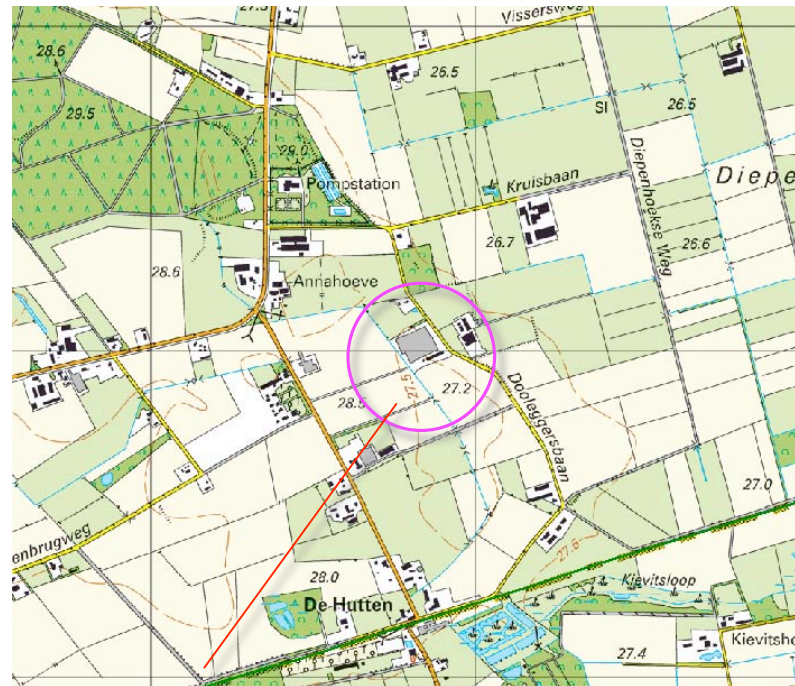


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Dooleggersbaan ten zuiden van de kern Someren.



