

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Handreiking LIR
Gemeente Someren

Januari 2024



colofon

projectnaam
Handreiking LIR Someren

datum
16 januari 2024

projectnummer
P06943

opdrachtgever
Gemeente Someren

contactpersoon gemeente Someren
Koen Staals

BRO
projectleider
Renze van Och

projectteam
Ruud Tak & Teun Nooijen

bron kft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



In het kort

Someren: een aantrekkelijk landschap om in te wonen, te werken en te recreëren. Natuur, water, rust en ruimte staan hierin centraal voor ons. In Someren hebben we een landschap om trots op te zijn. We vinden het belangrijk dat dit zo blijft, zodat ook toekomstige generaties van het prachtige landschap in Someren kunnen genieten. Daarom werken we in Someren aan het behoud van bestaande landschappen, herstel van beschadigde gebieden en de ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten.

Dit doen we samen. Als u plannen heeft voor ontwikkelingen in het buitengebied dan helpen wij u daar als gemeente graag bij. We nodigen u uit om met uw ontwikkeling een bijdrage te leveren aan het landschap en dit al vanaf het begin mee te nemen in uw plannen. Deze handreiking biedt daarbij houvast.

Aanleiding en doel

In 2022 heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Someren vastgesteld (hierna BKP). Hierin staan de kaders en richtlijnen waarmee we de beeldkwaliteit van een bepaald gebied beschermen. Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet samen gaan met een investering in het landschap. Dat staat zo opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant. Als gemeente mogen we hier een invulling aan geven die past bij Someren. Dat hebben we gedaan in onze Landschapsinvesteringsregeling 2023 (hierna LIR). Het BKP en de LIR zorgen samen voor de verbetering van het landschap in Someren.

Om het voor u zo eenvoudig mogelijk te maken om met het BKP en de LIR aan de slag te gaan hebben we deze handreiking opgesteld. De handreiking biedt hulp bij het bepalen van de investering en het opstellen van een landschapsplan.

Op deze manier kan een goede invulling worden gegeven aan de provinciale regeling.

Dit helpt u als initiatiefnemer doordat het helder is aan welke eisen een plan moet voldoen en welke bouwstenen er zijn om daar vorm aan te geven. Zo wordt het makkelijker en laagdrempeliger om het beleid toe te passen.

De handreiking helpt ook planbeoordelaars van de gemeente doordat plannen doorgaans eenduidiger van opzet en van betere kwaliteit worden.

Leeswijzer

In dit eerste gedeelte van de handreiking gaan we in op de hoofdlijnen van de relevante regelingen en schetsen we het pad om van een idee tot een uitgewerkt plan te komen.

Vervolgens geven we op hoofdlijnen aan wanneer de LIR van toepassing is. Daarbij geven we aan welke categorieën er worden gebruikt voor ruimtelijke ontwikkelingen en welke tegenprestaties daarbij horen. De handreiking gaat nader in op de spelregels voor een landschappelijk inpassingsplan en de extra kwaliteitsverbetering. Naast het bepalen van de investeringsomvang beschrijven we ook welke mogelijkheden er zijn om hierin te voldoen.

In het laatste deel geven we een toelichting op de procedure. Welke stappen moeten er worden doorlopen bij het toepassen van de LIR en wat is daarvoor nodig?

Deze handreiking helpt bij het maken van een vlotte start bij uw (landschaps-)plan, zodat u kunt voldoen aan de landschappelijke regelingen die we in Someren hebben. De regelingen zelf zijn natuurlijk veel uitgebreider dan deze handreiking. Daarom verwijzen we op sommige plekken in dit document naar extra informatie die in de rapporten van deze regeling te vinden zijn.



Aan de slag

U kunt zelf aan de slag met maatregelen die ons Somerense landschap verbeteren. Bijvoorbeeld op een stuk grond wat u bezit, of rond uw woning of bedrijf in het buitengebied. Als u hiermee aan de slag gaat juichen we dat toe. Om te kijken wat voor maatregelen goed passen bij een bepaald gebied kunt u het BKP gebruiken.

Omdat we van sommige ontwikkelingen vinden dat ze een impact op het landschap kunnen geven, hebben we hiervoor regelingen waarmee het voor initiatiefnemers verplicht is bij sommige ontwikkelingen ook iets terug te doen voor het landschap. Deze regelingen gaan over:

- Landschappelijke inpassing
- Kwaliteitsverbetering

Hoe gaat u aan de slag?

Een landschappelijk inpassing, of extra kwaliteitsverbetering klinkt interessant, maar waar begin je als initiatiefnemer? Om een vlotte start te maken hebben we in het kader hiernaast de twee regelingen omschreven. Op de pagina's hierna zetten we de zes stappen achter elkaar die leiden naar een goed landschapsplan.

Wat is een landschappelijke inpassing?

Met een landschappelijke inpassing wordt de inkleding van een gebouw of een gebruik in het landschap bedoeld. Bij een goede inpassing worden de kenmerken en kwaliteiten van het landschap gebruikt voor de plaatsing van gebouwen, beplanting, de architectuur en het materiaalgebruik.

Het BKP geeft hiervoor handvatten en bouwstenen die per landschapstype verschillend kunnen zijn. Op deze manier kan een ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze aansluiten op de landschapsstructuren.

Een landschappelijke inpassing is maatwerk. Het is daarom belangrijk per situatie de reden voor gemaakte keuzes te beschrijven in een landschappelijk inpassingsplan. Hierbij hoort een inrichtingsplan waarop is aangegeven hoe de bestaande situatie verandert en welke nieuwe elementen er worden toegevoegd.

Wat is extra kwaliteitsverbetering?

Ruimtelijke ontwikkelingen die een grote impact hebben op de omgeving moeten naast een landschappelijke inpassing extra kwaliteitsverbetering leveren. Dit gaat bijvoorbeeld om ontwikkelingen als de vergroting van gebouwen, het bestemmingsvlak en/ of bestemmingswijzigingen.

De kwaliteitsverbetering houdt een fysieke verbetering van het landschap in. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de aanleg van landschapselementen, het plaatsen van recreatieve voorzieningen of de sloop van gebouwen. Hiervoor zijn er bouwstenen benoemd in het BKP. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van houtwallen, struweelhagen, paddenpoelen of solitaire bomen.

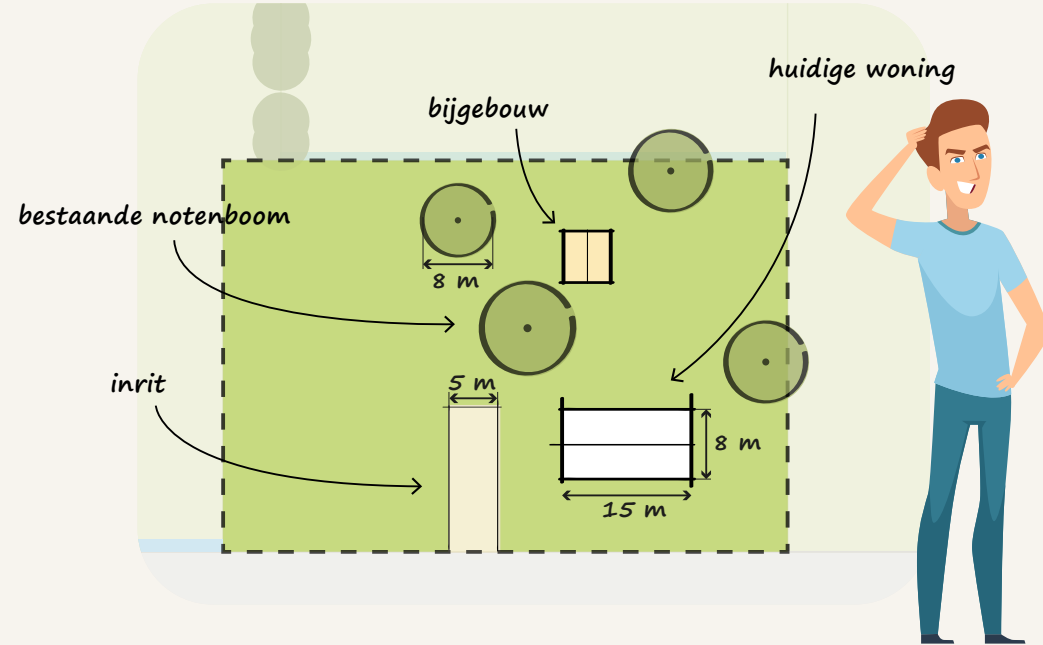
Het liefst zien we dat er wordt bijgedragen aan de kwaliteit van ons Somerense landschap. Het erf wordt op basis van de landschappelijke inpassing al netjes ingepast dus de extra kwaliteitsverbetering heeft vooral meerwaarde voor het landschap daarbuiten.

