

**TOELICHTING
BEPLANTINGSPLAN EN RUIMTELIJKE
KWALITEITSVERBETERING**

'VLASSTRAAT 2 - 4 TE SOMEREN'

COLOFON

Projectnummer: EX.17.1325

Datum: Oktober 2018

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Vlasstraat 2 – 4, Someren

Projectleider

E. Gieljan van Iersel

T: 06 – 54 74 63 70

E: gieljan.van.iersel@exlan.nl

Contactpersoon

N. van Summeren – van der Linden

T: 088 – 488 26 65

E: noortje.van.summeren@exlan.nl

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVULDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

1

Inleiding

De familie [REDACTED] exploiteert op het adres Vlasstraat 2-4 te Someren een intensieve veehouderij. De gemeente is voornemens het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. Middels een controlebezoek aan het perceel Vlasstraat 2-4 heeft men de feitelijke situatie in kaart gebracht. Gebleken is dat een gedeelte van de tuin (1.300 m²) behorende bij de bedrijfswoning aan de Vlasstraat 2 buiten het bouwvlak is gelegen. Op onderstaande afbeelding is dit aangeduid als vlak A met blauwe arcering. De gemeente hanteert een werkwijze waarbij alle voorzieningen, inclusief tuin, binnen het bouwvlak moeten liggen. De familie van Horrik verzoekt het bouwvlak bij de herziening zodanig te vergroten dat de tuin binnen het bouwvlak wordt gesitueerd.



Bij een vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de tuin dient de fam. van Horrik twintig procent van de waardevermeerdering te compenseren. Op basis van normbedragen is de bestaande en nieuwe situatie in beeld gebracht en de waardevermeerdering berekend. Deze berekening is weergegeven in onderstaande tabel.

Bestaande situatie:

Vlak	Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
A	Agrarisch	1.300 m ²	€ 8,50	€ 11.050,-
B	Agrarisch Bedrijf	19.586 m ²	€ 25,-	€ 489.650,-
			Totaal:	€ 500.700

Nieuwe situatie:

Vlak	Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde
A	Agrarisch Bedrijf <i>(bebouwing uitgesloten)</i>	1.300 m ²	€ 20,-	€ 26.000,-
B	Agrarisch Bedrijf	19.136 m ²	€ 25,-	€ 478.400,-
LI 1	Landschappelijke inpassing	150 m ²	€ 1,-	€ 150,-
LI 2	Landschappelijke inpassing	300 m ²	€ 1,-	€ 300,-
			Totaal:	€ 504.850

De nieuwe situatie leidt tot een waardevermeerdering van € 4.150,-. Dit betekent dat een bedrag van € 830,- gecompenseerd dient te worden. Deze compensatie vindt plaats doormiddel van het behoud van de bestaande groenstructuren en daarbij de landschapselementen (LI 1 en LI 2) planologisch te borgen in het nieuwe bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan is een beplantingsplan opgesteld met ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarin ook rekening wordt gehouden met het onderhoud van de landschapselementen.

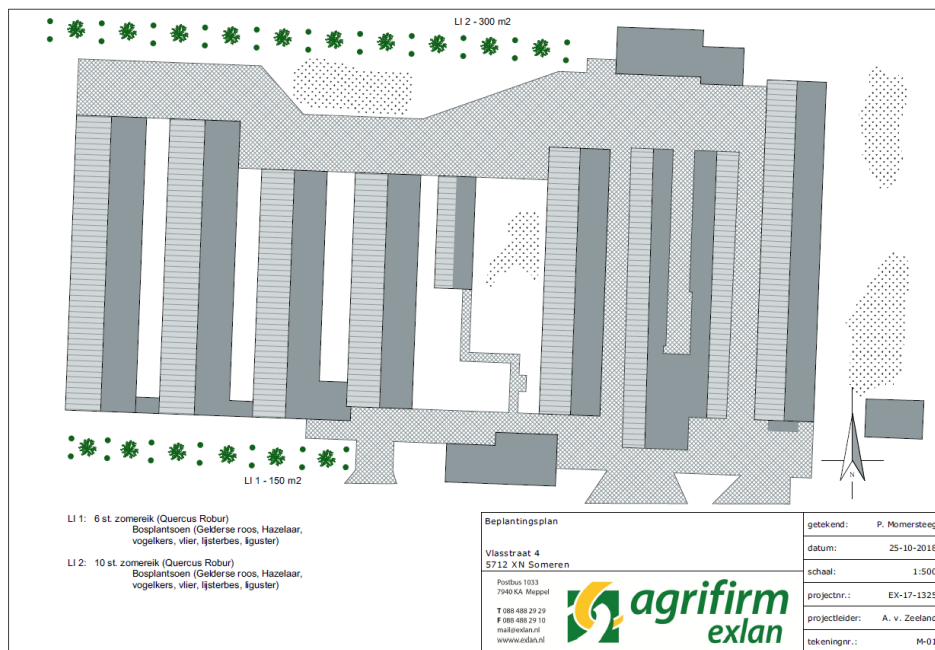
2

Locatie Vlasstraat 2-4



In de huidige situatie is het bedrijf rondom volledig landschappelijk ingepast. Het perceel is aangeplant met zomereik met daaronder een bosplantsoen van Gelderse roos, Hazelaar, Vogelkers, Vlier, Lijsterbes en Liguster. De gemengde beplanting van inheemse bomen en struiken in combinatie met de zomereiken zorgen er voor dat de beeldkwaliteit sterk verbeterd en zijn passend binnen het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan.