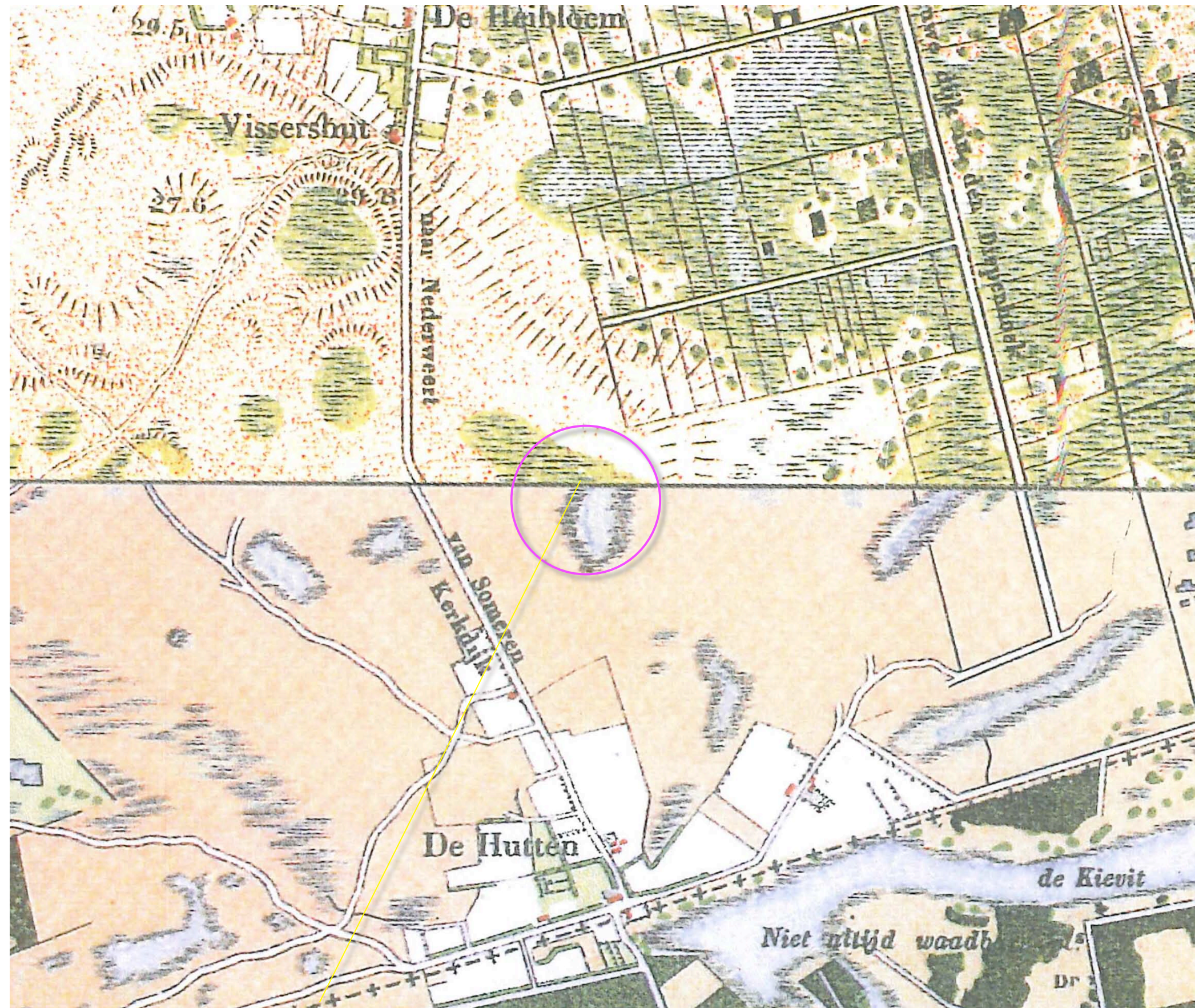
plangebied



plangebied

HISTORIE

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Rond 1898 werd het plangebied nog gekarteerd als droge heide met natte laagtes. De ontginning van het ten oosten gelegen Broek was destijds al in volle gang.

