

Ruimtelijke onderbouwing

Heikantstraat 26, Someren

Projectlocatie

Heikantstraat 26, Someren

Omschrijving project

Oprichting nieuw bijbehorend bouwwerk

Projectnummer

DN151.R001

Datum rapportage

13 juli 2022, versie 01

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

**Projectleider**

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou

Kerkstraat 60

5421 KX Gemert

Tel: 0492-352093

Email: info@donkers-relou.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4.	Ruimtelijke aspecten	12
4.1	Natuur	12
4.2	Landschappelijke waarden	13
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	14
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	16
5.	Milieuaspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Bedrijven en milieuzonering	17
5.4	Luchtkwaliteit	18
5.5	(Agrarische) bedrijvigheid en geur	18
5.6	Externe veiligheid	18
6.	Waterparagraaf	19
6.1	Watertoets	19
6.2	Waterbeleid	19
6.3	Oppervlaktewater	20
6.4	Grondwater	20
6.5	Omgang hemelwater	21
6.6	Conclusie	21
7.	Conclusie	22
Bijlagen		
Bijlage 1	Situatietekening	
Bijlage 2	Schetsontwerp	
Bijlage 3	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap	
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Heikantstraat 26 te Someren (hierna: de projectlocatie) een nieuw bijbehorend bouwwerk van 105 m² op te richten.

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan; de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte die mogelijk wordt gemaakt op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Veegplan V, gemeente Someren 2017'.

Op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020' is het mogelijk af te wijken van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 350 m². Hiertoe dient een tegenprestatie te worden geleverd in de vorm van een investering en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond dient te worden met een ruimtelijke onderbouwing dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

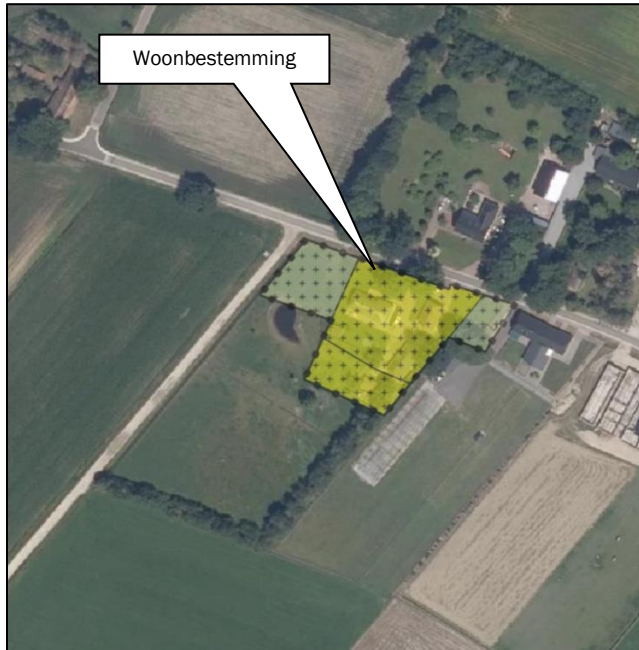
De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Someren op een afstand van circa 1,0 kilometer van de kern van Someren. De percelen waaruit de projectlocatie bestaat, staan kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie R, nummer 408 (ged.), 441 en 442.

Aan de noordzijde wordt de projectlocatie begrensd door de Heikantstraat. Aan de westzijde grenst de locatie aan een onverharde weg. De projectlocatie wordt in het oosten begrensd door een woonbestemming en aan de zuidzijde door agrarische gronden.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van de projectlocatie.

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Veegplan V, gemeente Someren 2017' (vastgesteld op 25 januari 2018) van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', de maatvoeringsaanduiding 'maximum 125 m²' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Veegplan V, gemeente Someren 2017'

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Het plan is derhalve in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond dient te worden met een ruimtelijke onderbouwing dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

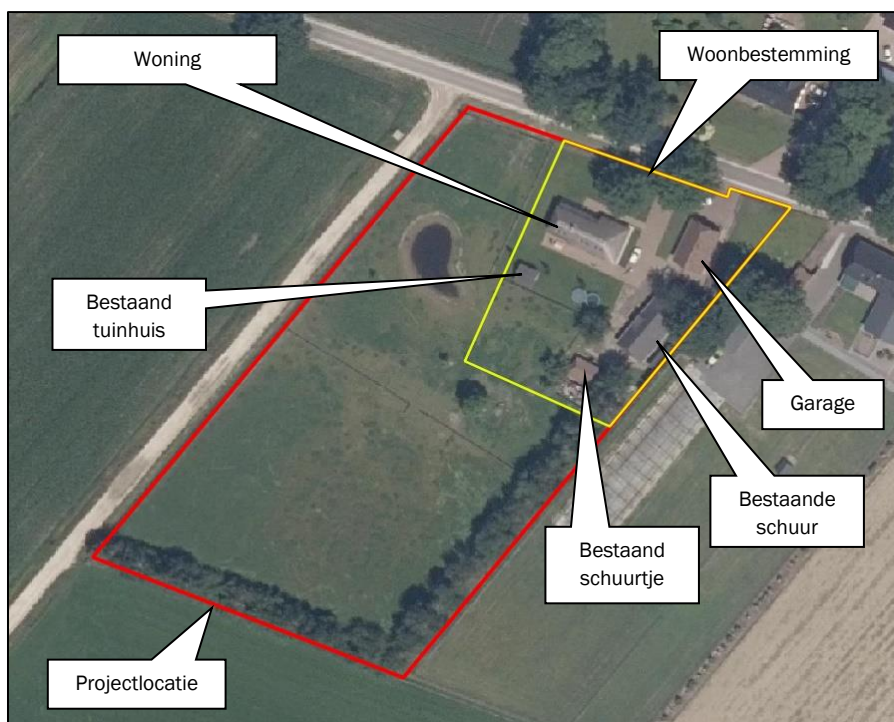
Initiatiefnemer is woonachtig op de locatie Heikantstraat 26 te Someren (hierna: de projectlocatie).

