



***Landschappelijk inpassingsplan en
kwaliteitsberekening
Antoniusweg 21, Someren***

Gemeente Someren

Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsberekening Antoniusweg 21

Gemeente Someren

Opdrachtgever:

Plangebied: Antoniusweg 21
5712 SC Someren

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.
Ir. G.G.J.A. van Duijnhoven

Datum: 28 maart 2019



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Bestaande situatie	2
3	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011	4
4	Landschappelijke inpassing	6
5	Kwaliteitsberekening	10

1 Inleiding

Aan de Antoniusweg 21 in Someren bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Al enige tijd geleden zijn de agrarische activiteiten op deze locatie gestaakt. De eigenaren van de locatie zijn voornemens de locatie te herbestemmen, zodat de bestemming beter aansluit bij het bestaande gebruik. Een groot gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De woning en 350 m² aan bijgebouwen worden gehandhaafd. De locatie krijgt een woonbestemming. De bijgebouwen worden benut ten behoeve van het bedrijf dat de eigenaar van de woning exploiteert.

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet conform het provinciale beleid uit de Verordening ruimte Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorliggend plan betreft een landschappelijk inpassingsplan voor de locatie. Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van de locatie. Het algemene uitgangspunt van de gemeente Someren is dat de landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak van de hoofdfunctie of direct aansluitend daaraan plaatsvindt.

In dit geval betreft de ontwikkeling de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie tot 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Wonen plus'. De gemeente Someren hanteert het beleid dat het herbestemmen tot 'Wonen' tot 2.500 m² is toegestaan zonder verplichte kwaliteitsverbetering. In het geval de nieuwe woonbestemming groter is dan 2.500 m², dan is een kwaliteitsverbetering vereist. De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming op de locatie Antoniusweg 21 bedraagt 4.100 m². De investering in de kwaliteitsverbetering is financieel uitgedrukt. De berekening is in dit rapport opgenomen.

2 Bestaande situatie

De locatie Antoniusweg 21 heeft een bijzondere ligging tussen de Beliënberkdijk en de Vaartdijk. Van oorsprong werd de locatie ontsloten vanaf de Vaartdijk. De toegangsweg vanaf die kant is een onverharde weg, begeleid door beplanting. Deze oprit leidt recht naar de bedrijfswoning, een langgevelboerderij die de naam St. Antoniushoeve draagt. Vroeger was er ook een directe ontsluiting vanaf de locatie op de Venweg. Deze ontsluiting is verdwenen en later vervangen door de Antoniusweg. Via de Antoniusweg wordt de locatie nu ontsloten op de Beliënberkdijk. Deze onverharde toegangsweg heeft de functie van de toegangsweg vanaf de Vaartdijk overgenomen.



Luchtfoto locatie Antoniusweg 21 (bron: pdokviewer.pdok.nl).

De locatie Antoniusweg 21 wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing. De bedrijfswoning betreft een langgevelboerderij. Ten noordwesten van deze boerderij bevindt zich de voormalige koeienstal. Ten zuidwesten van de koeienstal bevindt zich een veldschuur. Aan de zuidkant van de woning is een voormalige kippenstal aanwezig. Verder staan er nog enkele kleine gebouwtjes op de locatie.

Kenmerkend voor de locatie is de grote hoeveelheid beplanting. Er staan veel oude bomen. Zeer kenmerkend is de grote zomereik in de tuin achter de woning. Naar verwachting heeft deze een leeftijd van zo'n 100 jaar. Achter deze eik bevindt zich een groep beuken. Op de kop van de langgevelboerderij staat een solitaire zomerlinde. Op de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel staat een grote, solitaire zomereik. Aan het einde van de toegangsweg vanaf de Vaartdijk, voor de woning, bevindt zich een rij zomereiken. Ook aan de toegangsweg vanaf de Antoniusweg, ten noorden van het bedrijfsperceel, is een kenmerkende rij zomereiken aanwezig. Tenslotte bevindt zich aan de zuidkant van het perceel een groep moeraseiken.

Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie weergegeven. De bebouwing en kenmerkende beplanting zijn aangeduid.



Bestaande situatie locatie Antoniusweg 21 met bebouwing en kenmerkende beplanting.