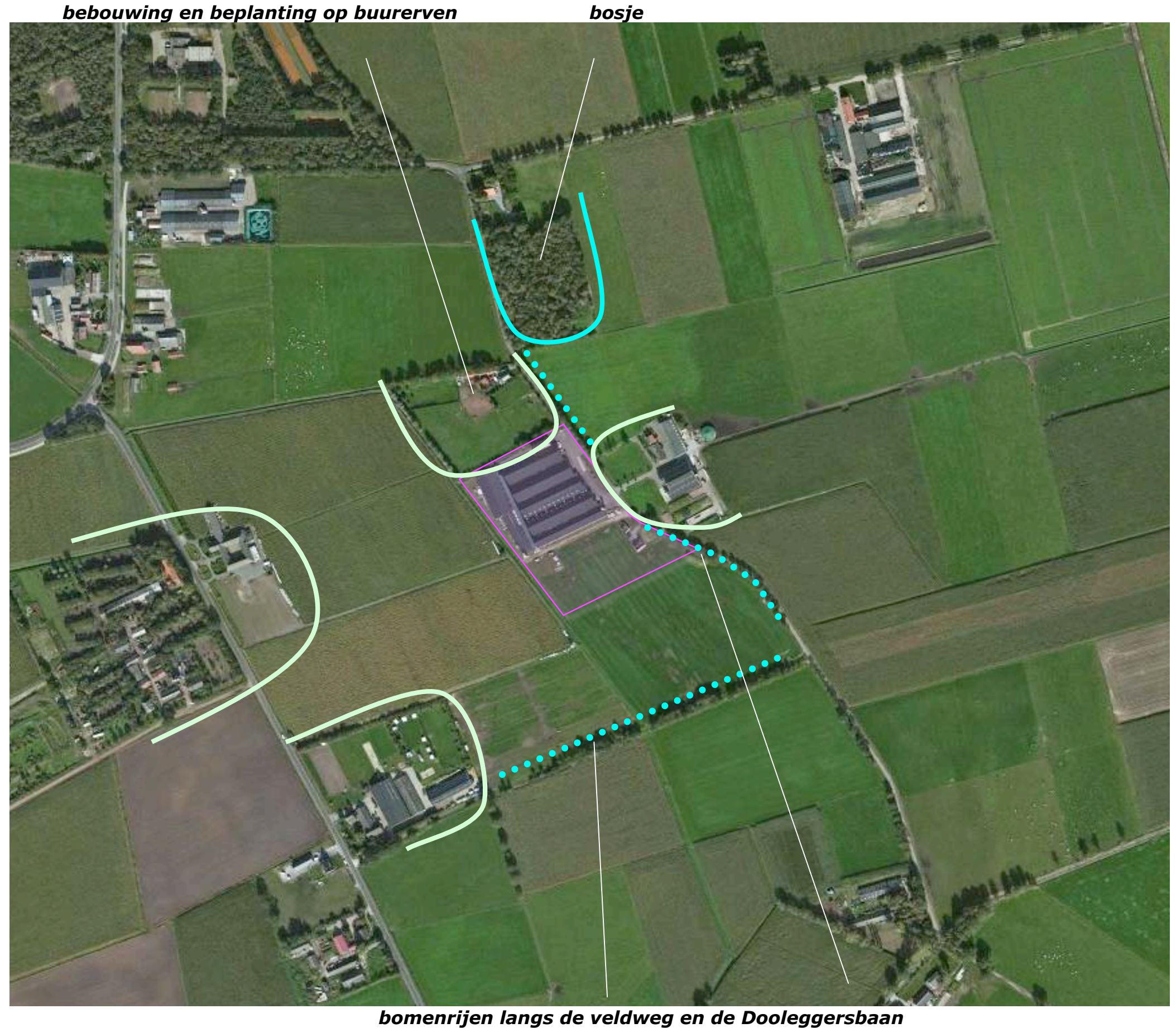


ligging plangebied in 1898

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader van het plangebied wordt gevormd door;

- de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- het ten noorden gesitueerde bosje,
- de bomenrijen langs de ten zuidoosten gelegen veldweg,
- de bomenrijen langs de Dooleggersbaan.



KADASTRALE SITUATIE

Het plangebied omvat de percelen 4549, 5042 en delen van perceel 5043 in de sectie G van de kadastrale gemeente Someren.



ligging van het plangebied in het veld

SITUATIE

De uitgangssituatie bestaat uit een cluster van gerenoveerde en deels recenter gerealiseerde varkensstallen met bijbehorende verharding. De (kop)gevels van de stallen zijn goed geleed en fraai gematerialiseerd. Aan de zuidoostkant is een tijdelijke bedrijfswoning gesitueerd.

Beplanting en infiltratie

In de uitgangssituatie wordt geen beplanting aangetroffen. Het van daken en verhardingen vrijkomend hemelwater wordt verzameld in een met de buurman gedeelde greppel aan de noordwestkant en conform afspraak met het waterschap, geloosd op de aan de zuidwestkant gelegen waterschapssloot.



BELEVING 3D

Het plangebied wordt vrij sterk afgeschermd door de beplanting en bebouwing op omliggende erven en het te noorden gesitueerde bosje. Het plangebied is zichtbaar vanaf de ten westen gesitueerde Nederweertseweg en de Dooleggersbaan zelf. De foto's rechts tonen het erf gezien vanaf de Dooleggersbaan, komend uit het zuidoosten en uit het noordwesten en vanaf de Nederweertseweg. Zie de markering in de luchtfoto hieronder.



Vanaf de Dooleggersbaan komend uit het zuidoosten



Vanaf de Dooleggersbaan komend uit het noordwesten



vanaf de Nederweertseweg

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van;

- een uitbreiding van een aanwezige stal,
- een nieuwe varkensstal,
- twee mestsilo's,
- een werktuigenberging,
- de benodigde verharding,
- een bedrijfswoning met bijbehorende garage.

bouwkaavel

De bouwkaavel zal ten behoeve van het plan in zuidoostelijke richting moeten worden verruimd. Zie de uitsneden van de door Beusmans & Jansen opgestelde tekening hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede plan Beusmans & Jansen

uitbreiding aanwezige stal



varkensstal mestsilo's werktuigenberging verharding bedrijfswoning en garage

CONCEPT INPASSING

Aansluitend bij de karakteristieken van de omgeving en de aanwezige singel op het erf ten noordwesten van het plangebied wordt voorgesteld;

- de bedrijfsgebouwen aan de veldkant (de zuidwestkant en zuidoostkant) van het erf in te passen middels de aanplant van een singel bestaande uit struweel en bomen,
- de overgang van het bedrijf naar de openbare weg te gele­den met bomen,
- de overgang van de tuin en huisweide naar de openbare weg en het veld, vorm te geven met hagen en bomenrijen.

Infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een greppel en een poel aan de zuidoostkant van het plangebied.



INPASSING – SCHAAL 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande en met de gemeente gevoerd overleg de aanplant van navolgende elementen;

- S1 struweel,
- B1 bomen (Eik, Es, Haagbeuk),
- B2 een bomenrij bestaande uit Lindes,
- H1 Hagen bestaande uit Liguster,
- H2 een 2 meter brede strook bodembedekking bestaande uit Sneeuwbes langs de weg en een strook van 6 meter Sneeuwbes onder de Lindes ter hoogte van de kopgevel van de te bouwen stal,
- B3 een bomenrij bestaande uit Haagbeuken en Essen,
- S2 struweel,
- B4 bomen (Eik, Es, Haagbeuk),
- V1 hoogstamfruit- en Notenbomen.

Ten zuidwesten van element S1 is een strook vrij te houden ten behoeve van de toegankelijkheid door het Waterschap.

Sortimentskeuze

De sortimentskeuze sluit aan bij de lokale groeiplaatsfactoren en in de omgeving aangetroffen soorten. In overleg met de gemeente wordt de Sneeuwbes als bodembedekker toegepast aan de straatkant. Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Bloemenweide

Het grasland in de boomgaard ten zuidwesten en noordwesten van de woning zal worden ingezaaid en beheerd als bloemenweide. De weide is hierdoor van betekenis voor diverse insecten en vogelsoorten.

Natuurlijke oevers

De oevers van de infiltratieruimte zullen aan de op zon gerichte noordoostkant flauw hellend worden uitgevoerd. De infiltratieruimte is daardoor van betekenis zijn voor oeverflora en zonnende amfibien.



vereiste vrije ruimte waterschap (grasland)

infiltratiegreppel en poel V1 Boomgaard Bloemenweides

PLANTLIJST

Zie de plantlijst rechts voor de omvang van de beplantingselementen, de omvang van het plantmateriaal en een overzicht van de plantverbanden.

Omvang "Landschappelijk groen"

In totaal zijn 5008 m2 "landschappelijke groen" bestaande uit;

- a) 2250 + 315 + 295 = 3260 m2 opgaande beplanting,
- b) een 400 m2 grote infiltratiepoel,
- c) 80 m2 infiltratiegreppel,
- d) 1668 m2 bloemrijk grasland (met een overdekking van 4 + 3 + 8 = 15 bomen), te realiseren.

Code		S1	B1	B2	H1	H2	B3	V1
Omvang bij aanplant		60/80	16/18	16/18	60/80	40/60	18/20	12/14
Plantverband		150x150	st	st	4 p/m	2 p/m2	st	st
Omvang van het element		2250 m2	17 st	4 st	315 m2	295 m2	3 st	8 st
Acer campestre	veldesdoorn							
Acer pseudoplatanus	esdoorn							
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							
Alnus glutinosa	zwarte els							
Alnus incana	witte els							
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	50						
Betula pendula	ruwe berk	15						
Betula pubescens	zachte berk							
Carpinus betulus	haagbeuk		5				2	
Castanea sativa	tamme kastanje							2
Cornus mas	kornoelje, gele	100						
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	100						
Corylus avellana	hazelaar	50						
Crateagus monogyna	meidoorn							
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							
Fagus sylvatica	gewone beuk							
Fraxinus excelsior	es	15	7				1	
Juglans regia	okkernoot							2
Ligustrum vulgare	liguster	150			1260			
Ilex aquifolium	hulst							
Malus	sterappeltje							1
Pyrus	peer Gieser wildeman							1
Populus nigra	zwarte populier							
Populus tremula	ratepopulier							
Prunus avium	pruim opal							1
Prunus avium	kers hedelfinger							1
Prunus padus	vogelkers	15						
Prunus spinosa	sleedoorn	100						
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik		5					
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom	150						
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egelantier roos	95						
Salix alba	schietwilg							
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes							
Symphoricarpos ch. 'Hancock Low'	sneeuwbes					590		
Tilia cordata	winterlinde			4				
Tilia platyphyllos	zomerlinde							
Viburnum opulus	Gelderse roos	150						
Totaal		990	17	4	1260	590	3	8