Hier is een woning met enkele bijbehorende bouwwerken aanwezig.

Het bestemmingsplan laat een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe van 125 m². Er is reeds een vergunning verleend voor het opplussen van de oppervlakte tot 250 m².

De huidige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 245 m².

De volgende figuren geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Luchtfoto projectlocatie

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie) binnen de bestaande woonbestemming een nieuw bijbehorend bouwwerk van 105 m² op te richten. De totale oppervlakte komt hiermee op 350 m². Dit is de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die de gemeente Someren toestaat. Hiertoe dient wel een tegenprestatie te worden geleverd op basis van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling.

Het nieuwe bijbehorend bouwwerk wordt in de beoogde situatie gebruikt voor opslag van materiaal en materieel en voor het stallen van twee auto's.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Tekening beoogde situatie

De volgende figuur toont een impressie van het ontwerp van het gebouw.



Figuur 6: Impressie ontwerp gebouw

Het bijbehorend bouwwerk voldoet voor de activiteit bouwen aan artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (bouwhoogte maximaal 5 meter, ligging in het achtererfgebied) en kan dan ook vergunningsvrij worden opgericht.

Wel dient, om de gewenste oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken die op basis van de bestemmingsplanregels niet is toegestaan, een buitenplanse afwijkingsprocedure te worden gevoerd (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

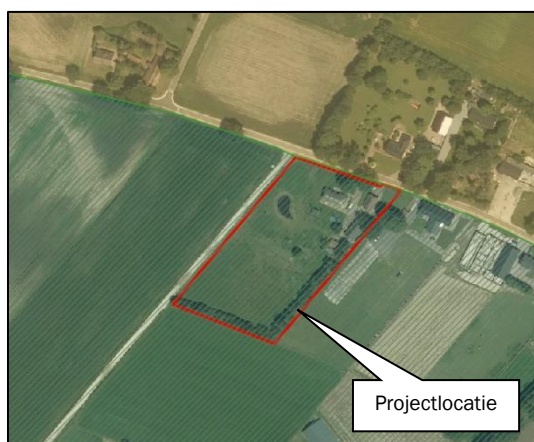
De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

De omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen de projectlocatie en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de omgevingsvisie.

3.1.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd op 15 april 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De projectlocatie is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'groenblauwe mantel' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hiernavolgend wordt per regel aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past:

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling ziet op een toename van oppervlakte bijbehorende bouwwerken. Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, verdere toetsing aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Het provinciale beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap is op gemeentelijk niveau vertaald in de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020'. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuw bijbehorend bouwwerk. Hiermee wordt de maximaal toegestane oppervlakte overschreden. Dit betreft een categorie-3-ontwikkeling, waarbij sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een forfaitaire kwaliteitsinvestering in het landschap. In paragraaf 3.2.2 wordt onderbouwd welke investering dient te worden gedaan op basis van de berekende waardevermeerdering. Hiernaar wordt dan ook verwezen.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd enerzijds middels de anterieure overeenkomst en een voorschrift in de omgevingsvergunning, waarmee de aanleg en duurzame instandhouding van de beplanting worden geborgd. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het Natuur Netwerk Brabant.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel door landschappelijke inpassing van de locatie middels het aanbrengen van beplanting. Het voornemen past binnen de doelen behorende bij groenblauwe mantel.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen.

Bij onderhavig project is sprake van een reeds bestaande woonbestemming, waarbinnen een bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd. Aan de vorm en oppervlakte van de woonbestemming wijzigt niets. De Interim Omgevingsverordening bevat geen regels voor de bouw van een extra bijbehorend bouwwerk.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 is op 24 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Het doel van structuurvisie Someren 2028 is om bestaande visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Het beleid vormt zich aan de hand van zeven thema's: groen, milieu en duurzaamheid, infrastructuur, economie, recreatie, wonen en accommodaties, voorzieningen en leefbaarheid. De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'.

Het project voorziet in een zorgvuldige inpassing van de locatie in het landschap waarbij verschillende landschapselementen worden toegevoegd aan de bestaande landschappelijke structuren. Daarnaast wordt een extra investering gedaan in het landschap (deels in beplanting, deels als storting in het landschapsfonds).

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.2.2 Landschapsinvesteringsregeling Someren

Verschillende ontwikkelingen hebben een verschillende impact op de fysieke leefomgeving. Vooral in het buitengebied is dit het geval, omdat juist daar onderscheid gemaakt kan worden tussen functies die echt thuishoren in het buitengebied, zoals natuur en agrarisch gebruik, en functies die minder aan het buitengebied zijn gebonden, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven. Deze impact op de leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

1. De omvang van de ontwikkeling, in ruimtebeslag en/of bebouwingsmassa;
2. Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
3. De huidige en gewenste aard van de locatie en de omgeving;
4. De aard van de functie en de mogelijke hinder voor de leefomgeving, zoals geluidsbelasting, verkeer aantrekkende werking, de milieucategorie, et cetera;
5. Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
6. De wenselijkheid van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens. Om te bepalen welke mate van kwaliteitsverbetering wordt geëist bij een ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente en landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld.

In januari 2020 is een nieuwe landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. De mate van negatieve impact bepaalt hoe invulling wordt gegeven aan de vereisten uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Hierin is een onderscheid gemaakt in drie categorieën ontwikkelingen.