We willen initiatiefnemers stimuleren om te investeren in maatregelen buiten het eigen erf, zodat we het streefbeeld uit het BKP zo veel mogelijk kunnen realiseren. Er zijn drie toepassingen om te voorzien in de extra kwaliteitsverbetering, waarbij de bovenste de meeste voorkeur heeft en de onderste het minst:

- 1. Kwaliteitsverbetering in het landschap;*
- 2. Afdracht aan het BIO-fonds;*
- 3. Kwaliteitsverbetering op of rond het eigen erf.*

De invulling van de extra kwaliteitsverbetering wordt in een kwaliteitsverbeteringsplan vastgelegd.

Stap 1. Breng de huidige situatie in kaart



We starten met wat er al aanwezig is. Zorg voor een goede tekening op schaal. Zet op de tekening waar op het perceel gebouwen staan en waar bestratingen liggen zoals een inrit en/ of terras. Vervolgens kunt u sloten, greppels, hagen en bomen intekenen die al aanwezig zijn. Probeer hierbij grof de maatvoering in te schatten door bijvoorbeeld af te passen hoe breed de inrit is en de kroon van een grote boom. Zet dit op de tekening erbij. Het resultaat van deze stap is een tekening die vergelijkbaar is met bovenstaande.

Stap 2. Bepaal de ontwikkelcategorie van uw plan



De mate waarin kwaliteitsverbetering wordt gevraagd hangt af van de impact op de omgeving. In deze stap moet u dus weten wat u wilt gaan veranderen, wilt u bijvoorbeeld een nieuwe woning bouwen, of een aanbouw doen aan uw bestaande woning? Afhankelijk van wat u wilt veranderen kunt u opzoeken in welke categorie uw ontwikkeling valt. Hiervoor onderscheiden we drie categorieën. De relatie tussen het plan en de mate van kwaliteitsverbetering beschrijven we in hoofdstuk 2 van deze handreiking en meer specifiek in 'Bijlage 1 – Categorie indeling' van de LIR. Na deze stap is duidelijk welke vorm van kwaliteitsverbetering er van uw plan noodzakelijk is: geen tegenprestatie, een goede landschappelijke inpassing of een landschappelijke inpassing met een extra kwaliteitsverbetering. Afhankelijk van de categorie waar uw initiatief onder valt gaat u verder met dit stappenplan:

1. Categorie 1 – de eerste twee stappen volstaan
2. Categorie 2 – sla stap 5 over
3. Categorie 3 – doorloop alle stappen

Nodig voor deze stap: Handreiking LIR - hoofdstuk 2, Bijlage 1 – LIR 2023

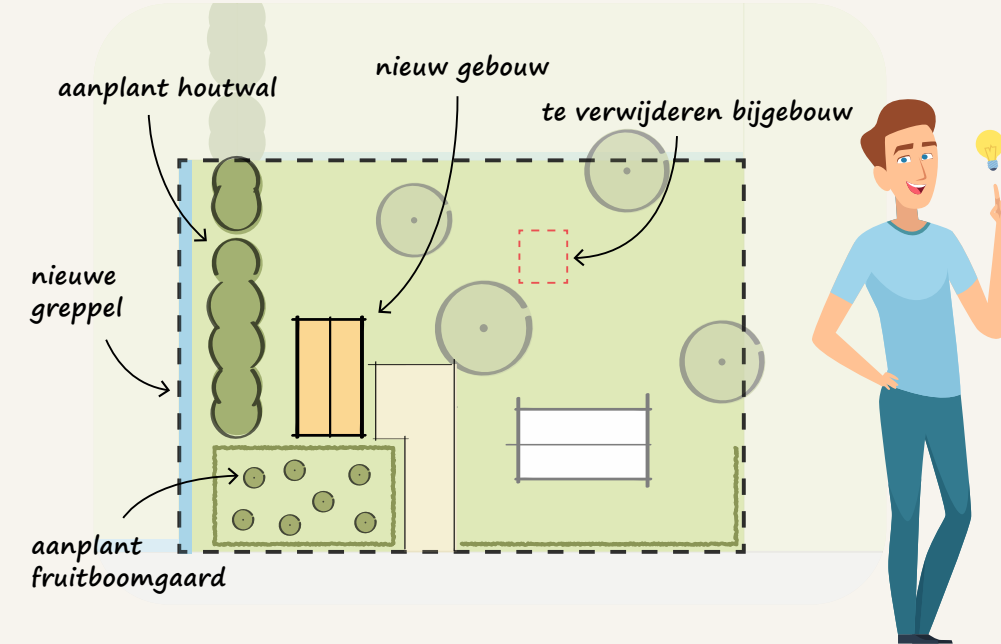
Stap 3. Verken de landschapskenmerken en waarden



Een plan moet aansluiten bij de kenmerken van de omgeving. Elk landschap is anders, daarom is het belangrijk de landschapskenmerken en waarden te verkennen voor de locatie waar uw plan zich bevindt. Bekijk daarvoor de landschapstypenkaart op p. 14 van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren. In welk landschapstype ligt het perceel? Bekijk voor dit landschapstype het streefbeeld en bijbehorende (ontwerp)richtlijnen. De richtlijnen vertellen welke bouwstenen passend zijn in een gebied en hoe deze kunnen worden toegepast. Dit is te vinden in hoofdstuk 3 van het BKP. Kijk ter inspiratie ook eens op www.topotijdreis.nl om te kijken hoe het landschap er vroeger uitzag en wat de kenmerkende structuren zijn.

Nodig voor deze stap: BKP – p. 14 en hoofdstuk 3, www.topotijdreis.nl

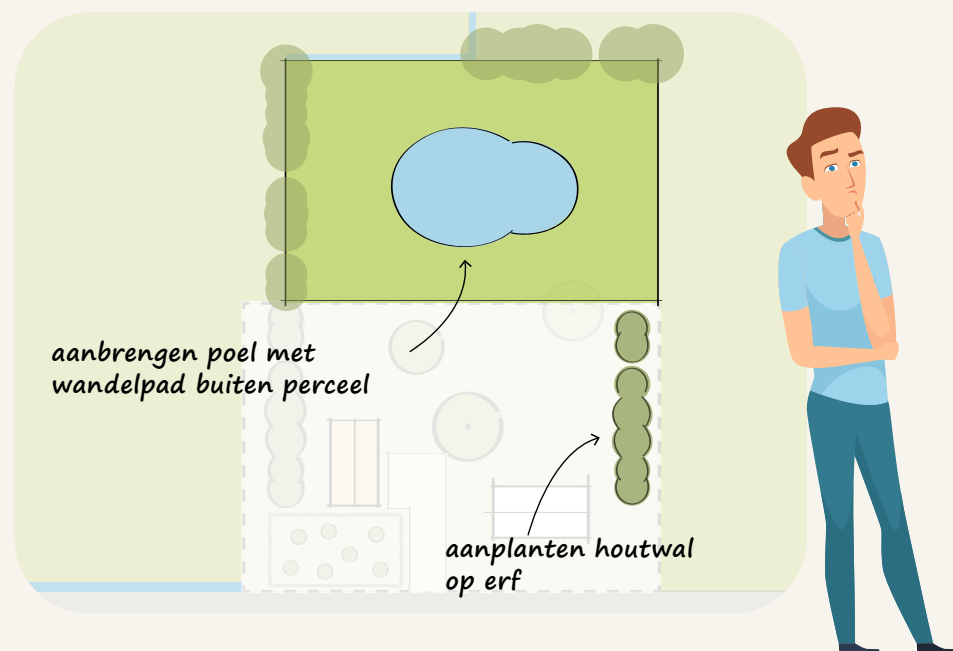
Stap 4. Stel een landschapsplan op



Geef op de kaart aan wat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk betekent: waar komen nieuwe gebouwen, welke beplanting en of bestrating gaat weg en waar is nieuwe verharding nodig? Neem hierin al de richtlijnen en bouwstenen mee uit het BKP die passen bij de locatie. Denk ook na over het realiseren van de landschappelijke inpassing. Wederom op basis van de bouwstenen uit het BKP. Waar komt nieuwe beplanting en hoe gaat u om met doorzichten en water? Kijk voor de maatvoering en specificaties van de bouwstenen in hoofdstuk 4 van het BKP of in de principeuitwerkingen achterin deze handreiking. Het doel is dat er een samenhangend geheel van bebouwing en beplanting ontstaat. Het resultaat van deze stap is een landschapsplan dat invulling geeft aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Houdt hierbij de spelregels aan uit hoofdstuk 3 en de aanleverisen uit hoofdstuk 4 van deze handreiking.

