

Nieuwendijk 133 Someren

DOEL Landschappelijke verantwoording

DATUM 26 september 2023

LOCATIE Nieuwendijk 133
Someren
Gemeente Someren

Inleiding

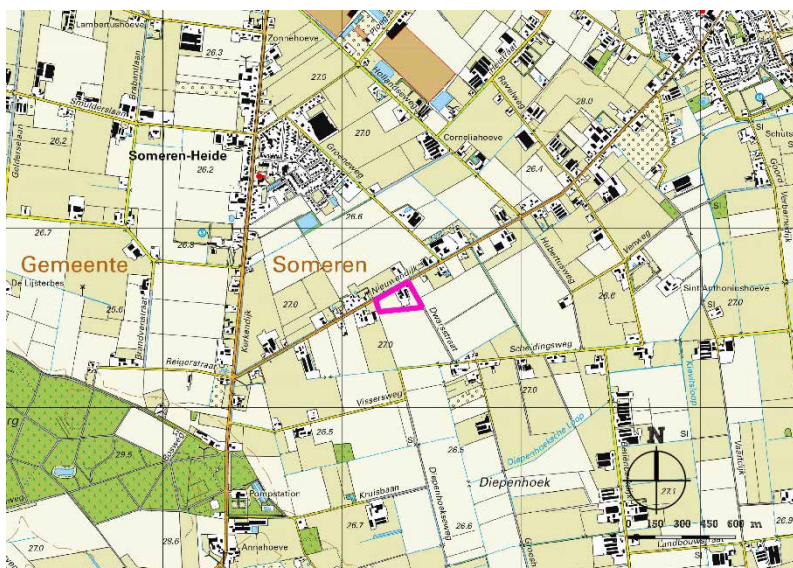
De initiatiefnemer is voornemens om het rundveebedrijf aan de Nieuwendijk 133 te Someren te saneren door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en binnen het huidige agrarisch bouwblok wordt één Ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd.

Daarnaast wil initiatiefnemer naast het bestaande bijgebouw een nieuw bijgebouw realiseren van 150m² op eigen terrein.

De gemeente Someren gaat onder voorwaarden akkoord met het voornemen. De bestemmingsplanprocedure wordt uitgewerkt door Reland uit Beugen. De landschappelijke inpassing vormt hierin een onderdeel. Deze notitie is dar een uitwerking van.

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwendijk 133 te Someren. Het ligt in het buitengebied van gemeente Someren, op korte afstand de kern Someren-Heide. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Someren, sectie G en perceelnummer 5050.



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond

Huidige situatie

De straat Nieuwendijk is een rechte landelijke verbindingsweg van Someren-Eind en Maarheeze met aan weerszijde laanbomen van eiken. De omgeving bestaat uit veelal agrarische gronden met grootschalige akkerbouw en enkele weides. Het landschap is zeer open. In de omgeving liggen agrarische bedrijven en diverse burgerwoningen. De bebouwing aan de Nieuwendijk kan beschreven worden als lintbebouwing. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie.

Het perceel aan Nieuwendijk betreft een vrijstaande bedrijfswoning met garage en tuin en aan de westzijde diverse rundveestallen, voormalige bedrijfswoning (oude boerderij uit 1930) t.b.v. opslag en drie sleufsilos. De overige gronden zijn in gebruik als cultuurgrond.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie met kadastrale ondergrond (bron: PDOK.nl)

Via een gemetselde dam is de bedrijfswoning met een privé inrit te bereiken. De voortuin is afgezet met een hekwerk. Aan de westzijde van de woning ligt een kleine dierenweide met enkele eendenhokken. Deze hokken zijn afgeschermd met gaas. De dierenweide is voor een deel afgeschermd met een beukenhaag.

Aan de oostzijde van de bedrijfswoning ligt een zandpad met aan beide zijden een rij eikenbomen. De tuin is aan deze zijde (zowel voor als achtertuin) afgeschermd met een laurierkershaag.