Hoe meer impact de ontwikkeling heeft, hoe hoger de categorie en de geëiste kwaliteitsverbetering:

- Categorie 1. Ontwikkelingen met weinig impact op de leefomgeving. Er is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig en er wordt dus geen extra tegenprestatie gevraagd;
- Categorie 2. Ontwikkelingen met een gemiddelde impact op de leefomgeving. Er zijn maatregelen nodig om de kwaliteit van het landschap te kunnen borgen. Dat gebeurt door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3. Ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving. Ter bescherming van de leefomgeving (landschap) moet er een extra compensatie worden geleverd. Naast de basisinspanning van een goede landschappelijke inpassing. Deze extra compensatie is de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering van het landschap' volgens een forfaitaire berekening.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat het plan moet voorzien in een goede landschappelijke inpassing en een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aan de hand van de rekensheet behorende bij de LIR is de benodigde investering berekend. Deze rekensheet is bijgevoegd als bijlage.

Er vindt een waardestijging plaats door het bijbehorend bouwwerk dat wordt opgericht. De oppervlakte van het gebouw bedraagt 105 m². Hiervan dient voor 100 m² een tegenprestatie te worden berekend; over de overige 5 m² is in het kader van een vergunning voor een ander bijbehorend bouwwerk reeds een tegenprestatie betaald.

De waardestijging komt uit op $€ 150,- * 100 = € 15.000,-$. Hiervan dient 50% te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap: € 7.500,-.

In de bijlage is een berekening gevoegd van de invulling van de investering in de aanleg, het beheer en het onderhoud van het nieuwe groen (op basis van de normbedragen uit de Subsidieregeling Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant). Hieruit volgt een investering van € 3.051,48 aan groen. Dit betekent dat een bedrag van € 4.448,52 dient te worden gestort in het landschapsfonds.

De investering wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die wordt opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Internationale verplichtingen volgens deze richtlijnen zijn verwerkt in de Wet natuurbescherming. Het doel van deze wet is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden, waaronder de Natura2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Het gebruik van de locatie wijzigt niet; door de realisatie van het nieuwe bijbehorend bouwwerk neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe.

Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de gebruiksfase.

Overige storende effecten

Door de aard en geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de geruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn overige storende effecten op deze gebieden (zoals verlies van oppervlakte, verstoring door geluid en licht) uitgesloten.

Natuur Netwerk Brabant

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van circa 330 meter ten noorden van de projectlocatie. Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied dan ook niet aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen regelt. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten zorgen voor een eventuele tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot de projectlocatie.

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over de projectlocatie het volgende worden opgemerkt:

- Er wordt geen bebouwing gesloopt, waardoor geen mogelijke rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden vernietigd;
- Door het huidige intensieve gebruik van de locatie en omliggende gronden is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna voorkomen;
- Er wordt geen beplanting verwijderd.

Het initiatief leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

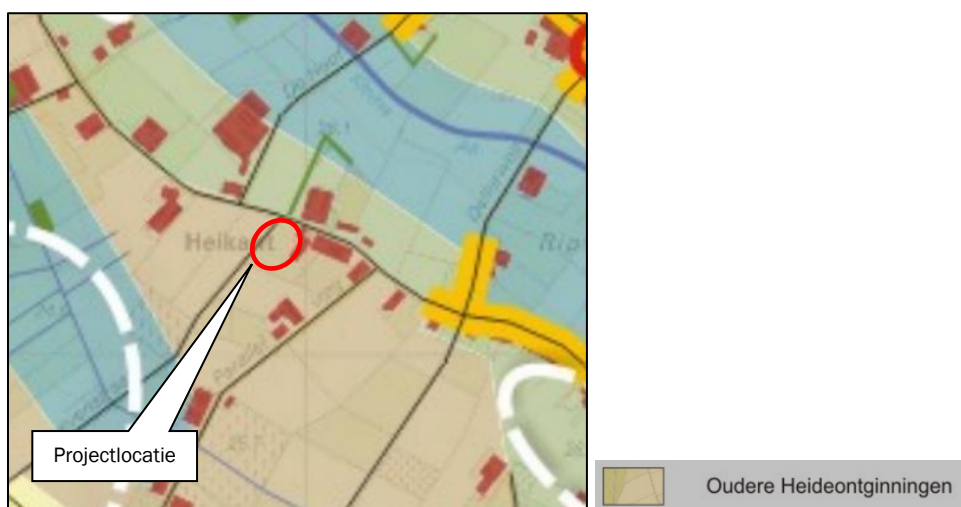
4.2 Landschappelijke waarden

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 is het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit bevat richtlijnen voor landschappelijke inpassing van bebouwing en ondersteunende voorzieningen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zeker in het buitengebied, moeten bijdragen aan de versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan moet een inspiratiebron voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn.

Voor het opstellen van het erfbeplantingsplan is het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Someren als inspiratiebron gebruikt. Het plan is vastgesteld op 28 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de waardevolle landschappen en kenmerken van het buitengebied. In het plan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van een ontwikkeling kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven van in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing.

Het plangebied is gelegen binnen de 'oudere heideontginningen' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Ligging projectlocatie 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 gemeente Someren'

Dit landschap heeft een kleinschalig karakter met rechte ontginningslijnen. Rijke groenstructuren, lanen en bospercelen kenmerken het gebied. De gemeente Someren wil de landschappelijke kenmerken van het gebied behouden en versterken. Een van de richtlijnen is het inpassen van de zij- en achterkanten van de bedrijven met bosjes, boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.

In het landschappelijk inpassingsplan worden deze kenmerken als uitgangspunt genomen. Bij de situering van de beplanting wordt hiermee rekening gehouden.

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 9: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Korthedshalve wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de projectlocatie gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand'. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Het beleid is hier gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Noordelijk en westelijk van de projectlocatie is een historisch-geografische lijn van redelijk hoge en hoge waarde gelegen.