Nodig voor deze stap: Handreiking LIR – hoofdstukken 3 en 4, BKP – hoofdstuk 4

Stap 5. Stel een kwaliteitsverbeteringsplan op



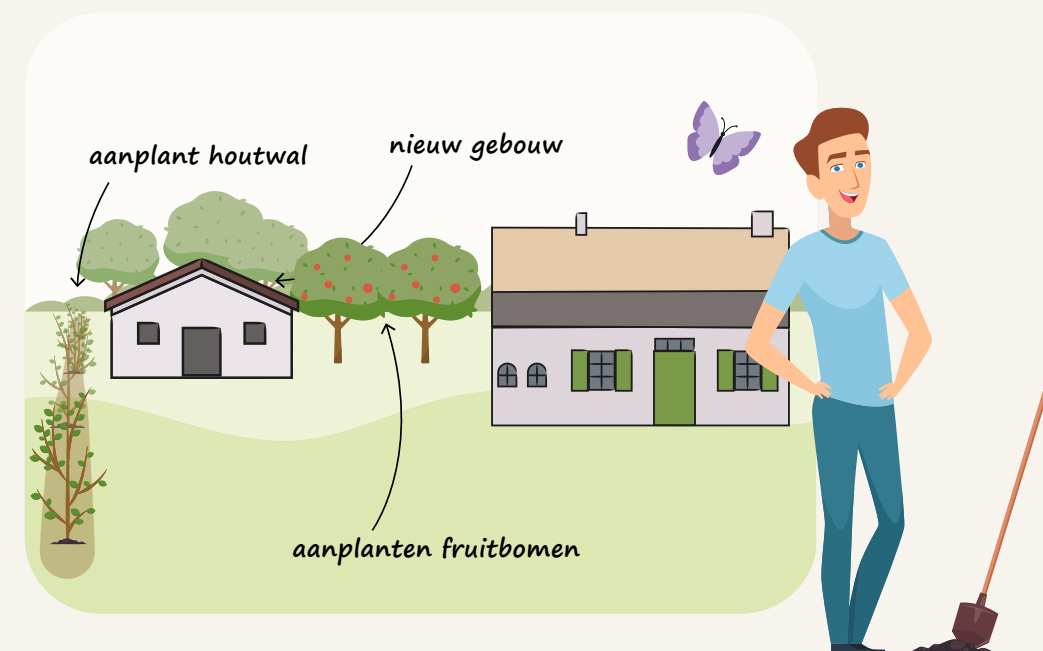
Wanneer de extra kwaliteitsverbetering van toepassing is op uw initiatief, dan moet u eerst een inschatting maken van de omvang hiervan (zie hoofdstuk 3 van deze handreiking). Deze berekening resulteert in een geldbedrag wat u ter compensatie in het landschap moet investeren. Bij een fysieke investering - in het landschap of op eigen erf – zijn wederom hoofdstuk 3 en 4 van het BKP belangrijk. Let daarbij ook op de inspiratieprojecten in hoofdstuk 3.8. Het doel is om met de extra kwaliteitsverbetering het streefbeeld zo veel mogelijk te realiseren.

Wanneer u een keuze heeft gemaakt in de bouwstenen berekent u de kosten die u deze maatregelen vertegenwoordigen. Gebruik hiervoor de normbedragen vanuit StiLa (zie hoofdstuk 3 van deze handreiking).

Het resultaat is een plan waarin naast een toelichting van het bovenstaande ook een tekening is gemaakt met de fysieke maatregelen. Zie hiervoor de aanleveringen in hoofdstuk 4 van deze handreiking.

Nodig voor deze stap: Handreiking LIR – hoofdstukken 3 en 4, BKP – hoofdstukken 3 en 4

Stap 6. Richting realisatie



Goed werk! Alle stappen vanuit de Landschapsregeling Someren zijn doorlopen. Dit betekent dat het onderdeel gereed is voor aanvraag principeverzoek, omgevingsplan- of vergunning.

Afhankelijk van de complexiteit van het plan kunnen stap 4 en 5 in meer of mindere mate worden uitgewerkt voor het indienen van een principeverzoek.

Na een positief besluit moeten deze worden opgesteld volgens de aanleveringen. De inpassing en maatregelen voor extra kwaliteitsverbetering zijn harde voorwaarden voor de planontwikkeling. Wat op tekening staat aangegeven moet ook zo worden gerealiseerd en onderhouden. Na uitvoering controleert de gemeente het fraaie eindresultaat!

Nodig voor deze stap: Handreiking LIR – hoofdstuk 4

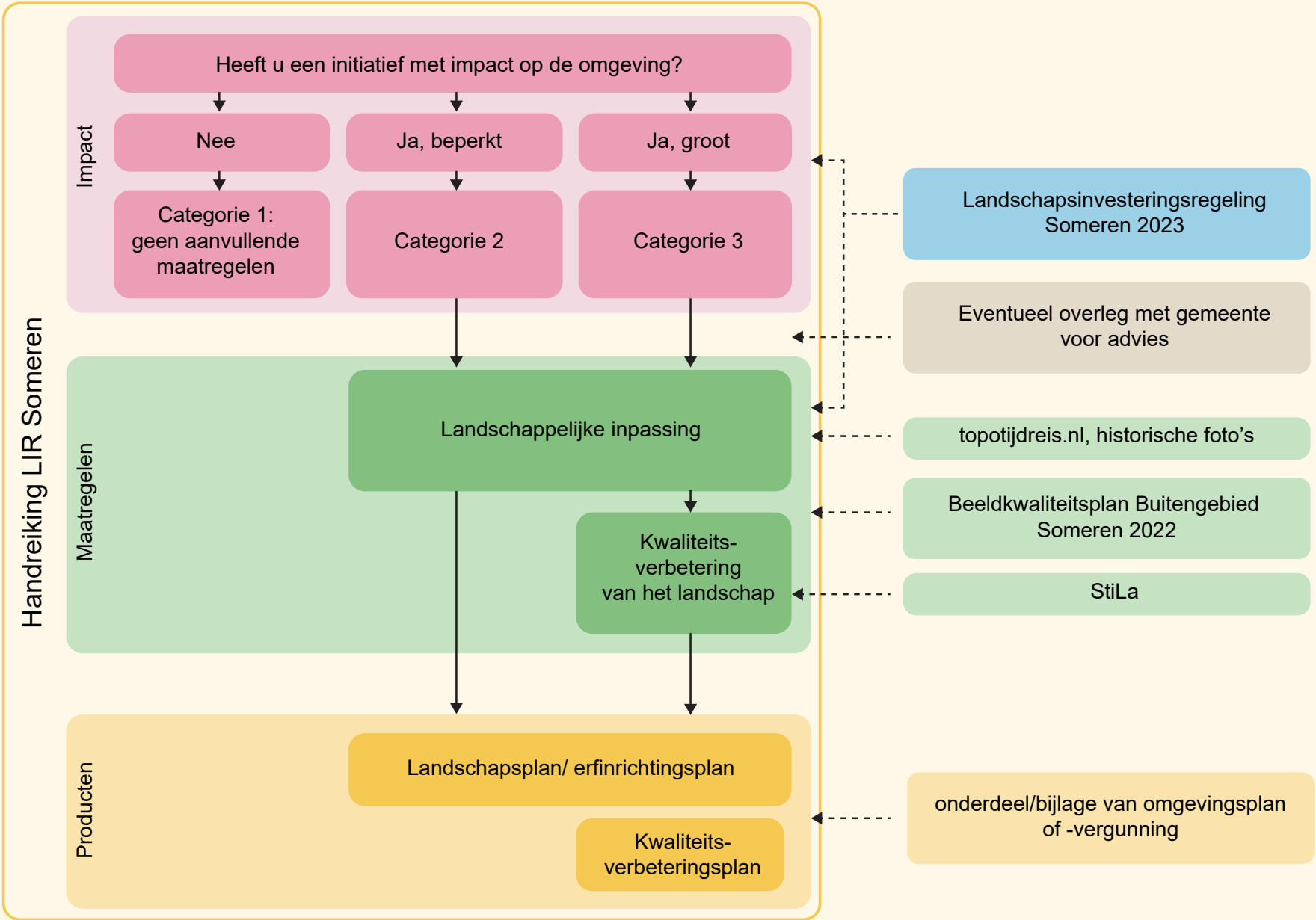
Wanneer van toepassing?

Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet volgens de provinciale omgevingsverordening samengaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De mate waarin deze kwaliteitsverbetering van toepassing is hangt af van de impact op de omgeving. Afhankelijk van de impact zijn er drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1. Kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een lage impact op de omgeving waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. Er wordt **geen tegenprestatie** gevraagd.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen met een normale impact op de omgeving, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden door **een goede landschappelijke inpassing**.
- Categorie 3. Zwaardere ruimtelijke ontwikkelingen met een relatief grote impact op de omgeving, waarbij **naast een landschappelijke inpassing ook een extra kwaliteitsverbetering** van het landschap nodig is.

In 'Bijlage 1 – Categorie indeling' van de LIR zijn de ontwikkelingen per categorie weergegeven. De meeste ontwikkelingen hebben een plek in deze lijst. Het kan zijn dat uw initiatief niet terug te vinden is in de lijst. Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen blijken namelijk één op één in een categorie te plaatsen. In deze situaties zal in overleg met de gemeente en provincie naar een maatwerkoplossing worden gezocht.

Het schema hiernaast laat de relatie zien tussen de soort ontwikkeling en de mate van kwaliteitsverbetering. Daarin is ook te zien van welke documenten er gebruik kan worden gemaakt om tot een goed plan te komen.



Procedure

Principeverzoek

Om een eerste idee te krijgen van de mogelijkheden en de haalbaarheid van uw plan legt u deze (beknopt) voor aan de gemeente. In dit principeverzoek vraagt u medewerking voor de uitvoering daarvan. Neem vanaf het eerste begin het aspect landschap mee in uw aanvraag. Met een eerste voorstel voor de inpassing en kwaliteitsverbetering kan de gemeente het geheel beter beoordelen. We raden u aan dit samen met een gekwalificeerd adviesbureau (tuin- en landschapsarchitect of ontwerp bureau) te doen. Zij hebben kennis van landschap, beplanting en de spelregels voor inpassing en kwaliteitsverbetering.

Aanvraag keukentafelgesprek

Wanneer u al weet dat de ontwikkeling een relatief grote impact heeft op de omgeving (bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing of omvorming van een functie) denken wij als gemeente graag vooraf met u mee. U kunt bij de gemeente een keukentafelgesprek aanvragen met de landschapsdeskundige. Zo kunt u samen verkennen wat een passende opzet is voor het plan.

Vervolg

Wanneer de gemeente een positief besluit neemt over uw ontwikkeling zal er worden gevraagd om een nadere uitwerking om uiteindelijk tot een omgevingsplan of -vergunning te komen. Hiervoor stelt u een uitgewerkt inrichtingsplan op van de landschappelijke inpassing en wanneer nodig een plan voor de kwaliteitsverbetering. In het kader 'Wat levert u aan?' in deze handreiking is aangegeven wat hiervoor nodig is.

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn direct verbonden aan het omgevingsplan of de -vergunning. Dit betekent dat dit een harde voorwaarde is voor de planontwikkeling. Wat op tekening staat aangegeven moet ook zo worden gerealiseerd en onderhouden. Na uitvoering controleert de gemeente het fraaie eindresultaat!



Spelregels

Landschappelijke inpassing

Bij categorie 2 en 3- ontwikkelingen is een landschappelijke inpassing nodig. Hiervoor hanteert de gemeente Someren de volgende spelregels:

- 1 De landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwperceel, zoals bepaald in het omgevingsplan.
- 2 De landschappelijke inpassing omvat minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de (rode) ontwikkeling tot een maximum van 500 m².
- 3 Bestaande vitale en gebiedseigen beplanting die aansluit bij de bouwstenen uit het BKP Someren maken onderdeel uit van de inpassing. Nieuwe beplanting wordt enkel voorgesteld daar waar het nodig is.
- 4 De inpassing van het bouwperceel wordt gerealiseerd op basis van een inrichtingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps-)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. In 'Bijlage 4 – Format landschappelijke inpassing' van het LIR is een format opgenomen dat aangeeft waar een inrichtingsplan minimaal aan moet voldoen.
- 5 Tuinplanten en beplantingen die niet gebiedseigen zijn (bijvoorbeeld coniferen, laurier, bolacacia, enz.) maken geen deel uit van de inpassing. Het heeft de voorkeur deze beplantingen te vervangen door inheemse soorten. In dat geval kan het wel worden 'meegeteld' als landschappelijke inpassing.

- 6 Voor alle categorie 2- ontwikkelingen is een landschappelijke inpassing verplicht. Vrijstelling door storting in het landschapsfonds is niet mogelijk.
- 7 De realisatie van het inpassingsplan wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd door een anterieure overeenkomst én een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan of - vergunning.
- 8 Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn aspecten die in zowel de anterieure overeenkomst als in het omgevingsplan worden vastgelegd.

Bij de vormgeving en invulling van de landschappelijke inpassing dient naar het totale perceel worden gekeken en niet alleen naar het gebied dat door de ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd. Hiervan kan alleen worden afgeweken als dit niet in verhouding staat tot de aard van de ontwikkeling of de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. In die gevallen zal een maatwerkoplossing moeten worden gevonden in samenspraak met de gemeente.

We onderscheiden hiervoor inpassingen voor een erf in een kleinschalig landschap en inpassingen van een erf in grootschalige landschappen. Op de volgende pagina's is aangegeven welke inpassingsmaatregelen hiervoor passend zijn.

Wat levert u aan?

Plantoelichting

Een landschappelijke inpassing is maatwerk. Bij een goede inpassing worden de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap gebruikt voor de plaatsing van gebouwen, beplanting, de architectuur en het materiaalgebruik. Het is daarom belangrijk om te beschrijven waarom u bepaalde keuzes gemaakt heeft en waarom deze goed passen bij het betreffende landschap. Het BKP geeft hiervoor handvatten en bouwstenen per landschapstype. De toelichting bestaat uit de onderdelen:

- korte beschrijving van de huidige en het initiatief.
- beknopte analyse van het landschap
- toelichting op de gekozen inrichting, 'waarom - wat - waar'.

Landschapsplan op schaal met daarop:

- Bestaande en toekomstige bebouwing;
- Bestaande, toekomstige en eventueel te verwijderen beplanting;
- Bestaande en toekomstige verhardingen;
- Aanvullende onderdelen als inrit, watergangen, te realiseren waterberging, onderhoudsstroken, zones voor kabels en leidingen etc.;
- Maatvoering van de breedte en oppervlaktes van inrichtingselementen.

Beplantingsplan

- Aanduiding van de plantvakken op de overzichtstekening
- Plantlijst met aantallen, soorten, maten, plantverbanden en plantafstanden. Ook kan een offerte van de groenondernemer die het plan gaat uitvoeren worden toegevoegd als overzicht van de aantallen en plantgegevens.

Inpassing van een erf binnen het kleinschalig landschap

Op deze pagina geven we inspiratie voor de vertaling van de bouwstenen uit het BKP naar een daadwerkelijk plan. Bekijk voor de volledige beschrijving van het landschap en de bouwstenen het BKP.