Een tweede inrit (ten westen van de bedrijfswoning en dierenweide) is de zakelijke inrit. Deze bestaat uit blauw split (halfverharding) en wordt begeleid door een beukenhaag. Rondom de oude boerderij ligt een oorspronkelijke tuin. De bomen en struiken hebben achterstallig onderhoud en zijn uitgegroeid tot grote dennen en struiken. Er zijn weinig tot geen landschappelijke elementen aanwezig, op een paar berkenbomen op de grens na.

Achter de boerderij ligt een nog een derde inrit. Deze is smaller en wordt incidenteel gebruikt.

De overige gronden zijn in gebruik als weide en is omhekt met harmonicagaas.



Figuur 3. Beeld vanuit oost op de bedrijfswoning



Figuur 4. Beeld vanuit oost op de oude boerderij



Figuur 5. Beeld vanuit west op de derde inrit



Figuur 6. Zicht vanuit west op de weide en het bedrijfsperceel

Kaders

Het landschapsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid met betrekking tot de landschappelijke inpassing, houdt rekening met de visie vanuit de gemeente en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.



Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Een voorwaarde voor de omschakeling naar wonen is dat het perceel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Een inpassingplan dient te voldoen aan de kaders die worden gegeven in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren van 20 september 2022. Het beeldkwaliteitsplan biedt houvast voor de inrichting van het buitengebied en de beeldkwaliteit ervan te behouden en waar mogelijk te versterken.



Figuur 7. Uitsnede Streefbeeld

Het plangebied ligt in de jongere heideontginningen. Dit landschap is het meest recent ontgonnen van alle Somerse landschappen. Het bestaat uit grootschalige, regelmatige en rechtlijnige patronen met verre zichten. De overgangen zijn vrij hard. Structurerend in het landschap zijn de aanwezige bomenlanen van eiken. In het gebied zijn veel grootschalige agrarische bedrijven aanwezig. Door de opengebieden tussen deze bedrijven zijn deze op grotere afstand zichtbaar.

De randen, infrastructuur en de erven zijn beplant met opgaande begroeiing. De nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk onderdeel te zijn van het bestaande lint, rekening houdend



met de grote zichten op het agrarische landschap. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning.

De groene uitstraling van het erf wordt versterkt door gebruik te maken van hagen, boomgaard en solitaire bomen. Hierbij blijft de woning zichtbaar en de tuin sluit aan bij het landelijke karakter van het buitengebied. Het plaatsen van hekwerken is uitgesloten. Ieder erf heeft maximaal 1 inrit.

Het achtererf (zij- en achterzijde) worden begeleid door bosjes, boomgaarden, houtsingels en/of struweelhagen. Op strategische plekken staan bomen of een bomenrij..

Landschapsplan

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing wordt rekening gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden. De bestaande en nieuwe bebouwing wordt op een natuurlijke en verzorgde wijze ingepast en sluit aan op de aanwezige landschapsstructuren.

De bestaande woning en het bijgebouw blijven gehandhaafd. Naast het bestaande bijgebouw wordt een nieuw bijgebouw gebouwd van 150m². **De inrit wordt iets verlegd richting het westen, zodat er een meer logische rijstructuur op het erf ontstaat. Voor het bijgebouw is voldoende ruimte om te parkeren voor twee auto's.**

Rondom het nieuwe bijgebouw wordt verharding aangelegd om het achterterrein te bereiken. De verharding bestaat uit halfverharding.

Ten westen van de bestaande woning wordt een nieuwe woning gesitueerd. De verdraaiing van de bestaande woning ten opzichte van de Nieuwendijk wordt aangehouden. Zo ook de afstand tot de weg. Hierdoor ontstaat een verspringing ten opzichte van de rooilijn in relatie tot de Nieuwendijk.