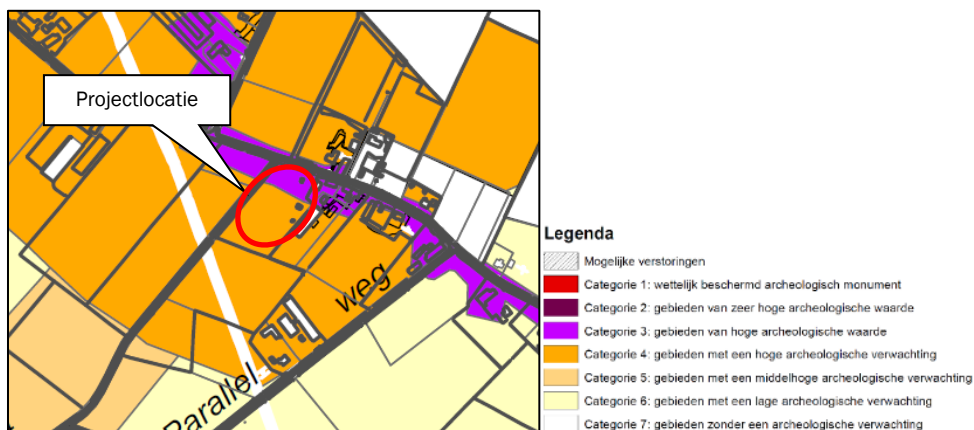
De ontwikkeling ziet op de bouw van een bijbehorend bouwwerk en doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De locatie waar het nieuwe bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd is volgens de vastgestelde archeologiebeleidskaart van de gemeente Someren voor het grootste gedeelte gelegen in 'categorie 4-gebied' en een klein deel binnen 'categorie 3-gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Someren, Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015

Ter plaatse van deze archeologische (verwachtings)waarden geldt een onderzoeksplicht bij een bodemingreep met een oppervlakte van meer dan 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.

De oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt 100 m² en overschrijdt daarmee de drempelwaarden niet. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

Het planvoornemen ziet niet op een toename van verkeersbewegingen; de beoogde voorziening betreft een uitbreiding van de bestaande oppervlakte aan bouwwerken. Derhalve hoeven ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd. De ontsluiting van de locatie blijft ongewijzigd.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

De locatie waar het gebouw wordt opgericht is gelegen binnen de bestaande woonbestemming, op gronden die in gebruik zijn als tuin en dierenweide. Hier hebben zich in het (recente) verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit. Derhalve is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

Wegverkeerslawaai

De nieuw op te richten bebouwing betreft geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. Uit paragraaf 5.3 blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in de projectlocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Het beoogde bijbehorend bouwwerk betreft geen verblijfsruimte en daarmee geen hindergevoelig object. Er is dan ook geen sprake van een wijziging van de bestaande situatie ten aanzien van de aan te houden richtafstanden van de projectlocatie tot omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; er is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Bovendien is het plan te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.5 (Agrarische) bedrijvigheid en geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Het gebouw heeft geen verblijfsfunctie en betreft dan ook geen geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder. Het aspect geurhinder levert geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Op basis van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat zich geen risicovolle bronnen en inrichtingen in de nabije omgeving van het te realiseren bijbehorend bouwwerk bevinden. Ook heeft de ontwikkeling geen toename van het aantal personen op de locatie en daarmee van het groepsrisico tot gevolg. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap De Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocatie is de Keur waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en het afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Gemeentelijk beleid omgang met hemelwater bij nieuwbouw (verbreed Gemeentelijke RioleringsPlan)

Op basis van gemeentelijke voorwaarden wordt voor de nieuwe verharding een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater.

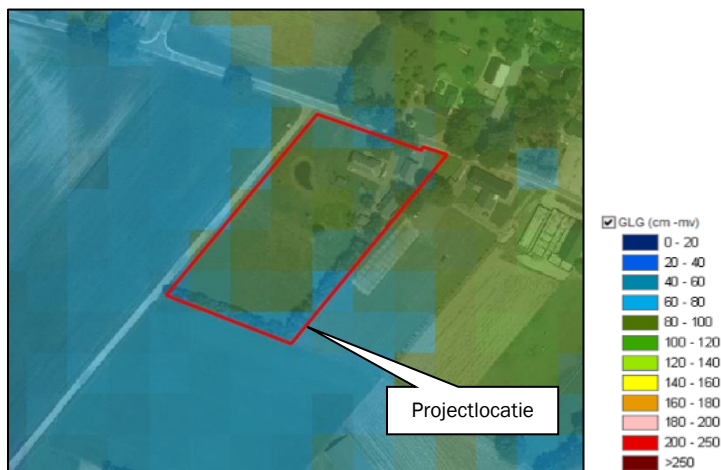
Het is van belang dat bij nieuw-, ver of herbouw de eerste 30 millimeter regen (30 liter per m² horizontaal geprojecteerd dakoppervlak) vastgehouden wordt en lokaal verwerkt. Doordat het toevoegen van een gebouw het verhard oppervlakte op de planlocatie vergroot, dient bij de vaststelling geborgd te worden dat bij een bui van 80 millimeter in 1 uur de kans op wateroverlast niet toeneemt.

6.3 Oppervlaktewater

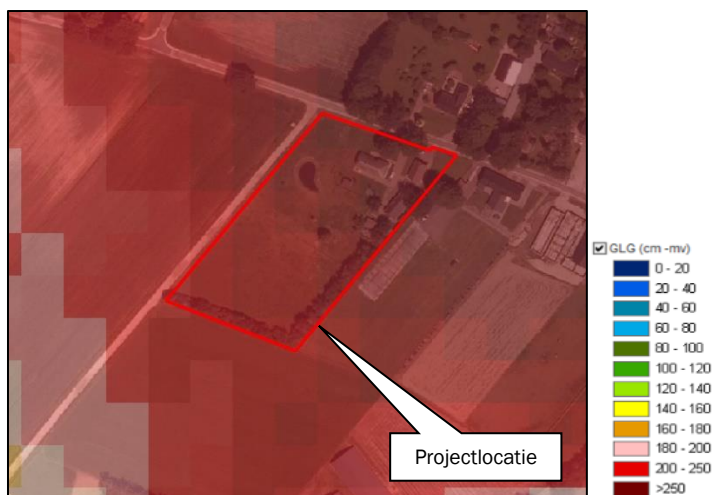
In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen leggerwatergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap.

