

Notitie: Toelichting Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering Landschap
Locatie: Percelen nabij nieuwbouw Bennenbroekstraat 30 te Someren

Someren, 16-6-2023, aangepast 18-10-2023

Kenmerk: DB / 716001.265

Dhr. is initiatiefnemer voor herontwikkeling van zijn perceel grond gelegen aan de Bennenbroekstraat te Someren-Eind. Men beoogd hier 3 vrijstaande woningen te realiseren. Ten behoeve van deze ontwikkeling vindt een landschappelijke inpassing en investering in het kader van kwaliteitsverbetering landschap plaats. Voorliggende notitie beschrijft deze kwaliteitsverbetering.

De investering in landschappelijke kwaliteit vindt plaats op percelen kadastraal bekend als Someren T 2181 en 2180 (gedeeltelijk) te samen groot 02.07.50 ha. De planlocatie voor de woningbouw, gelegen aan de Bennenbroekstraat betreft perceel T 2181. Binnen planlocatie worden 3 woningbouw kavels opgericht naast de reeds bestaande woning met adres Bennenbroekstraat 30. Dit betreft de woning van initiatiefnemer. Het vanaf straatzijde gezien achter de nieuwe en bestaande woningen gelegen perceel landbouwgrond (T 2181 ged. en 2180) wordt ten behoeve van de beoogde woningbouw ontwikkeling ingericht met kruidenrijk grasland en landschapsbomen. Hier is reeds een bestaande hoogstamfruitboomgaard, bloemrijk grasland en paddenpoel aanwezig.

Betreffende percelen zijn reeds in eigendom van initiatiefnemer en worden ten behoeve van voorliggend plan omgevormd van reguliere landbouwgrond naar natuur. Planvoornemen is uitvoerig afgestemd met gemeente Someren en waterschap Aa & Maas.



Afb. 1 – Situering percelen Someren T 2181 en 2180 (ged.) te Someren Eind

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, geconsolideerd 1-10-2021 (kaart) & 16-11-2021 (regels) is een investering benodigd die in evenredige verhouding staat tot het realiseren van de woningen middels de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Begroting één bouwtitel conform artikel 3.78 voor één woning is € 125.000,-. In voorliggend plan zijn 3 woningen voorzien, derhalve dient aldus het provinciaal beleid een investering à € 375.000,- geleverd te worden.

Aan gevraagde investering wordt voldaan middels een combinatie van fysieke investering in het landschap, aankoop van één bouwtitel bij de provinciale Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en investering, storting in het gemeentelijke groenfonds. De investering in omgevingskwaliteit vindt plaats door middel van omzetten van agrarische grond naar natuur en aanleg, beheer en onderhoud van landschapselementen. Ontwikkeling van nieuwe natuur, kwaliteitsverbetering is voorzien in directe omgeving van de kleinschalige woningbouw ontwikkeling. Op het perceel, plangebied van de woningbouw, en op aangrenzende percelen wordt Kruidenrijk grasland ingezaaid met robuuste groenelementen zoals landschapsbomen.

Naast de beek en in het zuidoosten van het perceel 2180 is reeds beplanting aanwezig. Betreffend struweel, poel en hoogstam boomgaard zijn medio 2014 aangelegd in het kader van STIKA regeling (Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant) en zijn voorzien van functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' in vigerende bestemmingsplan uit 2020. Ter aanvulling op de aanwezige elementen op betreffend perceel is door Vinken Landschapsontwikkeling in samenwerking met Verschel & van Dun een plan opgesteld waarin de beoogde kwaliteitsverbetering in het landschap is beschreven. Aanleg en beheer van bestaande elementen maakt vanzelfsprekend geen onderdeel uit van nieuwe fysieke investering door initiatiefnemer. Dit betreft enkel de aanvullende, nieuwe aanplant en realisatie van natuur op percelen. Wel wordt in beoogde bestemmingsplanwijziging het gehele perceel voorzien van een natuurbestemming in plaats van huidige agrarische bestemming. Echter is ook in begroting bij berekening van landschappelijke verbetering het oppervlakte, reeds van functieaanduiding groen voorzien niet meegenomen.

Een volledig overzicht van werkzaamheden en investeringen is gegeven in bijgevoegde begroting, bijlage 1. Voor de beoogde landschappelijke inpassing van de woningen en inrichting op achterliggende perceel is een inpassingsplan opgesteld. Woningen worden voorzien van brede groene omzooming en aan achterzijde komt een strook van ca. 15 meter breed van kruidenrijk grasland met infiltratiegreppel en diverse landschapsbomen. Zie bijlage 2, Landschappelijk inpassingsplan.

