen en ontwerpkeuzes die nodig zijn om toe te werken naar een financieel haalbare en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling.

Bij deze gebiedsvisie wordt uitgegaan van het landelijke wettelijk kader voor woningbouwontwikkeling en van de volgende uitgangspunten voor de -in de volgende fase- op te stellen grondexploitatie (hierna: GREX). Dit betekent dat:

- Landelijke normen (zoals 30% sociale woningbouw, BENG, externe veiligheid, de Ladder voor duurzame verstedelijking en het wettelijk kostenverhaalkader) als harde randvoorwaarden gelden;
- Het lokale beleid vormt een belangrijke ambitie die ontwikkelaars zoveel mogelijk respecteren en integreren in de planontwikkeling. Ontwikkelaars streven ernaar deze ambities te realiseren binnen de kaders van een haalbaar project. Wanneer echter blijkt dat het lokale beleid – of een opeenstapeling van lokale beleidsdoelstellingen – leidt tot financiële uitdagingen, gaan ontwikkelaars in overleg met de gemeente om gezamenlijk prioriteiten te bepalen. Daarbij wordt gekeken naar welke onderdelen van het lokale beleid de voorkeur krijgen, zoals bijvoorbeeld hogere percentages betaalbare woningen, aanvullende duurzaamheidsambities, waterbergingsnormen (bijvoorbeeld 80 mm), retentiedaken (verplicht of uitgesloten), groenpercentages, parkeernormen en ‘groen bouwen’. Deze afstemming zorgt voor een evenwichtige afweging tussen beleidsdoelen en projecthaalbaarheid.
- Vanuit de ontwikkelende partijen vormt financiële haalbaarheid een gezamenlijk uitgangspunt voor de gebiedsvisie en de verdere uitwerking.

De GREX wordt daarmee in de volgende fase het leidende toetsingskader voor de financiële haalbaarheid van het gehele project. Indien lokale beleidsambities op het gebied van programma, duurzaamheid of openbare ruimte niet inpasbaar blijken zal hierover tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente nader in overleg getreden moeten worden om te komen tot een passende oplossing. Het uitgangspunt is dat de gebiedsontwikkeling alleen kan worden voortgezet wanneer deze binnen de afgesproken financiële kaders haalbaar en uitvoerbaar is.

De eerste verkenningen van de haalbaarheid laten zien dat er spanning bestaat tussen gewenste ruimtelijke kwaliteit en het benodigde aantal woningen voor een haalbare businesscase. Uit die cijfermatige verkenning volgt dat een optimaal ontwikkelvolume ligt tussen circa 800 en 1.000 woningen. Daarbij is uitgegaan van een evenwichtige verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen, en van de beleidsdoelen rond differentiatie, doelgroepen en toekomstbestendigheid.

In de vervolgfase is het noodzakelijk om zowel het ruimtelijke als het economische spoor verder parallel uit te werken. Onderzocht wordt hoe passend verdicht kan worden en hoe kwaliteit, leefbaarheid en financiële uitvoerbaarheid in balans gebracht kunnen worden. Van belang zijn onder meer, maar niet uitsluitend:

- een optimale en financieel uitvoerbare invulling van de waterbergingsopgave, inclusief onderzoek naar alternatieve en gecombineerde bergingswijzen;
- een evenwichtige mix van parkeeroplossingen, passend binnen actuele mobiliteitskaders en zorgvuldig ruimtegebruik;
- een verfijnd en gedifferentieerd woonprogramma dat aansluit bij actuele woningbehoefte, beleidsdoelgroepen en financiële randvoorwaarden;
- verkenning voor de toepassing van slimme deelmobiliteit passend bij de doelgroep, waarmee zowel ruimte-efficiëntie als financiële uitvoerbaarheid kan worden versterkt

Deze elementen vormen belangrijke beleidsmatige en financiële stuurknoppen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking van de grondexploitatie.