6.4 Grondwater

Via de kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand binnen de projectlocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 60-100 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 200->250 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 11: GHG (Provincie Noord-Brabant)



Figuur 12: GLG (Provincie Noord-Brabant)

6.5 Omgang hemelwater

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is sprake van een toename van dakoppervlak van 105 m². Het hemelwater afkomstig van het dak dient te worden geborgen.

Het hemelwater afkomstig van de erfverharding die wordt aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van het bijbehorend bouwwerk (60 m²) kan aflopen naar de omliggende weiden en oppervlakkig infiltreren.

Er dient een hemelwaterinfiltratievoorziening te worden gerealiseerd met een capaciteit van $105 * 0,08 = 8,4 \text{ m}^3$.

Voor het bergen van dit volume hemelwater worden rondom het gebouw infiltratiekratten toegepast. Het water wordt vanaf het dak afgevoerd naar deze kratten, zodat het ter plekke kan infiltreren. Vanuit de kratten loopt vervolgens een infiltratiebuis richting de westelijk gelegen poel, waarnaar het teveel aan water dat niet snel genoeg kan infiltreren wordt afgevoerd.

Gebruik van niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van het gebouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

6.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel inzake de watertoets en het waterbeleid van gemeente Someren.

7. Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Heikantstraat 26 te Someren een nieuw bijbehorend bouwwerk van 105 m² op te richten.

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan; de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte die mogelijk wordt gemaakt op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Veegplan V, gemeente Someren 2017'.

Het bijbehorend bouwwerk voldoet voor de activiteit bouwen aan artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (bouwhoogte maximaal 5 meter, ligging in het achtererfgebied) en kan dan ook vergunningsvrij worden opgericht.

Wel dient, om de gewenste oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken die op basis van de bestemmingsplanregels niet is toegestaan, een buitenplanse afwijkingsprocedure te worden gevoerd (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

In onderhavige rapportage is onderbouwd dat het planvoornemen geen belemmeringen oplevert voor de omgeving en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1 Situatietekening



Agron Advies BV
Bosje van Schijndelstraat 33a
5969PS Boerbold
www.agronadvies.nl

Situatietekening
Heikantstraat 26 Someren

Formaat tekening A4
Schaal 1:1.000

d.d. 13-07-2022 versie 01

Bijlage 2 Schetsontwerp



**DONKERS
RELOU**

bijgebouw

Tekening: situatietekening

Bouwadres: Heikantstraat 26 - Someren

getekend:
MR

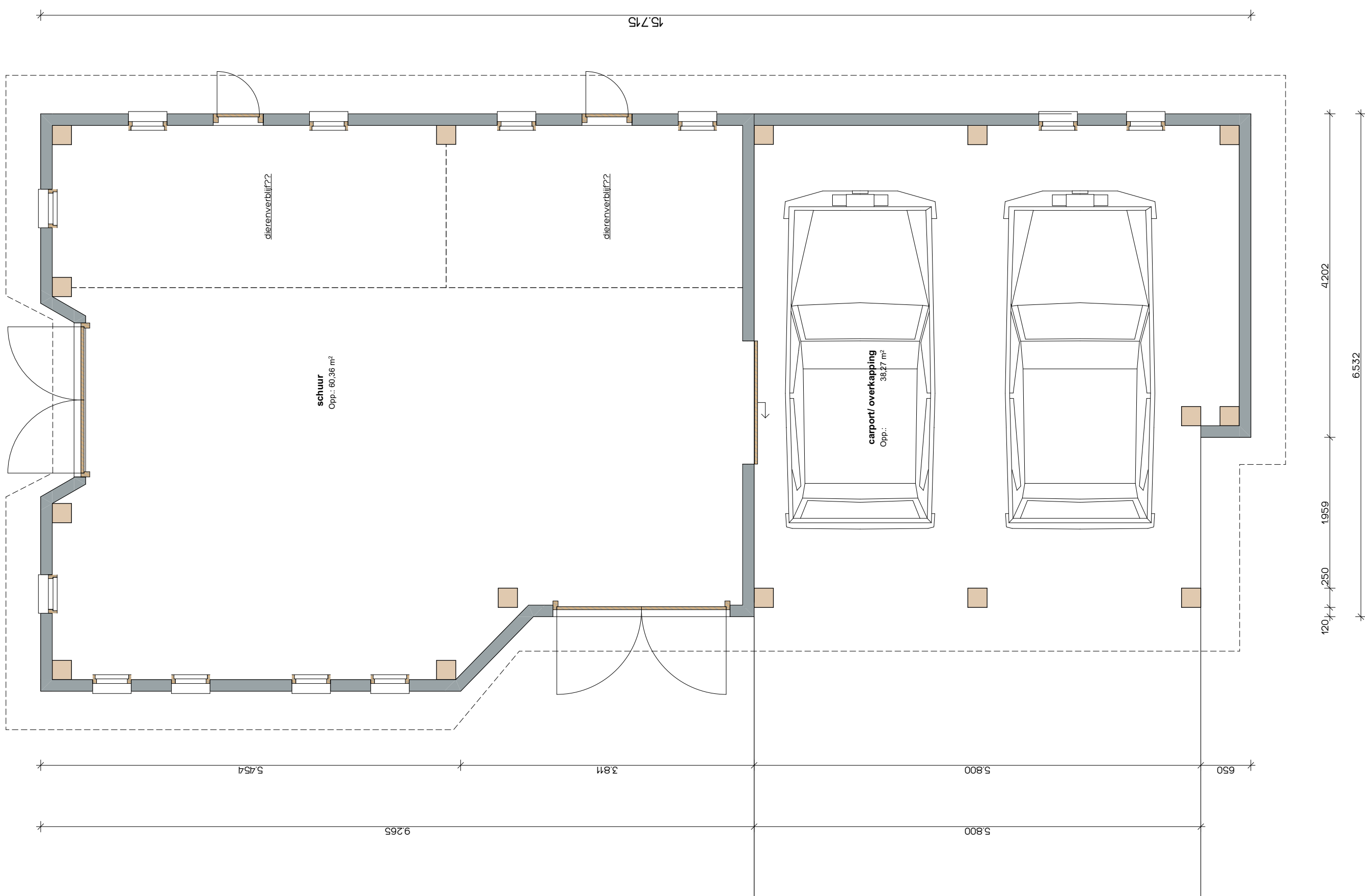
datum:
03-06-2022

gewijzigd:

formaat:
A4 210 x 297mm

schaal:
1:500

191767
S.1

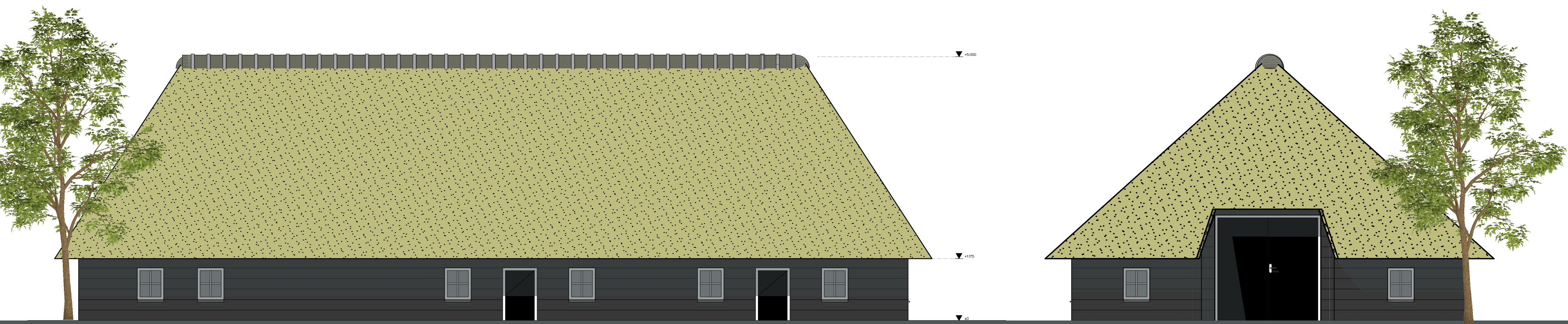


Deze tekening mag zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Tekenburo Donkers Relou niet worden gereproduceerd, noch vermenigvuldigd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.



VOORGEVEL BIJGEBOUW

LINKER ZIJGEVEL BIJGEBOUW



RECHTERGEVEL BIJGEBOUW

ACHTERGEVEL BIJGEBOUW



**DONKERS
RELOU**

bijgebouw

Bouwadres: Heikantstraat 26 - Someren

Den Heikop 6 5424 SW Elsendorp 0492 35 20 93 | www.donkers-relou.nl info@donkers-relou.nl | Langendijk 9, 5712 TA Someren

Tekening: GEVELS

Opdrachtgever:
Henri en Lianne van Mierlo
Heikantstraat 26 - 31-02-2022 - Someren - 06 47049674

getekend: datum: gewijzigd: formaat: schaal:
MR 03-06-2022 A2 594 x 420mm 1:50

191767
S.1

Bijlage 3 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

versie: augustus 2020

ontwikkeling / bestemmingsplan: oppervlakte plangebied:		Heikantstraat 26 Someren				
		m2				
Bestemmingswaarde	#1	bedrag / m2 (in €)	voor ontwikkeling oppervlakte	waarde	na ontwikkeling oppervlakte	waarde
<u>Agrarische bestemmingen</u>						
Agrarisch bedrijf		€ 20,00		€ -		€ -
Agrarisch bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2)	#2	€ 75,00		€ -		€ -
Agrarische grond - Landbouw gronden		€ 8,50		€ -		€ -
Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen		€ 12,00		€ -		€ -
Agrarische grond - Zonneweide		maatwerk				
<u>Bedrijfsbestemmingen, niet-agrarisch</u>						
Bedrijf, cat 1-2, max 800 m2 bedrijfsgebouw		€ 75,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 1-2, meer dan 800 m2 bedrijfsgebouw		€ 90,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 3 of hoger, max 1.500 m2 bedrijfsgebouw		€ 110,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 3 of hoger, meer dan 1.500 m2 bedrijfsgebouw		€ 125,00		€ -		€ -
Agrarisch verwant / agrarisch technisch hulpbedrijf		€ 90,00		€ -		€ -
Bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2)	#2	€ 75,00		€ -		€ -
Maatschappelijk - met bouwvlak		€ 125,00		€ -		€ -
Maatschappelijk - zonder bouwvlak		€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, verblijfsrecreatie, met bouwvlak		€ 75,00		€ -		€ -
Recreatie, verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak		€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, dagrecreatie, met bouwvlak		€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, dagrecreatie, zonder bouwvlak		€ 15,00		€ -		€ -
Horeca		€ 75,00		€ -		€ -
Sport, met bouwvlak		€ 90,00		€ -		€ -
Sport, zonder bouwvlak		€ 15,00		€ -		€ -
Gemengd		maatwerk				
Windmolen(s)		maatwerk				
<u>Algemene bestemmingen</u>						
Bos		€ 1,00		€ -		€ -
Landschappelijke inpassing		€ 1,00		€ -		€ -
Landschappelijke inpassing (aangeduid binnen 'Wonen')		€ 1,00		€ -		€ -
Natuur		€ 1,00		€ -		€ -
Water		€ 1,00		€ -		€ -
Groen		€ 1,00		€ -		€ -
Verkeer		€ 12,50		€ -		€ -
<u>Wonen</u>						
Wonen tot 1.000 m2	#2	€ 225,00		€ -		€ -
Wonen groter dan 1.000 m2 maar kleiner dan 2.500 m2		€ 60,00		€ -		€ -
Wonen groter dan 2.500 m2		€ 50,00		€ -		€ -
Tuin (aansluitend aan woonperceel > 2.500 m2		€ 10,00		€ -		€ -
Bestemmingswaarde		voor ontwikkeling	€ -	na ontwikkeling	€ -	
Bestemmingswinst als gevolg van de ontwikkeling					€ -	
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap		20%			€ -	
Check oppervlakte plangebied		voor ontwikkeling	0	na ontwikkeling	0	voldoet
Bebouwingswinst		bedrag / eenh. (in €)	voor ontwikkeling m2 / m3	waarde	na ontwikkeling m2 / m3	waarde
<u>Waardestijging als geen gebruik wordt gemaakt van de Somerense sloop-bonus regeling(en)</u>						
Extra m3 inhoud (bedrijfs-)woning, groter dan 750 m3		€ 250,00		€ -		€ -
Extra m2 bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning, groter dan 100 m2		€ 150,00		€ -	100	€ 15.000,00
Extra m2 bedrijfsgebouw bij 'Bedrijf' - milieucategorie 1-2		€ 150,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij 'Bedrijf' - milieucategorie 3 of hoger		€ 200,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij andere bestemming dan 'Bedrijf' of 'Agrarisch bedrijf'		€ 150,00		€ -		€ -
Bebouwingswaarde		voor ontwikkeling	€ -	na ontwikkeling	€ 15.000,00	
Bebouwingswinst als gevolg van de ontwikkeling					€ 15.000,00	
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap		50%			€ 7.500,00	
Bestemmingswinst + Bebouwingswinst					€ 15.000,00	
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 7.500,00	
Drempelwaarde	€ 1.000,00	Blijft de verplichting onder de drempelwaarde? Nee. Ga naar werkblad 'Landschappelijke Kwaliteit'				

