
Bepanting inpassingsplan
t.b.v.

bestemmingsplansituatie

Driehoekstraat 8+10

5712 RN Someren

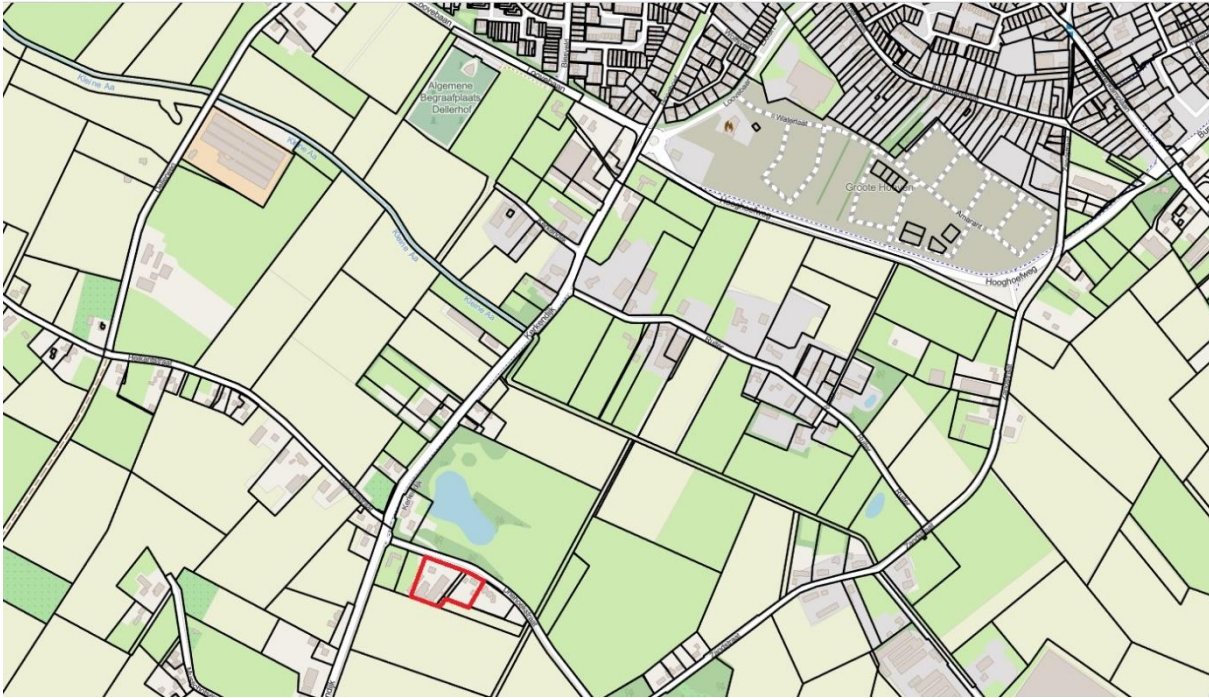


Zomerven 8
5712 PB Someren

Telefoon: 0493-490665
E-Mail : info@tielengroenservice.nl

Oktober 2019

Inpassingsplan Driehoekstraat 8 en 10



Project : Bepantingsplan Driehoekstaat 8 en 10 te Someren

Opdrachtgevers:

Datum : 15 oktober 2019

Opsteller: (Tielen Groenservice v.o.f.)

In overleg met de gemeente Someren is gekozen voor een gezamenlijke aanbidding ten behoeve van beide locaties, van dit beplantingsplan.

Dit plan is dus in goed onderling (buren) overleg tot stand gekomen. Aldus kan er ook een passender integraal beeld worden gepresenteerd.

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding en inleiding	pagina 2
2. Samenvatting en conclusie	pagina 3
3. Locatie en -beschrijving	pagina 3
4. Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011	pagina 5
5. Kampenlandschap richtlijnen kavelinrichting en beplanting	pagina 6
6. Driehoekstraat 8, berekening LIR	pagina 8
7. Driehoekstraat 8, in tekening	pagina 9
8. Driehoekstraat 10, berekening LIR	pagina 10
9. Driehoekstraat 10, in tekening	pagina 11

1. Aanleiding en inleiding

De gemeente Someren is bezig met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De locaties Driehoekstraat 8 én 10 vallen binnen deelgebied 2. Ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan zijn in opdracht van de gemeente Someren in 2017 de locaties geïnventariseerd. In de voorbereidingsfase is er overleg gevoerd tussen de gemeente en beide eigenaren

. Dit rapport borduurt voort op de gevoerde correspondentie waarin de intenties van beide eigenaren en de gemeente adequaat zijn vastgelegd. Met name de gespreksnotitie d.d. 6-8-2019 (zaaknummer 0847200001614) terzake Driehoekstraat 8 en de brief d.d. 6-8-2019 (zaaknummer 0847200001615) terzake Driehoekstraat 10, vormen de basis voor dit plan.