KOSTENRAMING

De bestemmingswinst op grond van de uitbreiding van de bouwka­vel bedraagt ongeveer 39000,- euro. De realisatie van de bedrijfswoning is te compenseren met een bijdrage van 10.000 euro. In totaal mag een bijdrage van 49.000 voor kwaliteitsverbetering van het landschap worden gevraagd.

Raming

De kosten van de realisatie en beheer van het voorliggende plan voor de inpassing van het plangebied zijn geraamd op een bedrag van 39.660 euro.

Aanvullend groen

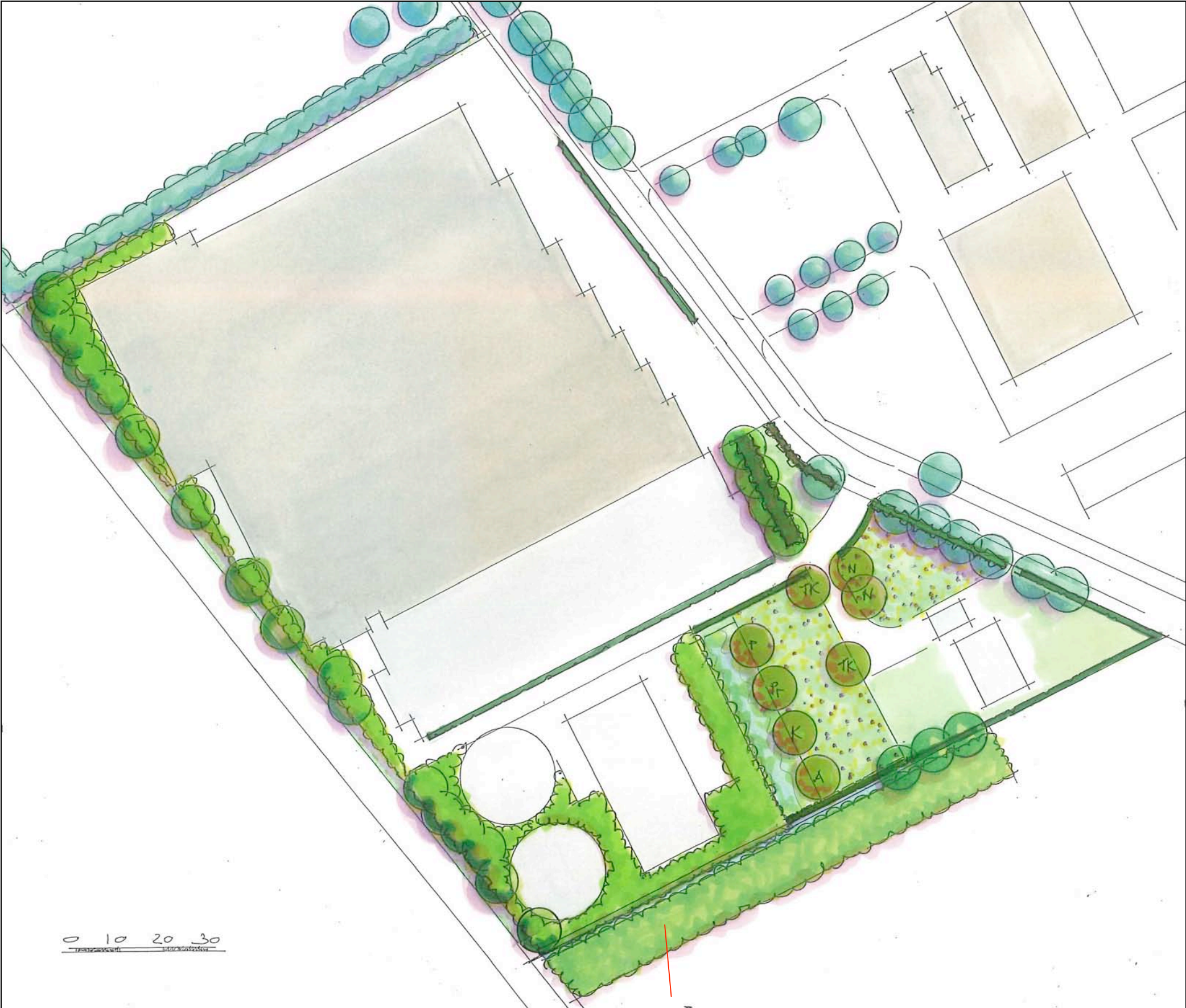
Omdat de bestemmingswinst niet in zijn geheel binnen de contouren van de bouwka­vel kan worden gecompenseerd wordt voorgesteld om een aanvullend beplantingselement te realiseren aan de zuidoostkant van het plangebied; zie de tekening op de volgende bladzijde. Met de aanleg en het beheer van het aanvullend groen is een bedrag van ongeveer 11.000 euro gemoeid. Alternatief is dat het tekort wordt gecompenseerd in de vorm van geld en de gemeente de heffing besteed aan de aanleg van groen elders.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
GRONDWERK					
Frezen en egaliseren van de singel S1	m2	1,1	2250	€2.475	
Doorspitten plantsleuven voor de hagen en bodembedekking H1 en H2	m2	2	610	€1.220	
Doorspitten plantgaten voor de bomen B1, B2, B3 en V1	stuk	50	32	€1.600	
					€5.295
PLANTWERK					
Leveren en planten van de singelbeplanting (bosplantsoen) S1	st	1,8	990	€1.782	
Leveren en planten van de hagen en bodembedekking H1 en H2	st	1,5	1850	€2.775	
Leveren en planten van de fruitbomen, Noot en Kastanje V1	st	60	8	€480	
Leveren en planten van de bomen nabij de straat B2 en B3	st	225	7	€1.575	
Leveren en planten van de bomen in de struwelen B1	st	125	17	€2.125	
				€8.737	€8.737