Naast de investering kwaliteitsverbetering landschap op eigen terrein door initiatiefnemer is in overleg met zowel Gemeente als Provincie afgestemd dat één bouwtitel wordt aangekocht en overige deel een investering, storting in het gemeentelijke groenfonds betreft. De gemeente Someren stelt deze bijdrage beschikbaar aan het project "Ontsnipperende maatregelen Provincialeweg-Somerenseweg". De Provincialeweg-Somerenseweg doorsnijdt meerdere natuurgebieden (Strabrechtse heide en Lieropsche heide/Somerensche heide) en vormt daarmee een grote barrière voor de aanwezige fauna en worden veel dieren doodgereden. Hoe meer dieren verkeersslachtoffer worden, hoe minder genenuitwisseling er mogelijk is. Populaties raken hierdoor genetisch verzwakt, steeds meer geïsoleerd en dus kwetsbaar en de kans op lokaal uitsterven neemt hierdoor toe. Om de barrièrewerking van de doorgaande weg en het aantal verkeersslachtoffers te verminderen worden faunavoorzieningen onder/door de Provincialeweg en Somerenseweg gerealiseerd. Dit project is in drie fasen opgedeeld. De begroting van dit project laat een financieel tekort zien dat met de bijdrage door initiatiefnemer in het fonds geheel kan worden ingevuld. Gezamenlijk vormen voornoemde aankopen en stortingen de gevraagde totaal investering. Deze totale investering die wordt geleverd betreft ruim het benodigde bedrag. Concluderend kan worden gesteld dat hiermee ruimschoots wordt voldaan aan het beleidskader.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,

Verschel & van Dun BV



ing. D.H.

Bijlage 1

Begroting Kwaliteitsverbetering Landschap

Verschel & van Dun

21-9-2023

De heer
 Bennenbroekstraat 30
 5712 BM Someren

project 21113.007
 opgesteld door
 datum 21-9-2023
 versie 12

Begroting drie bouwtitels	€ 375.000,00
----------------------------------	---------------------

Kwaliteitsverbetering landschap

<i>investering (conform gemeentelijke LIR)</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs p. eenheid</i>	<i>Totaalprijs</i>
<i>Landschappelijke Verbetering</i>				
Aanleg van Landschapselementen (met functieaanduiding)	1404 m ²	€	1,95	€ 2.737,80
Perceel T2181 strook 'aan te planten kruidrijk grasland'	1232			
Perceel T2181 Knip- en scheerhagen tussen woningen	172			
Aanleg van Landschapselementen (met bestemming Natuur)	10910 m ²	€	3,65	€ 39.821,50
Perceel T2180 agrarisch deel : oppervlakte zonder functieaanduiding in bestemmingsplan	10910			
<i>Beheer en onderhoud (factor 3)</i>				
L8a - Bomenrij en solitaire bomen <20cm cyclisch (1x onderhoud in deze periode)	7 st	€	31,86	€ 669,06
Kruidenrijk Grasland	1,2314 ha	€	372,95	€ 1.377,75
L14a - infiltratiegreppel - jaarlijks beheer	88 m ¹	€	1,08	€ 285,12
L7a - knip en scheerhagen jaarlijks knippen	331 m ¹	€	4,39	€ 4.359,27
				€ 49.250,50
Aankoop 1 titel ORR à €125.000,-				€ 125.000,00
Storting in gemeentelijk Fonds				€ 200.749,50

Bijlage 2

Inpassingsplan Bennenbroekstraat ong.

Vinken Landschapsontwikkeling i.s.m. Van Dun Ontwerp & Planologie
12-10-2023



Legenda

 plangebied
woningbouw

Nieuwe beplanting

 **Knip- en scheerhaag**
Beuk (*Fagus sylvatica*) of
veldesdoorn (*Acer campestre*)
Hoogte: 1.2m korte zijde perceel
Hoogte: 2m lange zijde perceel

 **Kruidrijk grasland**
Bijvoorbeeld:
Pinksterbloem (*Cardamine
pratensis*), Gewone brunel (*Pru-
nella vulgaris*), Gewone margriet
(*Leucanthemum vulgare*),
Kamgras (*Cynosurus cristatus*),
Knoopkruid (*Centaurea jacea*),
Muizenoor (*Hieracium pilosella*).
1.2142 ha.

 **Landschapsbomen**
Bijvoorbeeld:
Knotwilg (*Salix alba*)
Lindeboom (*Tilia*)
Beuk (*Fagus sylvatica*)
7 stuks

Datum: 12-10-2023
Schaal: 1:1.000 (A3)
Project: 21113.007

222

Deze tekening betreft een indicatieve weergave van de beoogde ontwikkeling als gevolg van de bijbehorende planologische procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.