5.2. PARTICIPATIEAANPAK

Tijdens de totstandkoming van de gebiedsvisie is al verkennend gesproken met de stakeholders binnen het plangebied. Dit heeft interessante inzichten opgeleverd met betrekking tot aanvullende scenario's voor de toekomst. Deze inzichten zijn de aanleiding geweest om de haalbaarheid van verplaatsing van het Veterinair Centrum en Shell verder te onderzoeken.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad zal de nadere uitwerkingsfase starten, gericht op het opstellen van een stedenbouwkundig plan. In die fase wordt de omgeving op proactieve, transparante en gestructureerde wijze betrokken bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De participatieactiviteiten kennen twee hoofddoelstellingen:

1. Toetsen van de herkenbaarheid en identiteit in de gebiedsvisie

Er wordt een dialoog gevoerd met bewoners van Someren-Dorp en met name Someren-Noord om inzicht te verkrijgen in hun perceptie van de gebiedsidentiteit. Hierbij wordt geïnventariseerd welke kenmerken als onderscheidend worden gezien, welke kwaliteiten als dragend worden ervaren en welke waarden en motieven volgens bewoners van betekenis zijn voor de toekomstige ontwikkeling. De opgehaalde inzichten worden getoetst aan de ambities en ruimtelijke kaders uit de gebiedsvisie. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de mate waarin bestaande en gewenste identiteit in de visie tot uitdrukking komen, evenals naar de reacties op de voorgestelde variatie in woontypologieën en de gehanteerde ontwerpprincipes.

2. Peilen van de behoefte van toekomstige bewoners

Er wordt gekozen voor communicatie op regionale schaal waarmee geprobeerd wordt zowel toekomstige bewoners uit Someren als geïnteresseerden uit de regio te bereiken. In deze fase helpt het ophalen van de toekomstige woonbehoeften om niet alleen een toekomstbestendig plan te maken; het is tevens een kans om behoeftes en verwachtingen van de markt te peilen en daarmee o.a. het toekomstige ontwikkeltempo te bepalen.

Daarnaast draagt participatie bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van maatschappelijk draagvlak, het versterken van transparantie en vertrouwen in het proces en het voldoen aan de zorgvuldigheidseisen die vanuit beleidskaders en wetgeving – waaronder de Omgevingswet – worden gesteld. Participatie dient daarmee zowel de inhoudelijke kwaliteit van het toekomstige stedenbouwkundig plan te vergroten als de legitimiteit en uitvoerbaarheid ervan te versterken.

Voor een doordachte participatieaanpak wordt een gespecialiseerd bureau geselecteerd dat adviseert over de participatiestrategie en ondersteunt bij de organisatie van participatie momenten. Zij adviseert de projectgroep over de doelgroepen, de aanpak en de vorm van het participatie proces.

De projectgroep hanteert voor de aanpak vooralsnog de onderstaande uitgangspunten. In overleg met de adviseur kunnen deze uitgangspunten nog worden bijgesteld en/of aangescherpt:

- De doelgroepen voor participatie zijn:
 - Omwonenden
 - Inwoners van Someren-Dorp
 - Toekomstige bewoners uit Someren en de regio
- De aard van de participatie: informerend en meedenkend;
- De vorm waarin wordt geparticipeerd is interactief en op een makkelijk bereikbare en toegankelijke plek in Someren;
- De bevindingen uit dit participatieproces worden geanalyseerd en, waar mogelijk en wenselijk, vertaald naar ruimtelijke aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. De haalbaarheid van dergelijke aanpassingen wordt beoordeeld in samenhang met de uit te voeren onderzoeken en overige randvoorwaarden;
- Verslaglegging van het participatieproces wordt onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

5.3. FASERING

De gebiedsontwikkeling Someren-Noord wordt gerealiseerd volgens een adaptieve, vraaggestuurde en zorgvuldig gefaseerde ontwikkelstrategie, in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet. In deze planfase is het nog niet doelmatig om een definitieve fasering vast te leggen. Wel geldt als algemeen vertrekpunt een beoogd bouwtempo van circa 150 woningen per jaar, passend bij een realistische en beheerste ontwikkelcapaciteit. Daarbij wordt flexibiliteit ingebouwd om op- of af te schalen wanneer marktdynamiek of externe omstandigheden daar om vragen. Eventuele aanpassingen in bouwtempo worden steeds in samenhang beoordeeld met verkoopsnelheid, investeringsritme en de behoefte aan een stabiel ontwikkelproces.

Omgevingsfactoren als randvoorwaarde voor fasering

De uiteindelijke ontwikkelvolgorde wordt bepaald door de mate waarin omgevingsbelemmeringen tijdig kunnen worden opgelost of gemitigeerd. Het gaat hierbij onder meer om:

- Geluid: mogelijke maatregelen, waaronder het aanbrengen van fluisterasfalt, of het overwegen van het verlagen van de snelheid op de Provincialeweg. Ook de mogelijkheden voor het aanpassen van de geluidszone industrie in de oostkant van het plangebied moeten verder onderzocht worden;
- Geur: mogelijke verplaatsing of aanpassing van het Veterinair Centrum;
- Externe veiligheid: het opheffen of verplaatsen van het gasvulpunt bij het Shell tankstation;
- Overige belemmeringen: zoals milieuzones, infrastructuurfasen, risicocontouren en overige milieutechnische beperkingen.