Om de bestaande groenstructuur planologisch te verankeren ter compensatie van de waardevermeerdering van het bouwvlak wordt verzocht een strook aan zowel de zuid- als noordzijde op te nemen in het bestemmingsplan (zie beplantingsplan).



3

Kwaliteitsverbetering

De financiële waarde van de fysieke kwaliteitsverbetering die met dit erfbeplantingsplan gerealiseerd wordt, wordt berekend aan de hand van de STIKA-methode. Omdat het bestaande beplanting betreft is de aanleg niet meegenomen. De berekening gaat uit van een onderhoudsfase gedurende tien jaar.

Onderhoud incl btw	stuks	Norm/st/jr	10 jaar
Zomereiken	16	€ 5,54	€ 886,40
Totaal onderhoud			€ 886,40

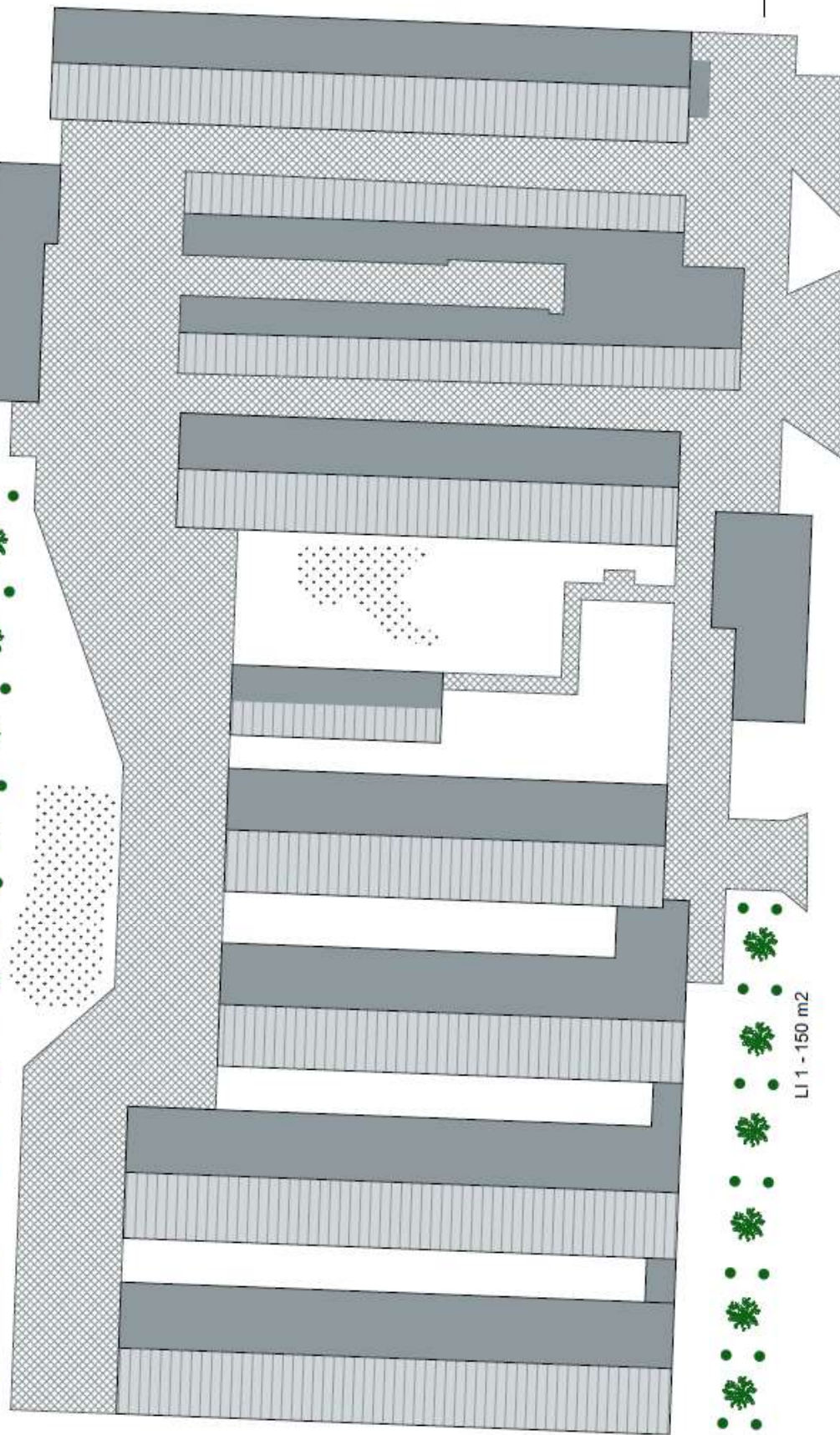
Uit de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de benodigde compensatie ten behoeve van de waardevermeerdering.



Bijlagen

Bijlage 1: Beplantingsplan

LI 2 - 300 m²



LI 1 - 150 m²



- LI 1: 6 st. zomereik (Quercus Robur)
Bosplantsoen (Gelderse roos, Hazelaar,
vogelkers, vlier, lijsterbes, liguster)
- LI 2: 10 st. zomereik (Quercus Robur)
Bosplantsoen (Gelderse roos, Hazelaar,
vogelkers, vlier, lijsterbes, liguster)

Beplantingsplan

Vlasstraat 4
5712 XN Someren

Postbus 1033
7940 KA Meppel

T 088 488 29 29
F 088 488 29 10
mail@exlan.nl
www.exlan.nl



getekend:	P. Momersteeg
datum:	25-10-2018
schaal:	1:500
projectnr.:	EX-17-1325
projectleider:	A. v. Zeeland
tekeningnr.:	M-01