Bij beide locaties is de vergroting van het woonbestemmingsvlak aan de orde. Op locatie Driehoekstraat 10 is er bovendien sprake van onvergunde bijgebouwen. Dit rapport ondersteunt de voornemens om alle bestaande voorzieningen ten behoeve van de woningen te legaliseren. Daarbij wordt de gemeentelijke "Landschapsinvesteringsregeling Someren 2018" (LIR) toegepast. Deze regeling stelt dat er een tegenprestatie geleverd moet worden in de vorm van een goede landschappelijke inpassing.

Dit beplantingsplan voldoet voorts aan het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 en voorziet in een inpassing met gebiedseigen beplanting die passend is bij het vastgestelde type landschap.

Wij verzoeken dit plan te laten beoordelen door groenspecialisten van de gemeente Someren. Bovendien verzoeken wij de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen direct mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2.

Het is beide eigenaren bekend dat er daarbij een voorwaardelijke verplichting voor de inpassing wordt opgenomen in het bestemmingsplan en dat die inpassingsverplichtingen worden vastgelegd in separate anterieure overeenkomsten.

2. Samenvatting en conclusie

Dit rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing conform de door provincie en gemeente opgestelde uitgangspunten. In goed onderling overleg tussen de burens is de voorkeur uitgegaan naar het planten van groene erfafscheidingen in de vorm van (lage of middelhoge) hagen. De voortuinen krijgen zoveel mogelijk het karakter van traditionele boerentuinen, waarbij bijvoorbeeld coniferen, laurierkersen en andere exotische plantensoorten zullen worden weggenomen. Een grote boom en een groepje van bomen, alsmede een kleinere fruitboomgaard aan de voorzijde van perceel no 8, is voorzien. Dit allemaal op veilige afstand van de woningen.

De lage enkelvoudige hagen aan de voorzijde van de percelen gaan op de tussenliggende perceelsgrens naar achteren, over in een vrij groeiende dubbele haag.

Met deze additionele inrichting blijft de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het erfbeplantingsplan 'Driehoekstraat 8 en Michelslaan 25' (vastgesteld 27-11-2014) integraal gerespecteerd en daarmee geborgd. Vanzelfsprekend gaat de uitvoering thans gelijktijdig plaatsvinden.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bewerkstelligd conform categorie 3 van de LIR.

Dit betekent dat er voor minimaal 20% van de waardevermeerdering van de gronden een tegenprestatie wordt geleverd. De beoogde uitvoering van dit plan draagt dus bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld door Provincie en Gemeente.