Onder de kleinschalige landschapstypes vallen het beekdallandschap en het kampenlandschap. Kleinschalige erven binnen deze landschapstypes worden gekenmerkt door een hoofdvolume dat is georiënteerd aan de weg met achterliggende bijgebouwen. De omgeving maar ook het erf kennen organische vormen en een onregelmatige verkaveling. Erfranden worden daarom natuurlijk aangeplant met struwelen of een houtsingel. De toe te passen maatregelen zijn gericht op het behoud van het kleinschalig karakter van het landschap.

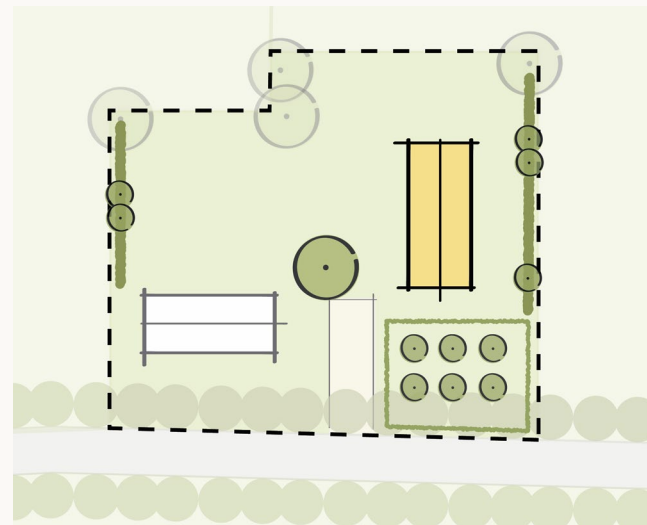


Uitbreiding

Bij het toevoegen van extra bebouwing op een erf is het van belang dat de kavelstructuur in acht wordt genomen en bestaande randen worden ingezet voor de inpassing van het perceel. Nieuwe bebouwing dient hierbij achter de bestaande bebouwing geplaatst te worden. Toe te voegen beplanting kan hierin het zicht op de nieuwe bebouwing breken.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Toevoegen van houtsingels/struweel aan de randen van het percelen als natuurlijke overgang.
- Een gedeelte van de voortuin inrichten als boomgaard.
- Toevoegen van een solitaire boom of bomengroep als markering van het erf.
- Aanvullen laanbeplanting
- Doorzichten behouden.

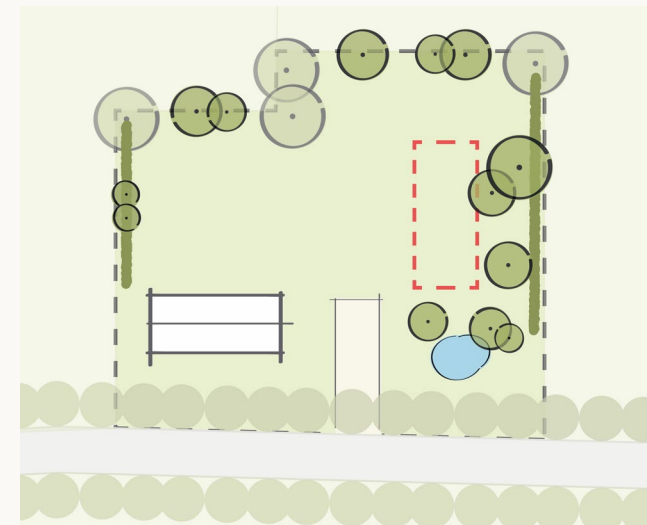


Sloop

Bij het slopen van bebouwing ontstaat er een mogelijkheid om de kleinschaligheid van het landschap te versterken. Dit kan o.a. bereikt worden door het beplanten van de perceelsranden en het herstellen van doorkijkjes naar het omringende landschap

Mogelijke maatregelen zijn:

- Toevoegen van houtsingels/struweel aan de randen van het percelen als natuurlijke overgang
- Perceelsranden langs de weg voorzien van lage hagen
- De achterzijde van het erf inpassen met een dichte houtsingel, bomenrij, onregelmatige kleine bosjes of een weiderand.
- Toevoegen van poelen voor het versterken van het natuurlijke karakter.
- Herstellen zichtlijnen naar het landschap.

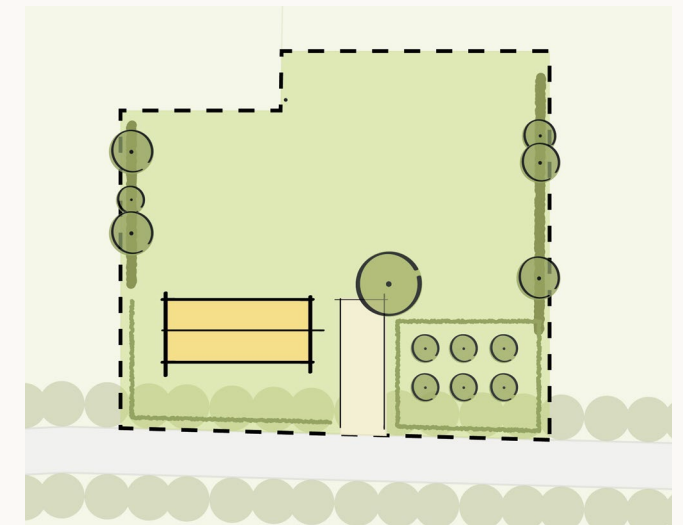


Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is van belang om rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Een goede overgang en aankleding van het erf staan hierbij centraal

Mogelijke maatregelen zijn:

- Hagen aan voorzijde voor een duidelijke omkadering van het erf.
- Toevoegen van een solitaire boom of bomengroep als markering van het erf.
- Toevoegen houtsingels aan randen van percelen.
- Aanvullen laanbeplanting.



Inpassing van een erf binnen het grootschalig landschap

Op deze pagina geven we inspiratie voor de vertaling van de bouwstenen uit het BKP naar een daadwerkelijk plan. Bekijk voor de volledige beschrijving van het landschap en de bouwstenen het BKP.

Onder de grootschalige landschapstypes vallen de jonge- en oude heideontginningen. De erven binnen deze landschapstypes worden gekenmerkt door zijn weidsheid, rechte vormen, grootschalige percelen en kennen vaak een agrarische functie. Het hoofdvolume is georiënteerd op de weg met op de achtergrond grote bijgebouwen in de vorm van schuren/stallen. Hierin is vaak een orthogonale structuur terug te vinden. Maatregelen zijn gericht op het versterken van de ruimtelijke contouren van het erf, met een lage en sierlijke aankleding op het voorerf en een forse aankleding van het achtererf.

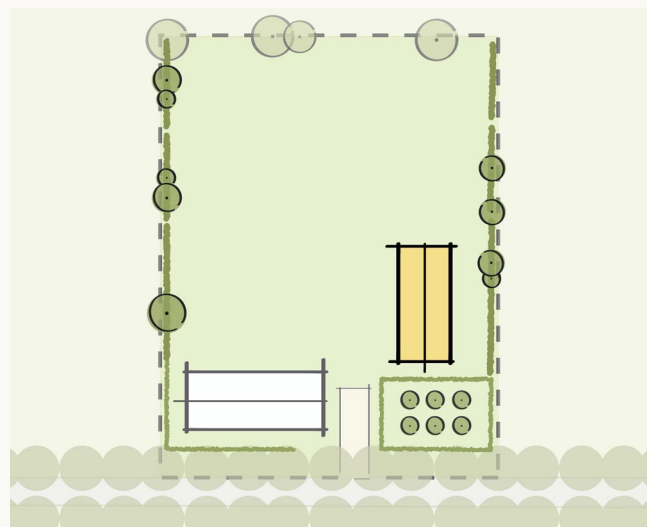


Uitbreiding

De rationele verkaveling dient zo veel mogelijk te worden behouden. Bij het toevoegen van extra bebouwing op een erf ligt de nadruk op het inpassen van de zij- en achterkanten van het bestaande perceel. Hierin wordt onderscheid gemaakt in het voor- en achtererf. Het hoofdgebouw bevindt zich op het voorerf en toe te voegen gebouwen op het achtererf. Beplanting kan gebruikt worden om dit onderscheid te versterken.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Concentreren van bebouwing.
- De zij- en achterkanten van het erf worden aangezet met houtsingels, bosjes en/of struweelhagen.
- Toevoegen van een solitaire boom of bomengroep als markering van het erf.
- Doorzichten behouden.

