

Bijlage 28: Inpassingsplan Houtbroekdijk 30



De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Houtbroekdijk 30 te Someren is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren.

Huidige situatie
De locatie is gelegen ter plaatse van een kampenlandschap en een bebouwingslint. Landschappelijke kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn akkercomplexen. Dit van oorsprong onregelmatige, kleinschalige en halfopen kampenlandschap heeft veel landschappelijke structurelementen (zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op de erf grenzen) verloren. De aanwezige functies kan bij ontwikkelingen voor versterking van de kleinschaligheid zorgen door aanplant van groenstructuren (hagen en bomen) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Door groene aanplant in het kampenlandschap zouden de akkerzones als open gebieden beter herkenbaar zijn. Het perceel is reeds groen ingepast. Aan de west-, zuid- en oostzijde is een knip- en scheerheg gelegen. Aan de zuidwest zijde zijn struwelen gelegen. Op het perceel staan verschillende kleine en grote landschapsbomen. Ook is er een vijver/poel met natuurvriendelijke oevers gelegen binnen het plangebied.

Beoogde situatie
De bestaande knip- en scheerheggen, bomen en struwelen zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. Ook de vrijver/poel met natuurvriendelijke oevers zal gehandhaafd blijven. Deze bestaande beplantingselementen zorgen reeds voor een groene omzooming van de bebouwing. Om aan te sluiten bij het kampenlandschap en het plangebied nog meer groen in te passen, wordt aan de noordwestzijde struweelhagen geplant. Deze nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals deze hagen op erf- en perceelsgrenzen versterken deze kleinschaligheid. Gezien voorgaand worden diverse landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en welke zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen en erfverharding verzacht en gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het sluit aan op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren.

LIR berekening Houtbroekdijk 30

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren						
ontwikkeling / bestemmingsplan:	Actualisatie bestemmingsplan voor deelgebied 5					
oppervlakte plangebied:	10.155	m2				
Bestemmingswaarde	#1	bedrag / m2 (in €)	voor ontwikkeling oppervlakte	na ontwikkeling waarde	oppervlakte	na ontwikkeling waarde
Agrarische bestemmingen						
Agrarische grond - Landbouw gronden		€ 8,50	5655	€ 48.067,50	5295	€ 45.007,50
Bedrijfsbestemmingen, niet-agrarisch						
Bedrijf, cat 1-2, meer dan 800 m2 bedrijfsgebouw		€ 90,00	4500	€ 405.000,00	4860	€ 437.400,00
Algemene aanduidingen						
Landschappelijke inpassing (als aanduiding binnen bestemming)		€ 1,00	0	€ -	0	€ -
Bestemmingswaarde			voor ontwikkeling	€ 453.067,50	na ontwikkeling	€ 482.407,50
Bestemmingswinst als gevolg van de ontwikkeling						€ 29.340,00
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap			20%			€ 5.868,00
Check oppervlakte plangebied						
		voor ontwikkeling	10155	na ontwikkeling	10155	voldoet
Bebouwingswinst		bedrag / eenh. (in €)	voor ontwikkeling m2 / m3	na ontwikkeling waarde	m2 / m3	na ontwikkeling waarde
Extra m2 bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning, groter dan 100 m2		€ 150,00	0	€ -	25	€ 3.750,00
Bebouwingswaarde			voor ontwikkeling	€ -	na ontwikkeling	€ 3.750,00
Bebouwingswinst als gevolg van de ontwikkeling #3						€ 3.750,00
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap			50%			€ 1.875,00
Bestemmingswinst + Bebouwingswinst						
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap						€ 7.743,00

Extra te leveren tegenprestatie is gestort in BIO-fonds