Bebouwing:

- A. bedrijfswoning
- B. voormalige koeienstal
- C. veldschuur
- D. voormalige kippenstal
- E. stalletje
- F. tuinhuis/schuurtje

Kenmerkende beplanting:

- 1. zomereik achter het huis (circa 100 jaar oud)
- 2. groep beuken (circa 40 jaar oud)
- 3. zomereik voor de woning (circa 65 jaar oud)
- 4. solitaire zomereik op de hoek van het perceel (circa 50 jaar oud)
- 5. rij zomereiken aan de rand van het perceel (circa 50 jaar oud)
- 6. laan met 6 zomereiken (circa 50 jaar oud)
- 7. moereseiken

3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011

Tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 op 29 juni 2011 is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen voor landschappelijke inpassing van bebouwing en ondersteunende voorzieningen. Het betreft vooral de inpassing en verbetering van omgevingskwaliteit, oftewel natuur en landschap, maar ook cultuurhistorie, architectuur en stedenbouw. De richtlijnen zijn afgestemd op de aard van de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan dient vooral om inhoud te geven aan het motto 'Verdien de ruimte', wat wil zeggen: nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er ook sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De locatie Antoniusweg 21 ligt in een gebied dat is getypeerd als 'Jonge Heideontginningen'. Kenmerkend voor de jonge heideontginningen zijn de regelmatige en rechte patronen binnen relatief grootschalige gebieden met verre zichten. De locatie is echter vrij specifiek, omdat hij net op de rand van de jonge en oude heideontginningen ligt. Direct ten oosten van de locatie ligt het gebied dat getypeerd is als 'Oude heideontginningen'. De toegangsweg vanaf de Vaardijk ligt binnen de oude heideontginning. Rijke groenstructuren in de vorm van houtwallen, lanen en bospercelen zijn kenmerkend voor deze gebieden. Het karakter van de locatie sluit het best aan bij de karakteristiek van de oude heideontginning.



Uitsnede Kaart 'Gebiedsindeling Landschap' met aanduiding locatie Antoniusweg 21 (Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011)

Het plan betreft een herbestemming, waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd. De richtlijnen ten aanzien van beplanting op kavelniveau zijn als volgt:

Jonge heideontginning:

- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur een landelijke uitstraling (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een dichte houtwal of bosstrook aan de achterkant van het bouwblok zorgt voor fraaie groene randen van de open gebieden.



- Boomsingels, houtwallen of stevige (niet gesneden) hagen aan de zijkant van het erf in combinatie met zaksloten / greppeltjes voor regenwateropvang geven het gebied ook vanaf de weg een groen en gestructureerd beeld.

De algemene uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd voor de jonge heideontginningen kunnen vertaald worden naar deze plek:

- Deze locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van twee entrees, waardoor er niet echt sprake is van een voor- en achtertuin. Dit onderscheid zal dan ook niet zichtbaar zijn. Wel dient er sprake te zijn van een landelijke uitstraling met inheemse beplanting.
- Afscherming van een deel van het perceel met fraaie groene randen is gewenst, als afscherming van de open gebieden.
- Boomgroepen, singels en/of houtwallen aan de randen van het perceel zijn gewenst, zodat er sprake is van een groen beeld.

4 Landschappelijke inpassing

Gezien de enorme landschappelijke waarde van de aanwezige beplanting op de locatie Antoniusweg 21 gaat het landschappelijk inpassingsplan uit van handhaving hiervan. Er zijn diverse oude solitaire bomen en boomgroepen op de locatie aanwezig, die zeer behoudenswaardig zijn. De waardevolle en karakteristieke bomen op de locatie zijn van een dusdanige omvang, dat hiermee de locatie al volledig is ingepast. De inpassing past binnen de uitgangspunten, zoals weergegeven in het vorige hoofdstuk. Er is sprake van inheemse beplanting en het perceel wordt aan verschillende kanten afgeschermd met fraaie groene randen, als overgang naar het omliggende, veelal open gebied. Er is sprake van een groen beeld, veroorzaakt door een afwisseling van solitaire bomen, groepen bomen, houtwallen en laanbeplanting.

Echter, deze inpassing is nog niet planologisch verankerd in een bestemmingsplan. Daardoor is de instandhouding van de beplanting niet gewaarborgd. Door de karakteristieke beplanting op te nemen in het landschappelijk inpassingsplan en dit plan te koppelen aan een voorwaardelijke verplichting in de regels van het nieuwe bestemmingsplan, wordt de landschappelijke inpassing van de locatie en de instandhouding van de beplanting geborgd. Ook wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

Op onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie met de kenmerkende, te handhaven beplanting op en in de directe nabijheid van de locatie weergegeven.



Nieuwe situatie locatie Antoniusweg 21 met te handhaven bebouwing en beplanting. De zwarte lijn betreft de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Het meest kenmerkend op de locatie is een enorme zomereik in de achtertuin bij de woning (nummer 1). Naar verwachting heeft deze een leeftijd van zo'n 100 jaar. Achter deze eik bevindt zich een groep van 10 beuken (nummer 2) van zo'n 40 jaar oud. Op de kop van de langgevelboerderij staat een zomereik van zo'n 65 jaar oud (nummer 3). Op de hoek van het bedrijfsperceel bevindt zich een grote solitaire zomereik van circa 50 jaar oud (nummer 4). De entrees tot de locatie worden gemarkeerd door karakteristieke beplanting: een rij zomereiken aan de rand van het perceel aan het einde van de entree vanaf de Vaardijk (nummer 5) en een laan met zes zomereiken langs de entree vanaf de Beliënberkdijk (nummer 6). De bomen aan beide entrees zijn zo'n 50 jaar oud. Tenslotte bevindt zich een rij moeraseiken aan de zuidkant van het perceel (nummer 7). Op de volgende pagina zijn foto's van de bomen opgenomen.





