

29 juni 2023

Toelichting Kwaliteitsverbetering Landschappelijke inpassing Kerkenhuis 5 Lierop

Initiatiefnemer heeft op de voorgestelde locatie het doel om biologische producten te gaan telen. De oude gebouwen zijn gesloopt en in 2017 is er een werktuigenberging/technische ruimte gebouwd. Voor het verwerken van de biologische producten is een verwerkingsruimte en opslagplaats nodig. De beoogde herontwikkeling van de initiatiefnemer omvat een vergroting van de bouwkaal/het bestemmingsvlak.

In artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is regelgeving opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het “bestaand stedelijk gebied”. Op grond van deze Verordening dient een ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te worden gewaarborgd.

De gemeente Someren heeft voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering een kader vastgesteld. De gemeente verlangt dat elke ruimtelijke ontwikkeling met een wezenlijk ruimtelijk effect, gepaard gaat met een verbetering van het landschap. De ruimtelijke invloed van een ontwikkeling wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- Nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- Het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De ‘gewenstheid’ van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met de bovenstaande invloeden worden er drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben. Alleen landschappelijke inpassing vereist.
3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

De beoogde herontwikkeling is een categorie 3 ontwikkeling aangezien het planvoornemen niet benoemd wordt in categorie 1 en 2 (bijlage 1 van de “landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020”). De gemeente Someren heeft normbedragen vastgesteld voor waarden in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze zijn te raadplegen in dezelfde landschapsinvesteringsregeling en te berekenen door middel van het Excel-

bestand “Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren, augustus 2020”. De berekening van het planvoornemen is toegevoegd als bijlage 1 en wordt hieronder nader toegelicht.

Om de bestemmingswinst en daarmee de benodigde kwaliteitsverbetering te berekenen zijn de bestemmingswijzingen binnen het plangebied uiteengezet. Het plangebied heeft een totaaloppervlak van 9.639m².

In de huidige situatie (Bestemmingsplan Buitengebied Someren - Deelgebied 4) is het totaaloppervlak van de Agrarische bedrijfsbestemming 5.353m². Hiervan is 907m² bestemd als “specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 442” (zie figuur 1). Daarnaast is in de bestemmingswaardeberekening 1.000m² toe te kennen als “Agrarisch bedrijf-Bedrijfswoning”. Deze laatste is in de nieuwe situatie ongewijzigd, maar is volledigheidshalve meegenomen in de berekening. Tot slot is er 4.266m² aan “Agrarische grond –Landbouwgrond” binnen het plangebied.



Figuur 1. Kaart ter illustratie van de agrarische bedrijfsbestemming (wit 5.353m²) en waarvan landschappelijke inpassing (groen 907m²) conform Bestemmingsplan Buitengebied Someren-Deelgebied 4.

In de beoogde situatie wordt de “Agrarische grond –Landbouwgrond” gewijzigd naar “Agrarisch bedrijf”. Hiermee wordt het volledige oppervlak van 9.639m² bestemd als “Agrarisch bedrijf”. Binnen deze bestemming wordt een oppervlak van 2.090m² aangeduid met de functie “specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing” (zie figuur 2).



Figuur 2. Kaart ter illustratie van de agrarische bedrijfsbestemming (wit 9.639m²) en waarvan landschappelijke inpassing (groen 2.090m²) conform verbeelding beoogde situatie.

Het bovenstaande resulteert in een bestemmingswinst ten gevolg van de ontwikkeling van €26.582,00. Hiermee is de benodigde investering ter kwaliteitsverbetering van het landschap €5.316,40. Zie bijlage 1 voor de berekening.

Binnen het plangebied vindt middels de aanleg van de landschappelijke inpassing (bijlage 2) een kwaliteitsverbetering plaats. Voor het berekenen van de investering zijn de normbedragen gehanteerd zoals in de “Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant, geldend van 29-03-2023 t/m heden”. De investering heeft een omvang van € 3.378,05 aan realisatiekosten (zie bijlage 3). Vervolgens wordt er door middel van 3jarig onderhoud van de landschappelijke inpassing een tegenprestatie geleverd met een omvang van € 5.072,96 (zie bijlage 3). Dit komt tezamen uit op een bedrag van € 8.451,01 exclusief BTW (zie bijlage 3). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde kwaliteitsbijdrage zoals hierboven omschreven.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer

E. Jagurdzija, BSc

Bijlage 1

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

versie: augustus 2020

ontwikkeling / bestemmingsplan:		Kerkenhuis 5				
oppervlakte plangebied:		9639	m2			
Bestemmingswaarde	#1	bedrag / m2 (in €)	voor ontwikkeling oppervlakte	na ontwikkeling oppervlakte	na ontwikkeling waarde	
Agrarische bestemmingen						
Agrarisch bedrijf	#2	€ 20.00	3466	€ 69 320.00	6549 € 130 980.00	
Agrarisch bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2)		€ 75.00	1000	€ 75 000.00	1000 € 75 000.00	
Agrarische grond - Landbouw gronden		€ 8.50	4266	€ 36 261.00	€ -	
Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieninger		€ 12.00		€ -	€ -	
Agrarische grond - Zonneweide		maatwerk				
Bedrijfsbestemmingen, niet-agrarisch						
Bedrijf, cat 1-2, max 800 m2 bedrijfsgebouw	#2	€ 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)		€ 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				
Algemene bestemmingen						
Bos			€ 1.00		€ -	€ -
Landschappelijke inpassing	€ 1.00		907	€ 907.00	2090 € 2 090.00	
Landschappelijke inpassing (aangeduid binnen 'Wonen')	€ 1.00			€ -	€ -	
Natuur	€ 1.00			€ -	€ -	
Water	€ 1.00			€ -	€ -	
Groen	€ 1.00			€ -	€ -	
Verkeer	€ 12.50			€ -	€ -	
Wonen						
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	€ 181 488.00	na ontwikkeling € 208 070.00	
Bestemmingswinst als gevolg van de ontwikkeling			€ 26 582.00			
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap			20%	€ 5 316.40		
Check oppervlakte plangebied			voor ontwikkeling	9639	na ontwikkeling 9639	
			voldoet			
Bebouwingswinst		bedrag / eenh. (in €)	voor ontwikkeling m2 / m3	na ontwikkeling m2 / m3	na ontwikkeling waarde	
Waardestijging als geen gebruik wordt gemaakt van de Somerense sloop-bonus regeling(en)						
Extra m3 inhoud (bedrijfs-)woning, groter dan 750 m3		€ 250.00		€ -	€ -	
Extra m2 bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning, groter dan 100 m2		€ 150.00		€ -	€ -	
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 € -	
Bebouwingswinst als gevolg van de ontwikkeling			€ -			
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap			50%	€ -		
Bestemmingswinst + Bebouwingswinst			€ 26 582.00			
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap			€ 5 316.40			
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

Bijlage 2



0 10 20 30 40 50m



119-015 29 juni 2023 Inrichtingsplan groencompensatie uitbreiding loods Kerkenhuis 5, Lierop



Bijlage 3

	Omvang		Lat. Naam	Ned Naam	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal	Prijs	Eenheid	Totaalprijs
A	292	m2	Wilde bijenrand op grasland	aanschaf en inzaaien graskruidenmengsel			zaden	evenredig verspreid		€ 1 267.00	ha	€ 37.00
			Quercus robur	Zomereik	-	Zie tekening	10-12	Everedig verspreid, zie tekening	6	€ 78.47	stk	€ 470.82
Vak	Omvang		Lat. Naam	Beplanting	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal			
B	102	m2	Prunus spinosa	Sleedoorn	30	1 per m2	40/60 bw. 1+1	verschoven, groepen van 7	31	€ 2.00	stk	€ 61.20
			Ligustrum vulgare	Gewone liguster	30	1 per m2	40/60 bw. 1+1	verschoven, groepen van 7	31	€ 2.00	stk	€ 61.20
			Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	15	1 per m2	40/60 bw. 1+2	verschoven, groepen van 7	15	€ 2.00	stk	€ 30.60
			Corylus avallana	Gewone hazelaar	15	1 per m2	40/60 bw. 1+3	verschoven, groepen van 7	15	€ 2.00	stk	€ 30.60
			Sambucus nigra	Gewone vlier	10	1 per m2	40/60 bw. 1+4	verschoven, groepen van 7	10	€ 2.00	stk	€ 20.40
			Quercus robur	Zomereik	-	Zie tekening	12-14	Everedig verspreid, zie tekening	4	€ 2.00	stk	€ 8.00
Vak	Omvang		Lat. Naam	Beplanting	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal			
C			Quercus robur	Zomereik	-	Zie tekening	10-12	Everedig verspreid, zie tekening	5	€ 78.47	stk	€ 392.35
			Betula Pendula	Ruwe berk	-	Zie tekening	10-12	Everedig verspreid, zie tekening	4	€ 78.47	stk	€ 313.88
Vak	Omvang		Lat. Naam	Beplanting	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal			
D	90	m1	Fagus sylvatica	Gewone beuk	-	1 per 0,25 meter	100/125	enkele rij 4 per m2	360	€ 2.00	stk	€ 720.00
Vak	Omvang		Lat. Naam	Beplanting	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal			
E	154	m1	Fagus sylvatica	Gewone beuk	50	1 per 0,25 meter	60/80	enkele rij 4 per m2	308	€ 2.00	stk	€ 616.00
			Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Rode beuk	50	1 per 0,25 meter	60/80	enkele rij 4 per m2	308	€ 2.00	stk	€ 616.00

Totaalprijs aanleg
excl btw

€ 3 378.05

Code	Beheersmaatregel	Aantal	Prijs	Eenheid	Totaalprijs
L8a	Cyclisch beheer diameter bomen < 20 cm; snoeien in contractperiode	19.00	€ 31.86	Per boom per jaar	€ 605.34
L7a	Knip en scheerheg jaarlijkse cyclus	90.00	€ 4.39	Per meter per jaar	€ 1 185.30
L7b	Knip- of scheerheg - Tweemaal scheren	154.00	€ 6.91	Per meter per jaar	€ 3 192.42
G3b	Wilde bijenrand op grasland - natuurbeheer (excl vergoeding gederfde inkomsten)	0.03	€ 1 026.22	Per ha per jaar	€ 89.90

Totaalprijs 3 jarig onderhoud excl btw

€ 5 072.96

Totaalprijs aanleg en 3 jarig onderhoud excl btw

€ 8 451.01