De gezamenlijke ambitie is om deze belemmeringen zo veel mogelijk op te heffen. Indien bepaalde factoren bij start bouw nog niet zijn opgelost, wordt gekozen voor een ontwikkelvolgorde die aansluit bij de dan ruimtelijk en juridisch uitvoerbare delen van het plangebied.

Integrale en gedifferentieerde fasering

Bij de opzet van de bouwvelden is rekening gehouden met de beleidsdoelstelling om in iedere fase een gedifferentieerd en toekomstbestendig woonprogramma aan te bieden. Elk veld is zodanig vormgegeven dat binnen elke ontwikkelstap een mix van woningtypen en prijscategorieën kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt een inclusieve groei van de wijk gewaarborgd, waarbij meerdere doelgroepen in iedere fase worden bediend.

Daarnaast wordt de omvang van afzonderlijke ontwikkelstappen afgestemd op de actuele marktsituatie en de uitvoerbaarheid. Bij de fasering wordt gestreefd naar fasen die functioneren als afgeronde, herkenbare en leefbare buurten. Er wordt daarbij specifiek aandacht besteed aan het beperken van bouwverkeer in reeds opgeleverde woongebieden, zodat leefkwaliteit en veiligheid gedurende de uitvoering worden geborgd.

Definitieve fasering bij de anterieure overeenkomst

De definitieve fasering, inclusief de verdeling van uitgeefbare bouwblokken per ontwikkelaar, wordt niet in deze gebiedsvisie vastgesteld. Deze wordt bepaald:

- bij het sluiten van de anterieure overeenkomst, of;
- indien noodzakelijk, op een later moment in de planuitwerking wanneer alle omgevingsfactoren, onderzoeken en randvoorwaarden volledig in beeld zijn.

Belang van flexibiliteit

Door de fasering bewust flexibel in te richten kan het project inspelen op:

- actuele marktdynamiek;
- voortgang in het oplossen van omgevingsbelemmeringen;
- voortgang van vergunningprocedures en onderzoeken;
- bovenwijkse investeringen en infrastructuurfasering.

Deze adaptieve aanpak is essentieel om risico's te beheersen, de woningbouwproductie consistent op gang te houden en de gebiedsontwikkeling ongehinderd te kunnen voortzetten.

5.4. VERVOLGSTAPPEN & AANDACHTSPUNTEN

In de volgende fase worden meerdere producten gemaakt en verschillende onderzoeken uitgevoerd.

De producten die gemaakt worden zijn een stedenbouwkundig plan met de kaders voor beeldkwaliteit en een GREX. Twee sporen worden gevolgd om te borgen dat de ambitie uit de gebiedsvisie wordt vertaald naar een haalbaar en te realiseren plan. Voordat definitieve keuzes voor het stedenbouwkundig plan en de GREX gemaakt kunnen worden, moeten verschillende onderzoeken uitgevoerd worden. Dit gaat onder meer over onderzoeken op het gebied van waterinfiltratie, verkeer, geluid en geurhinder.

Zoals in paragraaf 5.2 aangegeven, worden meerdere momenten georganiseerd om de dialoog met de omgeving en toekomstig geïnteresseerden te voeren.

Verder ligt er ook een grote kans voor samenwerking met Woonzorgcentrum Eegelshoeve. Samen met hen worden de mogelijkheden verkend om eventueel laagdrempelige voorzieningen op het gebied van ontmoeting te faciliteren, maar eventueel ook de vestiging van een huisartsenpraktijk op het terrein te realiseren.

Ook zal in de volgende fase nader bekeken moeten worden welke uitbreidingsbehoefte er ontstaat bij basisschool De Diamant. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er voor uitbreidingen voldoende ruimte beschikbaar is op het bestaande terrein.

Het exacte tijdpad voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het maken van het stedenbouwkundig plan en de GREX wordt parallel aan het vaststellingstraject van deze gebiedsvisie gemaakt. Het doel is om het stedenbouwkundig plan, bijbehorende onderzoeken en onderbouwing van de financiële haalbaarheid in de tweede helft van 2026 op te leveren.

Aandachtspunten en risico's

Het gezamenlijke belang van de gemeente, initiatiefnemers, omwonenden en de regio is de groei en de woningvraag te bedienen in een goede balans tussen kwaliteit, aantallen en differentiatie in aanbod. De vraag staat dan ook hoe de ambities mogelijk gemaakt kunnen worden.