*Foto's karakteristieke beplanting
locatie Antoniusweg 21*

De volgende afbeelding geeft een beeld van de gronden die voorzien worden van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Deze oppervlaktes vormen de basis voor de kwaliteitsberekening in hoofdstuk 5. De voorwaardelijke verplichting in de regels van het nieuwe bestemmingsplan is gekoppeld aan deze aanduiding.



Gronden die voorzien worden van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Hierna is de sortimentslijst weergegeven. De nummers corresponderen met de nummers op de tekening van de nieuwe situatie en de bijbehorende foto's.

Nummer	Nederlandse naam	Locatie	Wetenschappelijke naam	Aantal
1	Zomereik (ca. 100 jaar oud)	Ten noorden van woning	Quercus robur	1
2	Beukenbomen (ca. 40 jaar oud)	Ten noorden van woning	Fagus sylvatica	10
3	Zomerlinde (ca. 70 jaar oud)	Achter woning (noordoost)	Tilia cordata	1
4	Solitaire zomereik (ca. 50 jaar oud)	Ten oosten van woning	Quercus robur	1
5	Zomereiken (ca. 50 jaar oud)	Ten noordoosten van woning	Quercus robur	7
6	Zomereiken (ca. 50 jaar oud)	Laanbeplanting noordwestzijde	Quercus robur	6
7	Moereseiken	Ten zuidwesten van woning	Quercus palustris	9

5 Kwaliteitsberekening

Aan de hand van de gemeentelijke systematiek uit de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2018' en de tabel 'Vergoedingsystematiek en -grondslagen' uit het document van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant is de investering in de kwaliteitsverbetering financieel uitgedrukt. De berekening is hierna opgenomen.

Berekening investering kwaliteitsverbetering

Oppervlakte vóór ontwikkeling	Aantal	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal
Agrarisch bedrijf	9,000	m ² €	25.00 €	225,000
Bedrijfswoning	1,000	m ² €	75.00 €	75,000
Landbouwgrond (buiten bouwvlak)	659	m ² €	8.50 €	5,602
	10,659		€	305,602
Oppervlakte na ontwikkeling	Aantal	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal
Landbouwgrond	4,779	m ² €	8.50 €	40,622
Wonen kleiner dan 1.000 m ²	1,000	m ² €	250.00 €	250,000
Wonen groter dan 1.000 m ² maar kleiner dan 2.500 m ²	1,500	m ² €	60.00 €	90,000
Wonen groter dan 2.500 m ²	965	m ² €	50.00 €	48,250
Landschappelijke inpassing (binnen 'Wonen')	635	m ² €	1.00 €	635
Landschappelijke inpassing (buiten 'Wonen')	1,780	m ² €	1.00 €	1,780
	10,659		€	431,287
Waardevermeerdering grond (nieuw - oud)			€	125,685
Investering kwaliteitsverbetering (20% waardevermeerdering)		20%	€	25,137
Berekening kwaliteitsverbetering	Aantal	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal
Sloopkosten				
Sloop agrarische bedrijfsbebouwing	786	m ² €	25.00 €	19,650
Verwijderen verharding	1,430	m ² €	5.00 €	7,150
Onderhoud en beheer bomen				
Snoeien bomen	35	stuks €	9.70 €	340
Totaal snoeien na 10 jaar			€	3,395
Totale kwaliteitsverbetering			€	30,195
Verplichte kwaliteitsverbetering			€	25,137
Restant			€	-5,058

Conform deze berekening bedraagt de waardevermeerdering van de locatie ten gevolge van de ontwikkeling € 125.685,-. 20% van die waardevermeerdering dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering op de locatie. Dit komt neer op een bedrag van € 25.137,-.

De kwaliteitsverbetering op de locatie wordt bereikt door sloop van een groot deel van de agrarische bedrijfsbebouwing, verwijderen van verharding en het planologisch vastleggen van de karakteristieke beplanting op de locatie, waardoor het behoud en beheer van de beplanting veilig wordt gesteld. De beoogde kwaliteitsverbetering is financieel uit te drukken in een bedrag van € 30.195,-. De kwaliteitsverbetering voldoet hiermee ruim aan de verplichting.