#1 De begripsomschrijvingen en bestemmingsomschrijvingen uit het bestemmingsplan van de gemeente Someren zijn bepalend voor de indeling

#2 Aan een (agrarische) bedrijfswoning wordt 1.000 m2 van het bouwvlak toegerekend

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Heikantstraat 26 Someren

Waardevermeerdering					
Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woning					
	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid		
Vergroting oppervlakte 100 m ²	m ²	100	€	150,00	€ 15.000,00
Verplichte investering (50%)				€	7.500,00

Invulling investering						
Aanleg beplanting	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Conform *		Totaal
Aanplant landschapsbomen (4 stuks)	stuks	4	€ 83,29	1	€	333,16
Aanschaf en inzaaien bloemrijk grasland (200 m ²)	hectare	0,02	€ 1.835,17	1	€	36,70
Aanplant hoogstamfruitbomen (8 stuks)	stuks	8	€ 83,29	1	€	666,32
Aanplant houtsingel (350 m ²) (bomen: 9 stuks)	stuks	9	€ 83,29	1	€	749,61
Aanplant houtsingel (350 m ²) (struikvormers: 200 stuks)	stuks	200	€ 2,15	1	€	430,00
				subtotaal	€	2.215,79
Onderhoud/beheer beplanting	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Conform *		Totaal
Onderhoud nieuwe bomen	stuks	12	€ 15,10	1	€	181,20
Onderhoud bloemrijk grasland	hectare	0,02	€ 1.761,83	1	€	35,24
Onderhoud houtsingel	hectare	0,035	€ 1.775,02	1	€	62,13
Totaal (1 jaar)					€	278,56
Totaal (3 jaar)					€	835,69
						Totaal
Bijdrage landschapsfonds					€	4.448,52
				Verplichte basisinspanning	Investering (aanleg, onderhoud en bijdrage)	
TOTAAL				€	7.500,00	€ 7.500,00

Conform *

1 = Vergoedingssystematiek Subsidieregeling Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Heikantstraat 26. Someren

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

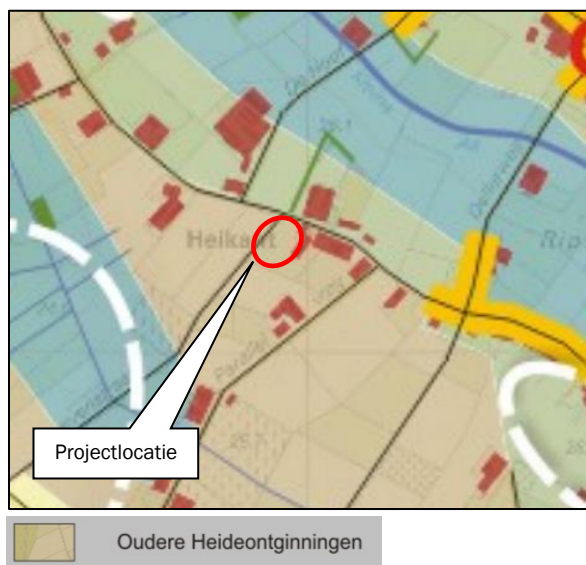
Datum rapportage:

11 juli 2022

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Voor het opstellen van het erfbeplantingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Someren als uitgangspunt gebruikt. Het plan is vastgesteld op 28 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de waardevolle landschappen en kenmerken van het buitengebied. In het plan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van een ontwikkeling kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven van in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing.

De locatie is gelegen binnen de 'oudere heideontginningen' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging projectlocatie 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 gemeente Someren'

Dit landschap heeft een kleinschalig karakter met rechte ontginningslijnen. Rijke groenstructuren, lanen en bospercelen kenmerken het gebied. De gemeente Someren wil de landschappelijke kenmerken van het gebied behouden en versterken. Een van de richtlijnen is het inpassen van de zij- en achterkanten van de bedrijven met bosjes, boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.