In hoofdstuk 2 zijn de beleidsmatige kaders en aanverwante onderwerpen geanalyseerd. Het spreekt bijna voor zich dat een nieuwe ontwikkeling van deze omvang te maken krijgt met uitdagingen voordat de realisatie mogelijk is. De uitdagingen voor deze uitbreiding van Someren hebben vooral te maken met geluid, geur, verkeer en water. Het is dus aan politiek, bestuur, initiatiefnemers en de omgeving om maatregelen te bedenken en te nemen die positief bijdragen aan het creëren van ontwikkelruimte.

De gebiedsvisie heeft met het ruimtelijk raamwerk een voorschot genomen op mogelijke maatregelen. Voor het waarmaken van de ambitie geldt dat we oplossingen zoeken binnen bestaande kaders. Als om welke reden dan ook oplossingen daarbinnen niet te vinden zijn, wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een passend alternatief. Ontwikkelen van nieuw beleid wordt hierbij niet uitgesloten

Om de geluidscontour langs de Provincialeweg op te rekken is onderzoek nodig naar de effecten van het aanbrengen van fluisterasfalt op de Provincialeweg. Tegelijkertijd worden de effecten van snelheidsverlaging op de Provincialeweg naar 60 km/u of 50 km/u onderzocht. Daarnaast is breder verkeerskundig onderzoek nodig, omdat ook is vastgesteld dat de huidige infrastructuur in de noordoostelijke hoek van Someren de grenzen van de capaciteit nadert.

Aan de oostzijde van het plangebied is ook sprake van een geluidscontour. Deze is niet gebaseerd op feitelijke geluidsproductie, maar geeft de ruimte aan die bedrijven binnen het Omgevingsplan hebben. Een verkenning naar de behoefte aan de daadwerkelijke benutting van deze ruimte is gewenst.

De bestaande geurcontouren worden vooral veroorzaakt door het Veterinair Centrum en door een niet meer in gebruik zijnde paardenhouderij aan de Slievenstraat. Een haalbaarheidsonderzoek naar verplaatsing van het Veterinair Centrum wordt gestart. In het scenario van verplaatsing van het Veterinair Centrum vervalt de contour van geluidshinder in de zuidwesthoek van het plangebied in zijn geheel.

De combinatie van onderzoeken moet inzicht bieden in de maatregelen die beleidsmatig, civiel, of bouwkundig genomen kunnen worden om de ontwikkeling en bouw van de velden in het raamwerk mogelijk te maken.

Het risico is dat bepaalde contouren niet in die mate weg te nemen en/ of 'op te schuiven' zijn, dat niet het volledige gewenste programma gerealiseerd kan worden. Op het moment dat deze inzichten zich voordoen, wordt binnen de projectgroep besloten hoe met deze risico's om te gaan.

In de vervolgstappen wordt de gemeenteraad op gepaste en tijdige wijze door het College van B&W geïnformeerd over de voortgang van het proces.



SAMEN.Someren.

GEBOUWD OP GEMEENSCHAP, GEWORTELD IN HET LANDSCHAP

Colofon/ verantwoording

Deze visie is tot stand gekomen door intensieve samenwerking binnen een projectgroep, die bestond uit ambtelijk vertegenwoordigers van de gemeente Someren, vertegenwoordigers van de verschillende initiatiefnemers in het plangebied en de adviseurs van Pauwert Architectuur en Buro Lubbers.

De projectgroep heeft ruggespraak gehouden met ambtelijke specialisten van verschillende disciplines en met een vertegenwoordiger van de ODZOB. De inzichten die daaruit opgehaald zijn, hebben geleid tot het identificeren van aandachtspunten, kansen en risico's die in de volgende fase geagendeerd worden.

Bij het samenstellen van deze gebiedsvisie hebben wij gebruik gemaakt van diverse afbeeldingen, deels bestaand uit materiaal van derden. Het is niet onze intentie om de auteursrechten ondermijnen. Mocht u van mening zijn dat uw materiaal zonder toestemming is gebruikt, neem dan gerust contact met ons op.



Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren
T 0493 494 888

www.someren.nl



Jeroen Boschlaan 1
5642 AP Eindhoven
T 040 281 27 82
E info@pauwert.nl
www.pauwert.nl



Nieuwe Gracht 3
5264 PK Vught
T 073 614 93 21
E info@burolubber.nl
www.burolubbers.nl

ONTWIKKELENDE PARTIEN



familie van Lieshout