De derde bestaande inrit wordt de ontsluiting naar het nieuwe kavel, waardoor het bijgebouw ten westen van de nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd (minimaal 2m achter de voorgevelrooilijn). De tweede bestaande inrit komt hiermee te vervallen.

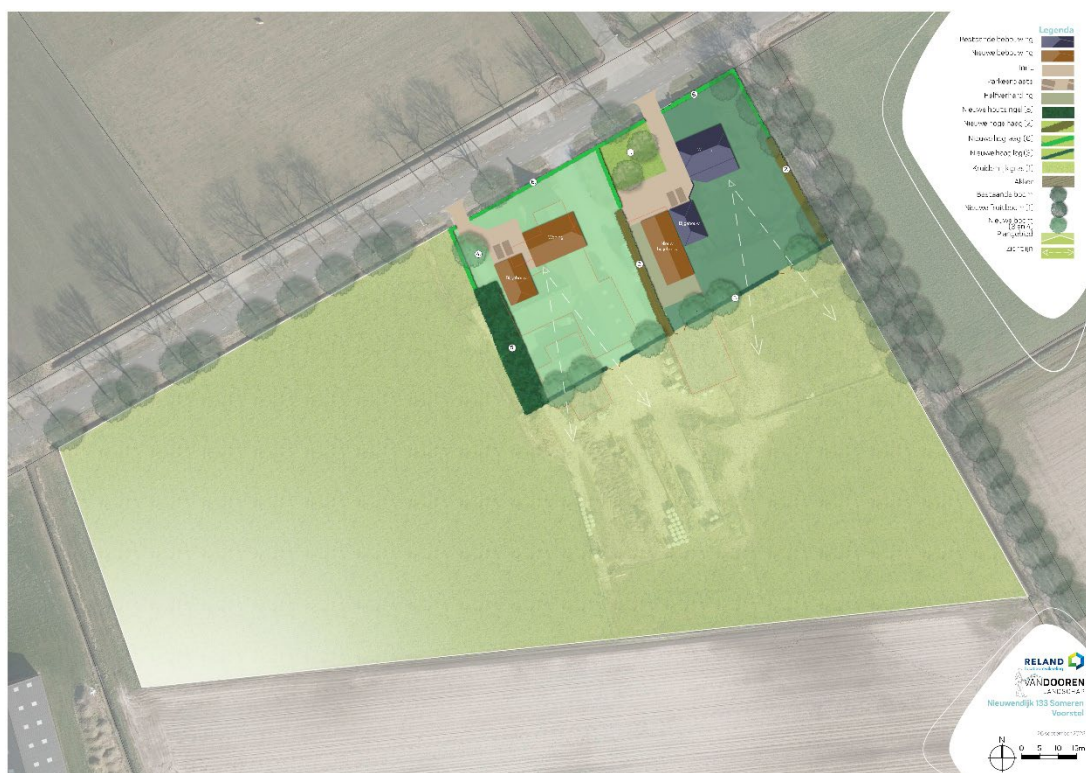
De woning heeft een eenvoudige langwerpige bouwvorm, met zadeldak in de lengterichting van de bebouwing. De architectuur is landelijk en ingetogen met natuurlijke materialen als baksteen met aardetinten, donker hout, ongeglazuurde donkere dakpannen, riet en eigentijdse bouwmaterialen.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Onderstaand voorstel illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen.



1. Bomenweide (i)
2. Hoge haag (i)
3. Gemengde haag met bomenrij (i)
4. Landschapsboom (i)
5. Houtsingel (i)
6. Lage heg (geen onderdeel landschappelijke inpassing)

(i): inpassingsmaatregel



Figuur 8. Landschapsplan, zie Bijlage I voor maatvast ondergrond

1. Omhaagde bomenweide

Naast de entree naar de bestaande woning en voor de bijgebouwen ligt een omhaagde bomenweide. Hierin staan diverse soorten streekeigen plantmateriaal.