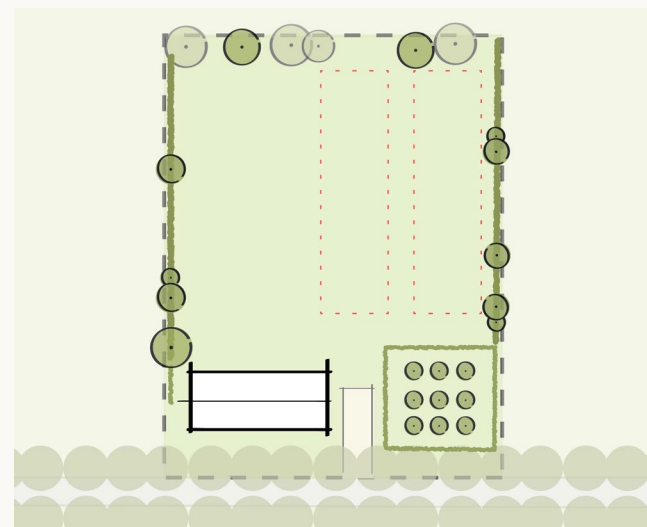


Sloop

In de grootschalige ontginningen liggen veel agrarische percelen. Het slopen van bebouwing op deze percelen kan een kwalitatieve bijdrage leveren aan het landschap. Hierin ligt de focus op het opnieuw inrichten van de vrijkomende ruimte op het voorerf en het toepassen van natuurlijke elementen.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Toevoegen van houtsingels/struweel aan de randen van het percelen als natuurlijke overgang.
- De achterzijde van het erf inpassen met een dichte houtsingel, bomenrij, onregelmatige kleine bosjes of een weiderand.
- Natuurlijke slootkanten bevorderen.
- Toevoegen van poelen voor het versterken van het natuurlijke karakter.
- Herstellen zichtlijnen naar het landschap.

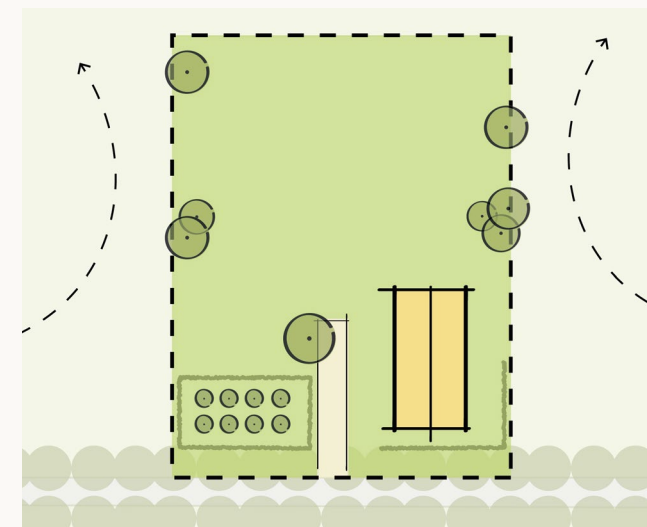


Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is van belang om rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het behouden van open ruimtes tussen bebouwde percelen is hierin van belang.

Mogelijke maatregelen op erfniveau zijn:

- Nieuwbouw diep op het kavel voor het behoud van openheid
- Hagen aan voorzijden voor een duidelijke omkadering van het erf;
- Een solitaire boom of kleine boomgroep ter markering van de erfrens;
- Aanplanten van een erfboom ter aankleding van het voorerf;
- Een gedeelte van de tuin naast de voorgevel inrichten als boomgaard.
- Doorzichten behouden.



Spelregels

Extra kwaliteitsverbetering

Investeringsomvang

Voor ontwikkelingen die vallen in categorie 3- wordt de omvang van de tegenprestatie bepaald op basis van de bestemmingswinst. Dit is een waardestijging die kan optreden als een planologische situatie wijzigt.

Om de investeringsomvang te bepalen zijn normbedragen vastgesteld, die in ‘Bijlage 2 – Bestemmingswaarden en landschappelijke kwaliteitsverbetering’ van de LIR zijn opgenomen. Met deze bedragen en de oppervlaktes uit uw eigen initiatief kunt u de bestemmingswinst berekenen. Hieronder is een voorbeeldberekening opgenomen.

<u>Huidige situatie</u>	<u>omvang (m2)</u>	<u>norm €/m2</u>	<u>totaal (€)</u>
Agrarisch bedrijf	4000	€ 20,00	€ 80.000
Agrarisch bedrijf – eerste 1.000 m2 voor bedrijfswoning	1000	€ 75,00	€ 75.000
Agrarische grond – los land	15000	€ 8,50	€ 127.500
Totaal	20000		€ 282.500

<u>Toekomstige situatie</u>	<u>omvang (m2)</u>	<u>norm (€/m2)</u>	<u>totaal (€)</u>
Wonen tot 1000	1000	€ 225,00	€ 225.000
Wonen 1000 - 2500	1500	€ 60,00	€ 90.000
Agrarische grond – los land	17250	€ 8,50	€ 146.625
Landschappelijke inpassing	250	€ 1,00	€ 250
Totaal	20000		€ 461.875

Verschil huidig - toekomstig	€ 179.375
Kwaliteitsbijdrage (20% verschil)	€ 35.875

Tenminste 20% van de waardestijging moet worden geïnvesteerd in het landschap. Dit bedrag vertegenwoordigt de kwaliteitsverbetering.

Let op: de extra kwaliteitsverbetering komt bovenop de landschappelijke inpassing. Dit betekent dat de kosten voor aanschaf, aanplant en beheer van de landschappelijke inpassing niet mag worden ingevuld als landschapsinvestering. Uitzondering hierop is de waardevermindering van de gronden die worden ingezet voor de landschappelijke inpassing. De oppervlakte van deze gronden mag als afwaardering worden opgevoerd om de bestemmingswinst te bepalen.

Drempelwaarde

Ontwikkelingen die onder categorie 3 vallen, maar waarvan de investeringsomvang voor de kwaliteitsverbetering lager uitvalt dan € 1.000,- kunnen volstaan met enkel een goede landschappelijke inpassing.

Toepassing

Er zijn drie toepassingen om te voorzien in de extra kwaliteitsverbetering. De toepassingen van extra kwaliteitsverbetering zijn de volgende, waarbij de bovenste de meeste voorkeur heeft en de onderste het minst:

1. Kwaliteitsverbetering in het landschap;
2. Afdracht aan het BIO-fonds;
3. Kwaliteitsverbetering op of om eigen erf.

Kwaliteitsverbetering in het landschap

Het liefst zien we dat er wordt bijgedragen aan de kwaliteit van ons Somerense landschap. In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied hebben we samen met bewoners en belangengroepen een streefbeeld opgesteld voor het Somerense landschap. De bedoeling is om gezamenlijk dit streefbeeld zo veel mogelijk te realiseren. Als uzelf gronden bezit in het buitengebied verdient het dus onze voorkeur deze in te zetten voor de extra kwaliteitsverbetering.

Wat levert u aan?

Indien afwijkend van de landschappelijke inpassing:
korte beschrijving van de huidige situatie en het initiatief.
beknopte analyse van het landschap
toelichting op de gekozen inrichting, ‘waarom - wat - waar’.

Kwaliteitsverbeteringsplan

- Bepaling van de investeringsomvang volgens een berekening (op basis van de genoemde normbedragen);
- Motivering van de toepassing (investering in landschap, BIO-fonds of op eigen erf);
- Onderbouwing van de tegenprestatie, uitgedrukt in kosten (conform normbedragen StiLa)
- Overzichtstekening met daarop de fysieke maatregelen, inclusief maatvoeringen, oppervlakten en plantlijst.

Afdracht aan het BIO-fonds

Kunt u de extra kwaliteitsverbetering niet op eigen gronden realiseren? Dan kunt u een (financiële) afdracht doen aan het BIO-fonds. Initiatiefnemers bezitten vaak geen (geschikte) eigen gronden om te kunnen voorzien in de extra tegenprestatie. Om het streefbeeld uit het Beeldkwaliteitsplan buitengebied te realiseren zijn we daarom vaak afhankelijk van andere grondeigenaren in het buitengebied. Dit zijn in veel gevallen agrariërs. We willen voorkomen dat particuliere initiatiefnemers aankloppen bij agrariërs met het verzoek kwaliteitsverbetering te realiseren op hun gronden tegen betaling. Daarom trekken we die rol naar ons toe als gemeente. Met behulp van ons BIO-fonds gaan wij in gesprek met geïnteresseerde agrariërs om kwaliteitsverbetering te realiseren op hun gronden.