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van het bosplantsoen in de singel S1	stuk	0,8	990	€1.240	
Verzorgen van de 1e snoei van de hagen en bodembedekking H1 en H2	m2	2,5	610	€1.525	
Leveren en aanbrengen boompalen, boomband etc B1, B2, B3 en V1	stuk	25	32	€800	
Leveren en aanbrengen van manchetten (konijnenvraat) B1, B2, B3 en V1	stuk	10	32	€320	
Verzorgen vormsnoei van de bomen B1, B2, B3 en V1	stuk	15	32	€480	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	400	3	€1.200	
					€5.565
BEHEER T/M JAAR 10					
Afzetten en afvoeren van struiken in de singels S1	st	2,5	990	€2.475	
Snoeien van de hagen en bodembedekking H1 en H2	m2	10	610	€6.100	
Snoeien van de fruitbomen V1 - jaarlijks	st	180	8	€1.440	
Snoeien en opkronen van de bomen B2 en B3 1x per 3 jaar	stuk	150	7	1050	
Snoeien en opkronen van de bomen B1 1x per 3 jaar (incl afvoeren takken)	stuk	225	17	€3.825	
					€14.890
SUBTOTAAL AANLEG EN BEHEER EX BTW					€34.487
Staartkosten 15%					€5.173
SUBTOTAAL EXCLUSIEF BTW					€39.660

AANLEG AANVULLEND GROEN

In de tekening rechts is de locatie van het als aanvullend groen te betitelen element weergegeven. Betreffende het sortiment is te verwijzen naar de plantlijst hieronder.

Code		S2
Omvang bij aanplant		60/80
Plantverband		150x150
Omvang van het element		1270 m2
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	25
Cornus mas	kornoelje, gele	50
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50
Corylus avellana	hazelaar	25
Ligustrum vulgare	liguster	75
Prunus padus	vogelkers	15
Prunus spinosa	sleedoorn	75
Rhamnus frangula	vuilboom	75
Rosa rubiginosa	egelantier roos	95
Viburnum opulus	Gelderse roos	75
Totaal		560



aanleg van extra groen aan de zuidoostkant van het plangebied