3. Locatie en -beschrijving



Foto 1: woning Driehoekstraat 8

Foto 2: woning Driehoekstraat 10



Foto 3: Driehoekstraat, vanuit Kerkendijk



Foto 4: Driehoekstraat vanuit Zandstraat

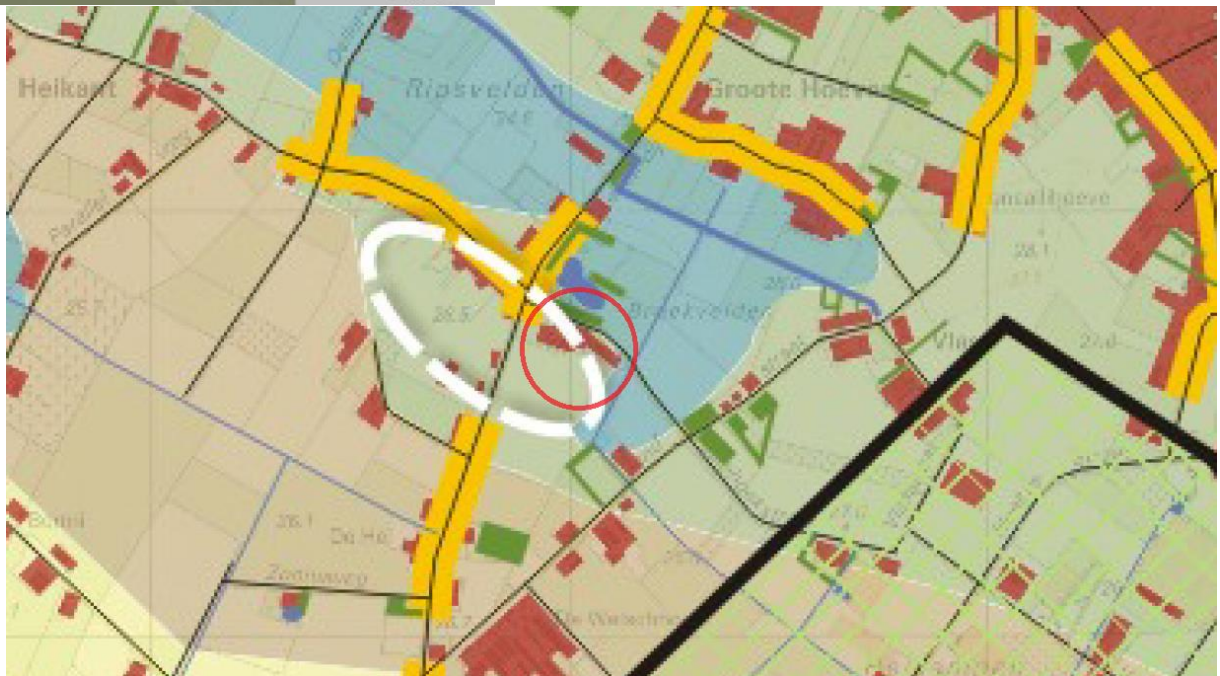
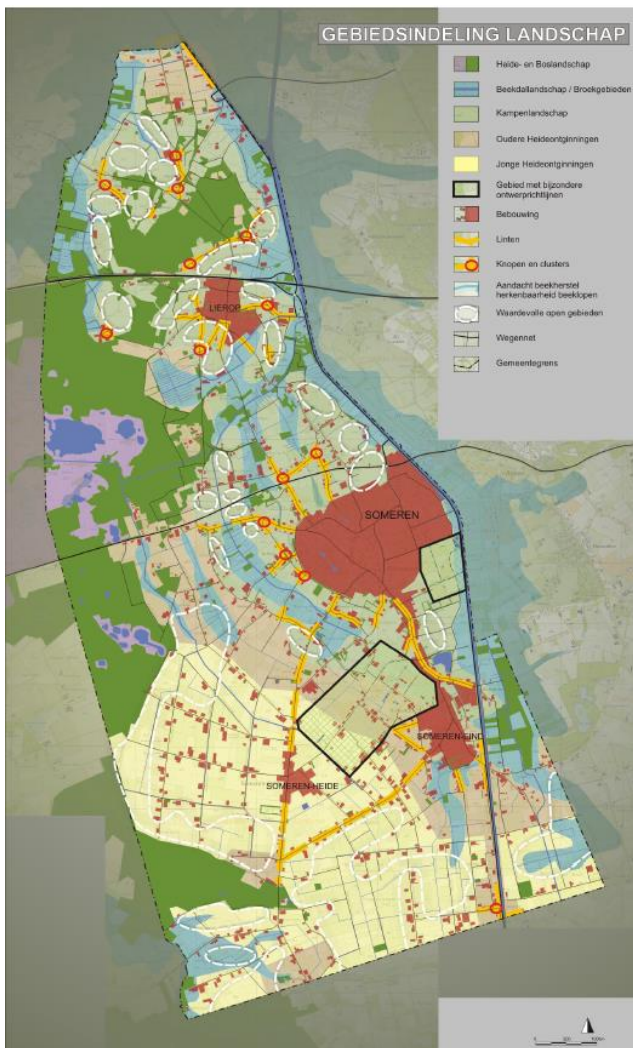


De locaties Driehoekstraat 8 en 10, liggen binnen de 'driehoek' Someren-Dorp / Someren-Heide / Someren-Eind. Het onderhavige deel van de Driehoekstraat (+/- 550 meter) is een verharde B-verbindingsweg tussen de Kerkendijk enerzijds en de Zandstraat anderzijds. Ná de oversteek bij de Zandstraat gaat de Driehoekstraat, grotendeels als zandweg en afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, verder naar de aansluiting met de Vlasstraat. Het betreffende deel van de Driehoekstraat is verkeersluw en maakt een aantrekkelijk onderdeel uit van het ANWB fietsknooppunten-netwerk.

De gronden ten Noorden van de Driehoekstraat maken deel uit van het beekdallandschap van de Kleine Aa. Het beeklandschap is een laag gelegen nat en kleinschalig landschap. Aldaar geldt overigens een agrarische bestemming met landschapswaarden.