Richtlijnen structuur van het landschap:

- Behoud en herstel van de landschappelijke schaal (aanleg van bospercelen voor een sterke ruimtelijke structuur).
- Behoud en versterking lanenstructuur (inrichting van alle het gebied structurerende wegen met bomen aan beide zijden).
- Behoud en herstel van onregelmatige landschappelijke lijnen.
- Bevorderen en versterken van natuurwaarden met name in de overgang naar de bosgebieden (inrichten van mantel- en zoomvegetaties).
- Aandacht voor waterlopen en kwelgebieden in het gebied met eventuele hermeandering passend binnen de landschappelijke structuur.

Richtlijnen inrichting van het landschap:

- Versterk de landschappelijke schaal door het plaatsen van bosstroken bij erf- en perceelsgrenzen.
- Pas de zij- en achterkanten van de bedrijven goed met bosjes, boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen landschappelijk in.
- Behoud de bestaande lanenstructuur (stimuleer het planten van laanbomen, versterk de laanbeplanting waar mogelijk), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (hagen met inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Op de locatie zijn reeds verschillende beplantingselementen aanwezig. Verspreid over de locatie staan solitaire bomen (9 stuks), sommige volgroeid, andere een aantal jaren oud. Daarnaast wordt de zuidelijke perceelsgrens van de kavel en deel van de oostelijke perceelsgrens begeleid door een robuuste houtsingel met een breedte van 5 meter.

Ten zuiden van de woning wordt een bomenrij aangeplant bestaande uit 3 stuks linde. Ten westen van het nieuwe bijbehorend bouwwerk wordt een solitaire noot geplant; deze wordt zo gepositioneerd, dat het uitzicht vanuit de woning in zuidelijke richting vrij blijft van beplanting.

Aan de zuidoostzijde van de woonbestemming wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd bestaande uit 8 fruitbomen van diverse soorten.

Ten slotte wordt de dierenweide aan de westzijde begrensd door twee verschillende landschapselementen: een strook bloem- en kruidenrijk grasland van 5 meter breed en aansluitend richting het noorden een houtsingel (bestaande uit 9 stuks bomen en struikvormers). Deze twee elementen leveren een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied.

Met dit ontwerp wordt voldaan aan de in het beeldkwaliteitsplan gestelde richtlijnen. De beplanting past bij de verkavelingsstructuur van het gebied en levert hiermee een bijdrage aan de versterking van de karakteristieken van het oude heideontginningslandschap.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING

Vak	Beheergroep/type	Afmeting	Plantverband	Soort	Plantmaat/kwaliteit	Hoeveelheid/stuks
1	Fruitboomgaard	-	Plantafstand: 6-7 meter	Diverse soorten: - Pruim (<i>Prunus domestica</i>) - Peer (<i>Pyrus communis</i>) - Appel (<i>Malus domestica</i>)	10-12 Hoogstam	8 stuks
2	Bomenrij (laanbomen)	Enkele rij	Afstand minimaal 8 meter	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	14-16	3 stuks
3	Solitaire boom	-	-	Noot (<i>Juglans regia</i>)	14-16	1 stuk
4	Bloemrijk grasland	200 m ²	-	Mengsel kruidenrijk/bloemrijk grasland bestaande uit: - duizendblad - biggenkruid - vertakte leeuwentand - margriet - rolklaver - boterbloem - hazenpootje - witte klaver	-	-
5	Houtsingel	Lengte: 40,0 meter Breedte: 8-10 meter	Plantafstand: 5-6 meter	Bomen: - Els (<i>Alnus glutinosa</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) - Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	14-16	9 stuks
			Plantverband: 1,25 x 1,25 meter	Struikvormers: - Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) - Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) - Kardinaalsmuts (<i>Euonymus</i>)	100/125 Wortelgoed	200 stuks

				• Hondсроос (<i>Rosa canina</i>)Wilde liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) • Gele kornoelje (<i>Cornus mas</i>)		
--	--	--	--	---	--	--



ONDERHOUDSPLAN

Vak	Beheergroep/type	Onderhoud en beheer
1	Fruitboomgaard	• Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
2	Bomenrij (laanbomen)	• Periodiek snoeien; • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart
3	Solitaire boom	• Periodiek snoeien; • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart
4	Bloemrijk grasland	• Inzaaien (augustus-september) • Verschrallen door maaien en afvoeren (1 keer per jaar maaien en afvoeren).
5	Houtsingel	Bomen: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart Struikvormers: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart

		• Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk; • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)
--	--	--



LEGENDA

NIEUWE BEPLANTING

-  **1** Hoogstamfruitboomgaard (8 stuks; diverse soorten)
-  **2** Bomenrij (3 stuks; winterlinde)
-  **3** Solitaire boom (1 stuk; noot)
-  **4** Bloem- en kruidenrijk grasland (kruidenmengsel; $40 \times 5 \text{ m} = 200 \text{ m}^2$)
-  **5** Houtsingel (diverse soorten struiken en bomen; 350 m^2)

BESTAANDE BEPLANTING

-  **6** Solitaire bomen
- 6a** Wintereik
- 6b** Zomereik (2 stuks)
- 6c** Kers
- 6d** Beuk (2 stuks)
- 6e** Fruitbomen (2 stuks)
- 6f** Amberboom
-  **7** Houtsingel (diverse soorten struiken en bomen; $170 \times 5 \text{ m} = 850 \text{ m}^2$)



Landschappelijk inpassingsplan
Heikantstraat 26 Someren

Agron Advies BV
Fictor van Schijndelstraat 33a
5969PS Boerabok
www.agronadvies.nl

Formaat tekening A4
Schaal 1:1.000
d.d. 13-07-2022 versie 01