De bomenweide wordt aan de buitenzijde omhaagd met een haag van inheems bosplantsoen. De bestaande beukenhaag kan deels blijven staan (indien gewenst).

2. Hoge haag

Tussen de twee percelen staat een hoge haag van inheems bosplantsoen. Daarnaast wordt de laurierhaag aan de laanzijde vervangen door een nieuwe haag. Deze haag vormt een fysieke scheiding om de privacy in de tuinen te waarborgen. Dit kan een haag zijn van één soort of een gemengde haag van diverse soorten.



3. Gemengde haag met bomenrij

Aan de achterzijde is een groene afscherming wenselijk, maar de men wil het zicht op het achterland behouden. Op de achter grens staat een bomenrij in combinatie met een gemengde haag.

In de bomenrij zijn enkele openingen gemaakt om het zicht op het achterland te versterken.

4. Landschapsboom

Ter hoogte van de inrit van de nieuwe woning is de bestaande bomenrij aan de Nieuwendijk onderbroken. Om de inrit en het perceel landschappelijk te markeren wordt een nieuwe landschapsboom geplant van een inheemse soort.

Rondom de boom ligt een heg van inheems plantmateriaal.



Figuur 9. Referentie houtsingel



Figuur 10. Referentie heg

5. Houtsingel

Aan de westzijde van het nieuwe perceel staat een houtsingel van inheems bosplantsoen. Deze singel vormt een fysieke scheiding om de privacy in de tuin te waarborgen. Indien gewenst ligt binnen de singel een aardenwal van maximaal 1,5m hoog.

6. Lage heg

Aan de straatzijde (voor de voorgevel) staat een lage heg van inheems plantmateriaal, zoals beuk (*Fagus sylvatica*) haagbeuk (*Carpinus betulus*), veldesdoorn (*Acer campestre*) of liguster (*Ligustrum vulgare*).



Figuur 11. Referentie bomenrij



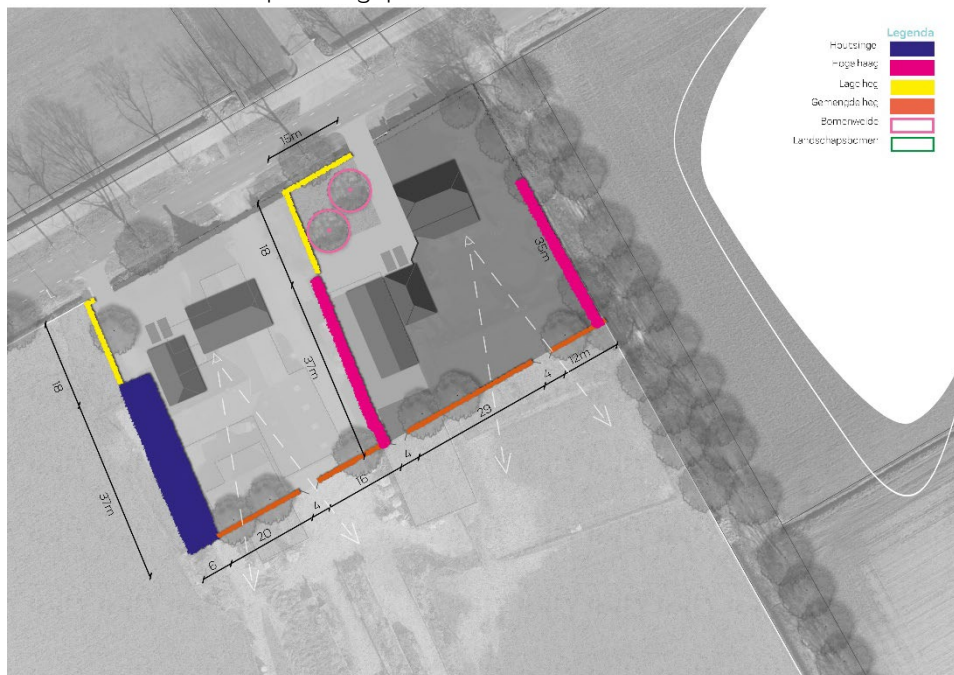
Figuur 12. Referentie gemengde haag

Beplantingsplan

In het beplantingsplan worden de bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen benoemd, beschreven en gemaatvoerd. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van het beheer van het element.