De gronden ten Zuiden van de Driehoekstraat vallen in het Kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich als onregelmatig en kleinschalig van structuur en heeft van oorsprong groenstructuren op kavelgrenzen en het achterliggende landschap. De bebouwing, dus ook de betreffende woningen, is in een lint gesitueerd enkel aan de Zuidzijde van de Driehoekstraat. In totaliteit bestaat dit uit vier aan elkaar grenzende woonpercelen, geconcentreerd tussen de Kleine Aa en de Kerkendijk. Dit maakt het uitermate geschikt om ook de grens met het achterliggende landbouwgebied in te richten met een halfhoge tot hoge haag.

4. Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011



Ingezoomd op de gebiedsindeling landschap is te zien dat het gebied voor Driehoekstraat 8 en 10 valt onder het Kempenlandschap.

5. Kampenlandschap, richtlijnen kavelinrichting en beplanting

Kampenlandschap Dit van oorsprong onregelmatige, kleinschalige en halfopen kampenlandschap heeft veel landschappelijke structuurelementen (zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op de erf grenzen) verloren. De aanwezige bebouwing kan bij ontwikkelingen voor versterking van de kleinschaligheid zorgen door aanplant van groenstructuren (hagen, singels en houtwallen) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. De bebouwing zou dan ook beter in het landschap ingepast zijn. Te grootschalige bebouwde ontwikkelingen passen echter niet in dit kleinschalige gebied. Door meer groenaanplant in het kampenlandschap kunnen ook de akkerzones als open gebieden beter herkenbaar zijn. Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven. Rond om de akker heen kan wel bebouwing met een groene inpassing voorkomen. Deze hoort niet te grootschalig te zijn. Belangrijk voor het kampenlandschap is ook het behoud van de nog aanwezige steilrandjes tussen akkerpercelen.

Ontwerprichtlijnen Kampenlandschap Gebiedskenmerken:

Het Kampenlandschap heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel “terug te brengen” maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. In dit gebied is veel bebouwing aanwezig. Deze kan door middel van groenstructuren veel beter in het landschap worden ingepast. Grootschalige bedrijven zijn moeilijk inpasbaar in deze kleinschalige landschapsstructuur. Oude akkers (bolle akkertjes, grotere akkerzones) zijn onderdelen van het kampenlandschap als hoger en droger gelegen open vruchtbare akkergebieden. Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven. In de randzones kan er bebouwing met een groene inpassing voorkomen. Waardevol en kwetsbaar zijn de hier voorkomende steilrandjes.

Functioneel:

- Het oudste ontgonnen gebied voor met name landbouw. Veel (kleinschalige) verschillende agrarische bedrijven zijn in verspreide ligging soms geclusterd. Uitbreiding van bedrijven is passend mits de kleinschaligheid van het landschap behouden blijft en voldoende maatregelen voor landschappelijke inpassing genomen worden.
- Verbrede landbouw, zorgfuncties, recreatie passen functioneel in dit landschap.
- Functiewijzigingen van bestaande agrarische bedrijven of verbreding naar kleinschalige bedrijvigheid (ambachtelijk, bedrijf aan huis of met kleinschalige zorgfunctie) zijn passend.
- Functiewijziging naar agrarisch gerelateerde bedrijvigheid is in beperkte maat mogelijk mits passend in de kleinschaligheid van het landschap en passend bij de infrastructurele capaciteit (breedte van de wegen in verhouding tot de te verwachten verkeersintensiteit).
- Ruimte-voor-ruimtetoningen moeten binnen de aangewezen linten en clusters worden gebouwd.

Richtlijnen structuur van het landschap:

- Waardeer en bescherm de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude akkergebieden;
- Behoud de nog aanwezige steilrandjes in de akkergebieden en ploeg er niet overheen.
- Behoud en versterk de lanen en singels langs wegen.

- *Versterking van de kleinschaligheid van het landschap door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe van landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit / eiken), lagere heggen, solitaire bomen.*
- *Behoud en herstel oude werk- en kerkenpaden met extensief onderhouden, kruiden- en bloemrijke bermen.*

Richtlijnen inrichting van het landschap:

- *Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.*
- *Inpassen van de achterkanten van de bedrijven met kleine bosjes of boomgroepen (gebruikmaken van “overhoeken”). Vaak liggen bedrijven ‘bloot’ in het landschap en zijn van veraf zichtbaar.*
- *Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.*
- *Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).*

Richtlijnen inrichting en inpassing Kavel:

- *Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen.*
- *Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm en bij voorkeur dieper dan breed (volg de onregelmatige bestaande structuur).*
- *Erven hebben maximaal één inrit (versterk de laanbeplanting waar mogelijk, stimuleer het planten van laanbomen), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*
- *Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning).*
- *Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf.*
- *Bedrijfsbebouwing is bij voorkeur in de lengte georiënteerd (haaks op de weg). Beplanting:*
- *Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).*
- *Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrans als markering hiervan).*
- *Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).*
- *Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.*
- *Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.*