In het BKP zijn al enkele inspiratieprojecten beschreven waar de gemeente het BIO-fonds voor in kan zetten. Er kunnen echter ook andere projecten ontstaan waar het BIO-fonds zich voor leent.

Op eigen erf

Ten slot is er ook nog de mogelijkheid voor initiatiefnemers om de extra kwaliteitsverbetering te realiseren op hun eigen erf. Omdat dit in de praktijk vaak minder toevoegt bovenop de toch al verplichte landschappelijke inpassing waarderen we dit lager. Initiatiefnemers die voor deze toepassing kiezen zullen daarom 25% van de bestemmingswinst moeten investeren, in plaats van de standaard 20%.

Vormen van extra kwaliteitsverbetering

Er kan op meerdere manieren worden geïnvesteerd in het landschap of eigen erf. Dit kan, mede op grond van de vastgelegde eisen uit de Interim omgevingsverordening, de volgende maatregelen betreffen.

1. **Aanleg en/of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur.**
2. **Aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, et cetera).**

Voor de aanleg van natuur- en landschapselementen of de aanleg van recreatieve voorzieningen verwijzen we naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in Someren te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Om te bepalen hoe de beeldkwaliteit kan worden versterkt maakt het beleidsdocument onderscheid in landschapstypen: Bos en natuur, Kampenlandschap, Beekdallandschap, Jonge Heideontginningslandschap en Oude Heideontginningslandschap. Per landschapstype is aangegeven welke bouwstenen/ landschapselementen hierin gerealiseerd kunnen worden, zoals struweelhagen, houtsingels, knotwilgenrijen en hakhoutbosjes. Zo draagt ieder inpassingsplan bij aan het realiseren van het streefbeeld

3. **Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op het behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie**

De (meer)kosten voor het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en terreinen kunnen worden ingezet. Het plan voorziet dan in een duidelijke onderbouwing van de cultuurhistorische waarden en hoe de maatregelen bijdragen aan het behoud of herstel. Dit zijn maatwerkgevallen waarvoor de kosten met een gedegen offerte aangetoond moeten worden.

4. Sloop van (niet-cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen / stallen / kassen en verwijderen van verharding

Het amoveren van bebouw en verharding draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Bovendien draagt minder verhard oppervlak ook bij aan de wateropgave.

Bij het meerekenen van sloop gaan we uit van de netto oppervlakte dat aan bebouwing of verharding verwijderd wordt. Dus sloopt iemand 2000 m² stallen en bouwt diegene 500 m² terug voor een bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw, dan kunnen de sloopkosten van 1500 m² bebouwing meegeteld worden de berekening.

Sloopbonusregeling en de LIR

Als vorm van kwaliteitsverbetering is in de LIR de sloop van (legaal aanwezige) bebouwing en verhardingen opgenomen (punt 4). Daarnaast beschikt de gemeente Someren over een Sloopbank. De Sloopbank is onderdeel van de sloopbonusregeling, waarbij mensen met behulp van elders gesloopte meters hun bestaande (bij)gebouwen kunnen uitbreiden.

De spelregels voor de Sloopbonusregeling (van toepassing op kleinschalige uitbreidingen) zijn te vinden in paragraaf 3.3.4 van de LIR.

5. Verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken

Als een bestemmingsvlak wordt verkleind zorgt dit voor minder ruimtebeslag: er blijft namelijk minder grond over om iets op te bouwen. Dit draagt bij aan de opgave om ons buitengebied te 'ontstenen' en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Het verkleinen van het bestemmingsvlak kan dan ook worden opgevoerd in de berekening van de bestemmingswinst. Gronden die eerder onderdeel waren van het bouwvlak worden daarbij omgezet naar de bestemming van de omliggende gronden zoals Agrarisch of Natuur.

6. Fysieke bijdrage aan de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant en nog niet gerealiseerde ecologische verbindingszones.

Gronden die worden omgezet naar de bestemming ‘Natuur’ worden in beginsel gewoon meegenomen in de berekening. Het bestemmingswaardeverschil wordt dan voor 20% meegerekend.

Als natuur wordt ontwikkeld als onderdeel van de kwaliteitsverbetering in gebieden die behoren tot het nog niet-gerealiseerde Natuur Netwerk Brabant (NNB) of de Ecologische Verbindingszone (EVZ) kan de afwaardering van die gronden (bestemmingswaarde) volledig worden meegerekend. Voorwaarde is een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een natuurbestemming en beschrijving van de natuurdoeltypes in het inpassings- of landschapsplan. Dit geldt ook voor gebieden waar NNB-waardige natuur wordt ontwikkeld aangrenzend aan gerealiseerde NNB, waardoor de ecologische structuur robuust wordt versterkt. Ook voor deze gronden kan de afwaardering (bestemmingswaarde) volledig worden meegerekend onder voorwaarde van een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een natuurbestemming en beschrijving van de natuurdoeltypes in het inpassings- of landschapsplan.

Waardering van de tegenprestatie

Het is belangrijk om vooraf duidelijkheid te hebben over de kosten die opgevoerd mogen worden voor het bepalen van de tegenprestatie. De kosten die hiervoor in aanmerking komen zijn:

- Aanschaffkosten (kostprijs van plantgoed);
- Aanlegkosten (uitvoeringskosten door bijvoorbeeld hovenier);
- Onderhouds-/beheerkosten voor maximaal 3 jaar (bijvoorbeeld snoeiwerkzaamheden).

Om de waarde van deze kosten te bepalen hanteren we de normbedragen vanuit de Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant’ (StiLa). De bouwstenen van het BKP sluiten zo veel mogelijk aan bij de pakket-

ten van het StiLa. In bijlage 5 en 6 van de stimuleringsregeling zijn normbedragen opgenomen voor aanschaf, beheer en onderhoud van landschapselementen. Deze bedragen worden binnen die regeling geïndexeerd en vormen daarmee een betrouwbaar en ‘Brabantbreed’ uitgangspunt voor het bepalen van de waarde van kwaliteitsverbetering.

Hieronder is een voorbeeldberekening opgenomen.

Investering	omvang (m2)	norm €/m2	totaal (€)
Sloop gebouwen	500	€ 15,00	€ 7.500
Verwijderen verharding	1500	€ 2,50	€ 3.750
Aanplant bomen/ fruitbomen	26	€ 90,22	€ 2.346
Aanplant struweel	250	€ 2,30	€ 575
Beheer bomen/ fruitbomen (3 jaar)	26	€ 31,86	€ 2.485
Beheer struweel (3 jaar)	250	€ 1,22	€ 915
Totaal			€ 17.571

*uit STILA 2023

Let op: In de StiLa zijn beheerkosten opgenomen tot maximaal 6 jaar. In Someren wijken we hiervan af door beheerkosten tot maximaal 3 jaar te accepteren. De kosten die niet in aanmerking komen om op te voeren in de tegenprestatie zijn:

- Plankosten en legeskosten
- Boekwaardes en vervangingswaardes
- Sloop van illegale bebouwing
- Milieumaatregelen zoals bodemsanering of het vervangen van astbestdaken, enz.
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepompen, zonnepanelen, groene daken, enz.
- Aanschaf- en aanlegkosten voor bestaand groen.



Kwaliteitsverbetering beekdallandschap

Op deze pagina geven we inspiratie voor de vertaling van de bouwstenen uit het BKP naar een daadwerkelijk plan. Bekijk voor de volledige beschrijving van het landschap en de bouwstenen het BKP.

Een beekdal wordt gekenmerkt door organische vormen van de beek. Solitaire bomen en boomgroepen begeleiden de beek. Deze landschapselementen hebben een meerwaarde als markering van de beek, maar zorgen ook voor een betere waterkwaliteit door schaduwvorming op de beek. Houtsingels, bomenrijen en knotbomen staan haaks op de beek en versterken de kleinschaligheid van het gebied. Kruidenrijke akker- en weideranden begeleiden de beekloop en zorgen voor een natuurlijke overgang. Om de beleefbaarheid te versterken worden extensieve paden gebruikt die langs de beek lopen.