Er is rekening gehouden met het feit dat de inrichting en wensen van de tuin voor de nieuwe bewoners nog niet bekend zijn. Daarom is in het beplantingsplan keuzevrijheid gehouden. Men kan kiezen uit verschillende soorten inheemse beplanting.

Onderstaand een beplantingsplan met de verschillende elementen:



Figuur 13. Beplantingsplan (zie bijlage II voor beeld op maatvast ondergrond)



BOMENWEIDE (1.)

2 stuks

Afbakening

- ✓ Een bomenweide is een verzameling van bomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant landschapsboom, minimaal maat 10-12 en goed verankeren. Er kan gekozen worden uit de volgende soorten:
 1. Fruitbomen: Er kan worden gekozen uit soorten conform lijst uit bijlage III.
 2. Castanea sativa (Tamme kastanje)
 3. Juglans regia (Olkernoot)
 4. Tilia platyphyllos (Grootbladige linde)

Beheervoorschriften

- ✓ Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal in de contractperiode gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onderhoudsnoei nodig.
- ✓ De stam van de boom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden. Jonge bomen in een weiland met vee zijn voorzien van een boomkorf.
- ✓ De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- ✓ Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.



HEG LAAG

Bomenweide (1.) 33m – 132stuks (Indien beukenhaag gehandhaafd blijft: 18m bestaand en 15m nieuw – 60 stuks)

Landschapsboom nieuwe woning (4.) 18m – 72st

Afbakening

- ✓ Een knip- of scheerheg is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Keuze uit de volgende soorten:
 1. Carpinus betulus (Haagbeuk)
 2. Ligustrum vulgare (Liguster)
 3. Fagus sylvatica (groene beuk)
 4. Acer campestre (Veldesdoorn)
- ✓ Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 1,2 meter en maximaal 1,5m en is minimaal 0,7m breed.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee.

GEMENGDE HAAG LAAG

Achtertuintuin bestaande woning (6.): 41m – 164st

Achtertuintuin nieuwe woning (6.): 36m – 144st

Afbakening

- ✓ Een knip- of scheerheg is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in groepsverband (5 stuks bij elkaar) met de volgende soorten:
 1. 25% Carpinus betulus (Haagbeuk)
 2. 25% Cornus mas (gele kornoelje)
 3. 25% Fagus sylvatica (groene beuk)
 4. 25% Acer campestre (Veldesdoorn)
- ✓ Het betreft een tweerijig element in kruislings verband.
- ✓ Plantafstand: 4 stuks per meter



Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 1,2 meter en maximaal 1,5m en is minimaal 0,7m breed.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.

HAAG HOOG

Achtertuintuin bestaande woning (2.): 35m – 140st

Achtertuintuin nieuwe woning (2.): 37m – 148st

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Dit kan zowel in gemengde vorm als van één soort. Indien een gemengde haag wordt aangelegd, dan worden de verschillende soorten in groepsverband (5 stuks bij elkaar) geplant. Keuze uit de volgende soorten:
 - 5. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 - 6. 25% *Cornus mas* (Gele kornoelje)
 - 7. 25% *Fagus sylvatica* (Groene beuk)
 - 8. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- ✓ Het betreft een tweerijig element in kruislings verband.
- ✓ Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 1,2 meter en maximaal 2,0m en is minimaal 0,7m breed.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.