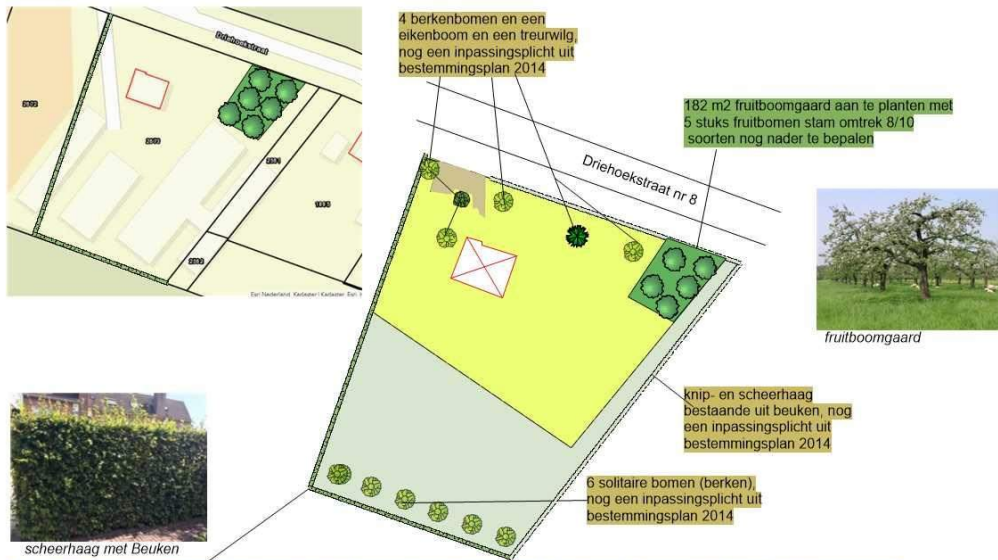
6. Driehoekstraat 8, berekening LIR

Bij Driehoekstraat 8 is sprake van een waarde vermeerdering.

		oude situatie		beoogde situatie		
beoogde wijziging bestemmingsplan	hoeveelheid	bestemming	normbedrag LIR	bestemming	normdrag LIR	waardevermeerdering/-vermindering
vergroting woonbestemming	960	m2 agrarisch	€ 8,50	wonen	€ 60,00	€ 49.440,00
aanduiding landschappelijke inpassing	217	m2	€ 60,00	landschappelijke inpassing	€ 1,00	€ -12.803,00
aanduiding landschappelijke inpassing	82	m2	€ 8,50	landschappelijke inpassing	€ 1,00	€ -615,00
totaal waardevermeerdering						€ 36.637,00
tegenprestatie (20%)						€ 7.327,40

Volgens de bovenstaande berekening moet er € 7.327,40 geïnvesteerd worden in de landschappelijke inpassing. De kosten voor aanschaf, aanleg en 10 jaar onderhoud mogen als tegenprestatie in worden gebracht. Als er dan nog een bedrag resteert, dient dit bedrag te worden gestort in het gemeentelijke BIO-Fonds.

omschrijving	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal kosten
kosten beplanting scheer haag	117	m1	€ 7,63	€ 892,71
arbeid planten haag	117	m1	€ 7,00	€ 819,00
onderhoud haag 1e jaar schoffelen en watergeven	42	uur	€ 45,38	€ 1.905,96
onderhoud haag 2e tot en met 10e jaar snoeien € 3,00 per m1 per jaar	9	jaar	€ 351,00	€ 3.159,00
kosten beplanting fruitbomen	5	stuks	€ 37,50	€ 187,50
arbeid 1e jaar bomen planten en watergeven en boomspiegel schoffelen	5	uur	€ 45,38	€ 226,90
onderhoud bomen 2e tot en met 10e jaar begeleidings snoei	5	uur	€ 45,38	€ 226,90
totaal inverstering landschappelijke inpassing				€ 7.417,97



fruitboomgaard



scheerhaag met Beuken

73 m1+ 44 m1(=117 m2) nieuw te planten scheerhaag met Beuken (*Fagus silvatica*) 5 stuks per m1
 Plant hoogte 80/100 Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 meter).
 Bij de haag aan de achter zijde zit de verplichting naar de gemeente toe, om deze door laten groeien
 naar minimaal 2.00 meter hoogte



solitaire berkenbomen



Projectligging: Driehoekstraat 8
 Datum: oktober 2019
 Tekening: Beplantingsplan
 Formaat: A3
 Schaal: 1:700