Bouwstenen

Bij een kwaliteitsbijdrage buiten het erf ligt de focus op het versterken van de natuurlijke kwaliteiten en het bevorderen van de kleinschaligheid in het beekdal.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Het toevoegen van solitaire bomen en boomgroepen als beekbegeleidende beplanting.
- De aanplant van houtsingels, bomenrijen en knotbomen haaks op de beek ter versterking van de kleinschaligheid.
- Het toepassen van kruidenrijke akker- en weideranden bij voorkeur langs de oevers van de beek.
- Het inrichten van recreatieve paden die de beek-beleefbaar en toegankelijk maken



Kwaliteitsverbetering kampenlandschap

Op deze pagina geven we inspiratie voor de vertaling van de bouwstenen uit het BKP naar een daadwerkelijk plan. Bekijk voor de volledige beschrijving van het landschap en de bouwstenen het BKP.

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. In de loop der tijd heeft het landschap een relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes. Het gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De bolle akkers en steilranden, die door jarenlang landbouwkundig gebruik zijn ontstaan kenmerken het gebied en onderscheiden het van de andere landschapstypen in Someren.

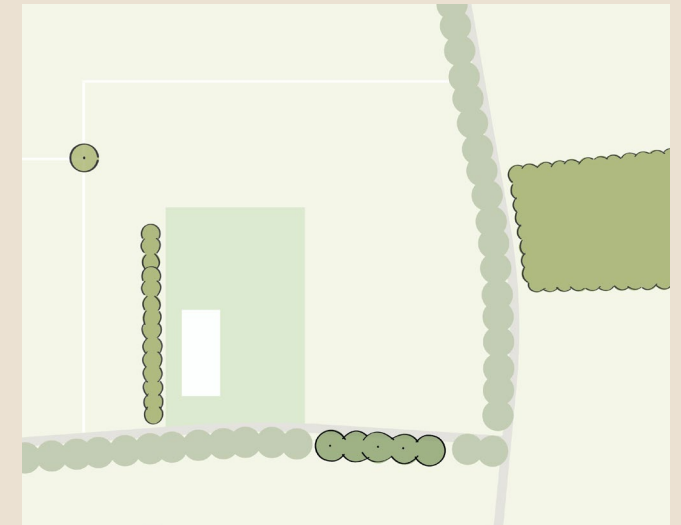


Bouwstenen

Bij een kwaliteitsverbetering binnen het kampenland- schap ligt de focus op het versterken van de kleinschaligheid en de cultuurhistorische waarden door het aanplanten van extra groenstructuren.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Het toevoegen van solitaire bomen als markering van een erf/perceel, of als schaduwboom voor vee midden in een weiland;
- De aanplant van bomengroepen op overhoeken ter versterking van het kleinschaliger karakter.
- Houtsingels en bomenrijen op de erfgrans of perceelgrans op enige afstand van bebouwing. Percelen niet omkaderen, maar aan één of twee zijden afbakenen met een houtsingel of bomenrij.
- Het behouden en waar mogelijk aanvullen en versterken van bomenlanen.
- Percelen voorzien van kruidenrijke vegetatie en kruidenrijke akkerranden.



Kwaliteitsverbetering oude heideontginningen

Op deze pagina geven we inspiratie voor de vertaling van de bouwstenen uit het BKP naar een daadwerkelijk plan. Bekijk voor de volledige beschrijving van het landschap en de bouwstenen het BKP.

De oude heideontginningen zijn rond de eeuwwisseling 19e - 20e eeuw ontgonnen in de vooruitstrevende pioniersgeest van die tijd. Het landschap bestaat voornamelijk uit rechte lijnen met een relatief weidse schaal. Maar dit landschap heeft een duidelijk minder grootschalig en weids karakter met rechte ontginningslijnen als de jongere heideontginningen. Rijke groenstructuren van houtsingels, lanen en bospercelen kenmerken de oudere heideontginningen.

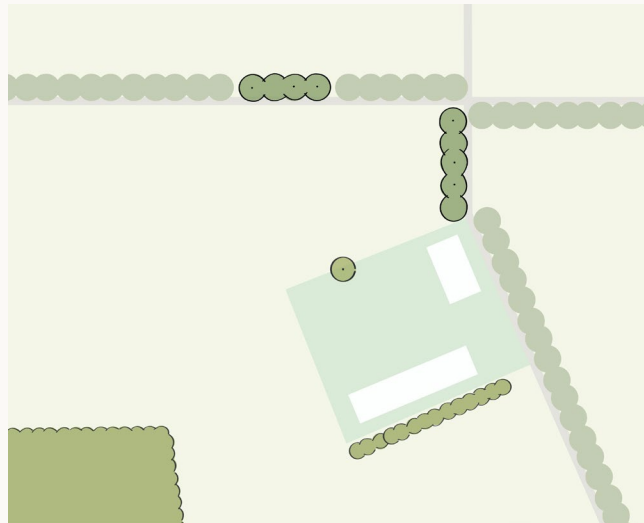


Bouwstenen

Bij een kwaliteitsverbetering binnen de oude heideontginningen dienen de weidsheid en kamerstructuur te worden versterkt.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Het toevoegen van solitaire bomen als markering van een erfgrens.
- De aanplant van bomenrijen op de erfgrens of perceelgrens op ruime afstand van bebouwing en andere landschapselementen. Percelen niet omkaderen, maar aan maximaal één zijde afbakenen met een bomenrij.
- Aanplant van bossen op percelen verspreid door het landschap, met respect voor ruimtebeleving.
- Bomenlanen langs de infrastructuur behouden en waar mogelijk aanvullen en versterken.
- Percelen voorzien van kruidenrijke vegetatie en kruidenrijke akkerranden.



Kwaliteitsverbetering jonge heideontginningen

Op deze pagina geven we inspiratie voor de vertaling van de bouwstenen uit het BKP naar een daadwerkelijk plan. Bekijk voor de volledige beschrijving van het landschap en de bouwstenen het BKP.

De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door de regelmatige en rechte lijnige patronen binnen relatief grootschalige gebieden met verre zichten. De overgang naar de bosgebieden is in dit landschap vrij hard, door een vrij rechte lijnige bosgrens. Er zijn enkele zeer waardevolle open gebieden waar ook geen/weinig bebouwing aanwezig is. Structurerend in het landschap zijn de aanwezige bomenlanen van (Amerikaanse) Eiken. In vergelijking met de oude heideontginning kent dit landschap een nog weidser en open karakter met meer rechte structuren.

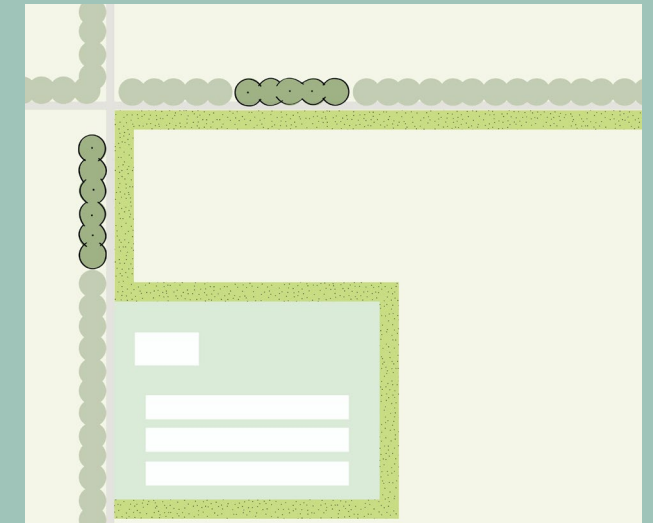


Bouwstenen

Bij een kwaliteitsverbetering in de jonge heideontginningen ligt de focus op het behouden van de rechte structuren en open ruimtes.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Bomenlanen langs de infrastructuur behouden en waar mogelijk aanvullen en versterken.
- Behouden van het grootschalige karakter met grote rechte lanen en doorzichten
- Het toepassen van kruidenrijke akker- en weideranden.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