HOUTSINGEL

*Achtertuintuin nieuwe woning (5.): 37*6m*

Afbakening

- ✓ Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken.
- ✓ Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als



hakhout te beheren en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 10 en 25 jaar.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 2-jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (142st).
- ✓ De houtwal is minimaal 6m breed en bevat de volgende soorten:
 1. 5% *Betula pendula* (Ruwe berk)
 2. 5% *Carpinus betulus* (haagbeuk)
 3. 20% *Acer campestre* (veldesdoorn)
 4. 15% *Cornus mas* (gele kornoelje)
 5. 15% *Corylus avellana* (Hazelaar)
 6. 20% *Ilex aquifolium* (Hulst)
 7. 20% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)

Beheervorschriften

- ✓ Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- ✓ Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- ✓ Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- ✓ Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- ✓ Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- ✓ Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

LANDSCHAPSBOOM of BOMENRIJ

Achters tuin bestaande woning (3): 3 stuks

Achters tuin nieuwe woning (3): 3 stuks

Voortuin nieuwe woning (4): 1 stuks

Afbakening

- ✓ Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

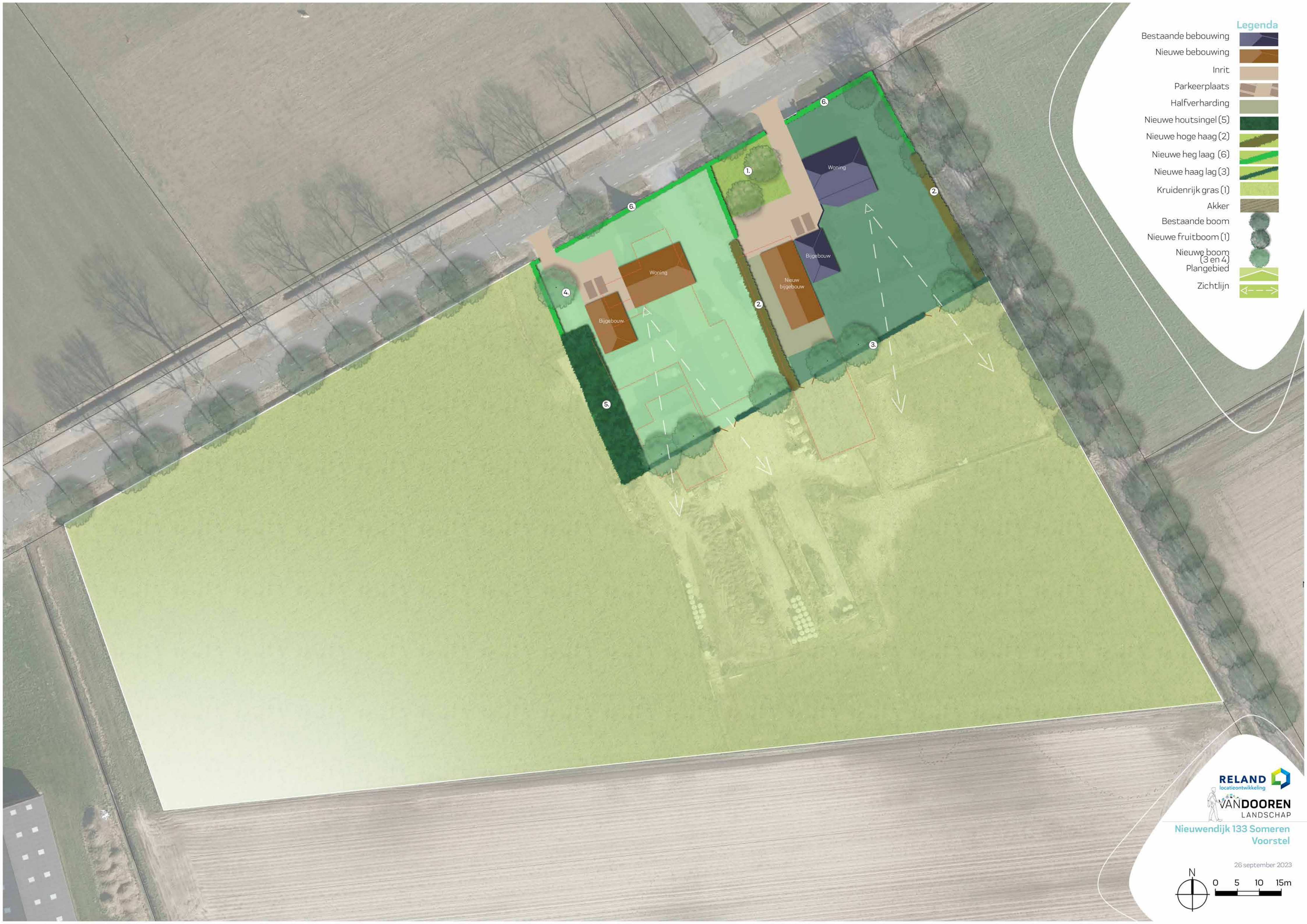
- ✓ Aanplant landschapsboom, minimaal maat 10-12 en goed verankeren. Keuze uit de volgende soorten op aangewezen locatie:
 1. *Tilia cordata* (Linde)
 2. *Acer pseudoplatanus* (Esdoorn)
 3. *Fagus sylvatica* (Groene beuk)
 4. *Quercus robur* (Eik)
 5. *Castanea sativa* (Tamme kastanje)
 6. *Prunus avium* (Kers streekeigen soort)

Beheervoorschriften

- ✓ Gedurende 10 jaar worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Bijlage I

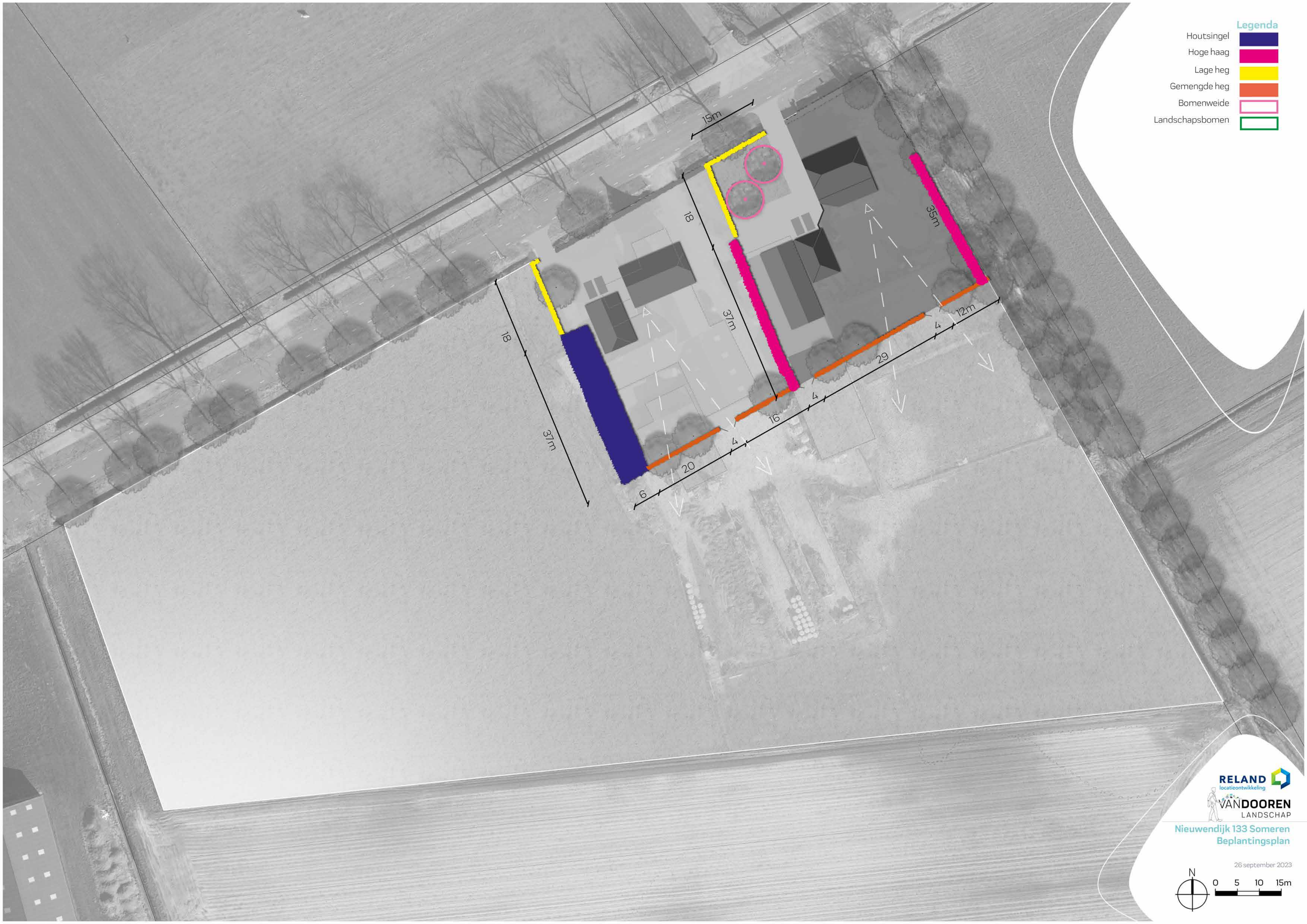
Landschapsplan Nieuwendijk 133 Someren



- Legenda**
- Bestaande bebouwing
 - Nieuwe bebouwing
 - Inrit
 - Parkeerplaats
 - Halfverharding
 - Nieuwe houtsingel (5)
 - Nieuwe hoge haag (2)
 - Nieuwe heg laag (6)
 - Nieuwe haag lag (3)
 - Kruidenrijk gras (1)
 - Akker
 - Bestaande boom
 - Nieuwe fruitboom (1)
 - Nieuwe boom (3 en 4)
 - Plangebied
 - Zichtlijn

Bijlage II

Beplantingsplan Nieuwendijk 133 Someren



- Legenda**
- Houtsingel
 - Hoge haag
 - Lage heg
 - Gemengde heg
 - Bomenweide
 - Landschapsbomen



Bijlage III

Lijst met streekeigen fruitbomen

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:	te bestellen aantal
appels							
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13	
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4	
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13	
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6	
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14	
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z	
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6	
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14	
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3	
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14	
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,,6,14	
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17	
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12	
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z	
17	Zoete Erngaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13	
appelbomen						totaal:	0
peren							
1	Beurre Hardy		okt--nov.	H	sappig	4,3	
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1	
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4	
4	Conferance		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2	
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3	
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z	
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlees	1,3	
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk		
10	Pondspeer		nov-jan	S			
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4	
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend		
perenbomen						totaal	0
pruimen							
			pluktijd	kleur			
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw	z		
2	Eldense blauwe		aug.	blauw	5,7		
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel	z		
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel	z		
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel	z,2,7		
6	Reine claudie Verte		sept.	klein groengeel	2,5,7		
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood	z,3,5		
pruimenbomen						totaal	0
Kersen							
			pluktijd	kleur			
1	Dubbele meikers		28 juni	rood	z,2,5		
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker	4,5		
3	Morel		22 juli	zuur	z		
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood	1,2		
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart	1,2		
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker	1		
kersebomen						totaal	0
uitleg							
		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompal					
H	Handappel/peer	boombeschermer wanneer de boomgaard beweide wordt: pantanetgaas					
M	Moesappel	180cm hoog.					
S	Sapappel/peer	1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)					
B	bakappel	totaal aantal hoogstamfruitbomen					0
I	inmaak	boompalen					aantal
P	perensap						
z	zelfbestuiver						