

ERFINRICHTINGSPLAN VAARSELSTRAAT
(Tussen nrs 48 en 54)
SOMEREN

Inhoud

Inleiding	3
Plangebied	3
Omgeving plangebied.....	3
Huidige situatie.....	4
Gebiedsprofiel	4
Geschiedenis	4
Beleidskader	5
Verordening ruimte.....	5
Ruimte-voor-ruimte woning.....	5
Ontwerprichtlijnen Kampenlandschap.....	5
Gebiedsindeling landschap.....	7
Structuurvisie Someren 2028.....	11
Erfinrichting	12
Algemeen.....	12

Inleiding

Dit erfinrichtingsplan behoort bij Ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimte woning Vaarselstraat ong. tussen 48 en 54') te Someren. De heer M.C.C. Geboers en Mw. P.H. van Mierlo (hierna: de initiatiefnemers) zijn voornemens om op het perceel aan de Vaarselstraat (tussen 48 en 54) te Someren (hierna: het plangebied) een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren

De bouw van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning zal ruimtelijk geregeld worden via een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. In het geldende bestemmingsplan maken de gronden van de beoogde woning onderdeel uit van de agrarische bedrijfsbestemming behorende bij Vaarselstraat 48.

Provinciaal en gemeentelijk beleid schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing van de gebouwen dan wel een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In dit document wordt aangegeven hoe hieraan invulling wordt gegeven.

Plangebied

Omgeving plangebied

De locatie is gelegen aan de Vaarselstraat (tussen 48 en 54) te Someren.

Het onderhavige plangebied is kadastraal bekend gemeente Someren, sectie M, nrs. 1028 en 1114

Westelijk wordt het plangebied begrensd door Vaarselstraat 54, een voormalige veehouderij. Ook op deze locatie wordt woningbouw beoogd. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door akkerland. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich burgerwoningen en een tegelbedrijf. Oostelijk wordt de locatie begrensd door de agrarische bedrijven Vaarselstraat 48 en 50.



• Afbeelding 1: Luchtfoto inrichting aan de Vaarselstraat te Someren

Huidige situatie

In het plangebied stond tot voor enkele jaren een kasopstand van enkele duizenden vierkante meters. Deze is door de initiatiefnemers geëmoveerd. Afgezien van een volwassen beuk is er geen verdere beplanting aanwezig.

Gebiedsprofiel

Geschiedenis

Het voorliggende plangebied is gelegen aan het bebouwingscluster Vaarselstraat. Op basis van historische kadastrale kaarten mag geconcludeerd worden dat op deze locatie eerst begin jaren 70 van de vorige eeuw sprake was van agrarische bedrijvigheid met de bijbehorende bebouwing (zie afbeelding 2). Voor deze tijd was op deze locatie uitsluitend sprake van agrarische landbouwgronden.



• Afbeelding 2: bebouwing 1973

Het landschap van Someren is onderdeel van de Peel. Het landschap is grotendeels gevormd door de ontginningen van het peelveen in de 19e eeuw. Rond Someren zijn de gebieden al sinds de Middeleeuwen in gebruik. Hier zijn de kleinschalige ontginningen te herkennen. Someren wordt aan de westzijde begrensd door de Strabrechtse heide: een natuurgebied van nationale betekenis. Het buitengebied van Someren biedt ruimte voor landbouw, natuurontwikkeling en recreatie. De natuur- en cultuurlandschappen bieden een gevarieerd landschap. In het buitengebied zijn de volgende landschapstypes te onderscheiden:

- bos & mozaïek;
- beekdalen;
- essen;
- kampen;
- kleinschalige zandontginningen; en
- grootschalige heideontginningen.

Beleidskader

Verordening ruimte

Ruimte-voor-ruimte woning

In artikel 11.2 van de Verordening ruimte wordt bepaald dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen 'agrarisch gebied', kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daar omtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording dient te blijken dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren van de te bouwen woningen;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;
- c. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3.

Ad a

In overleg met de gemeente is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de beoogde woning. Het plan wordt in deze bijlage beschreven.

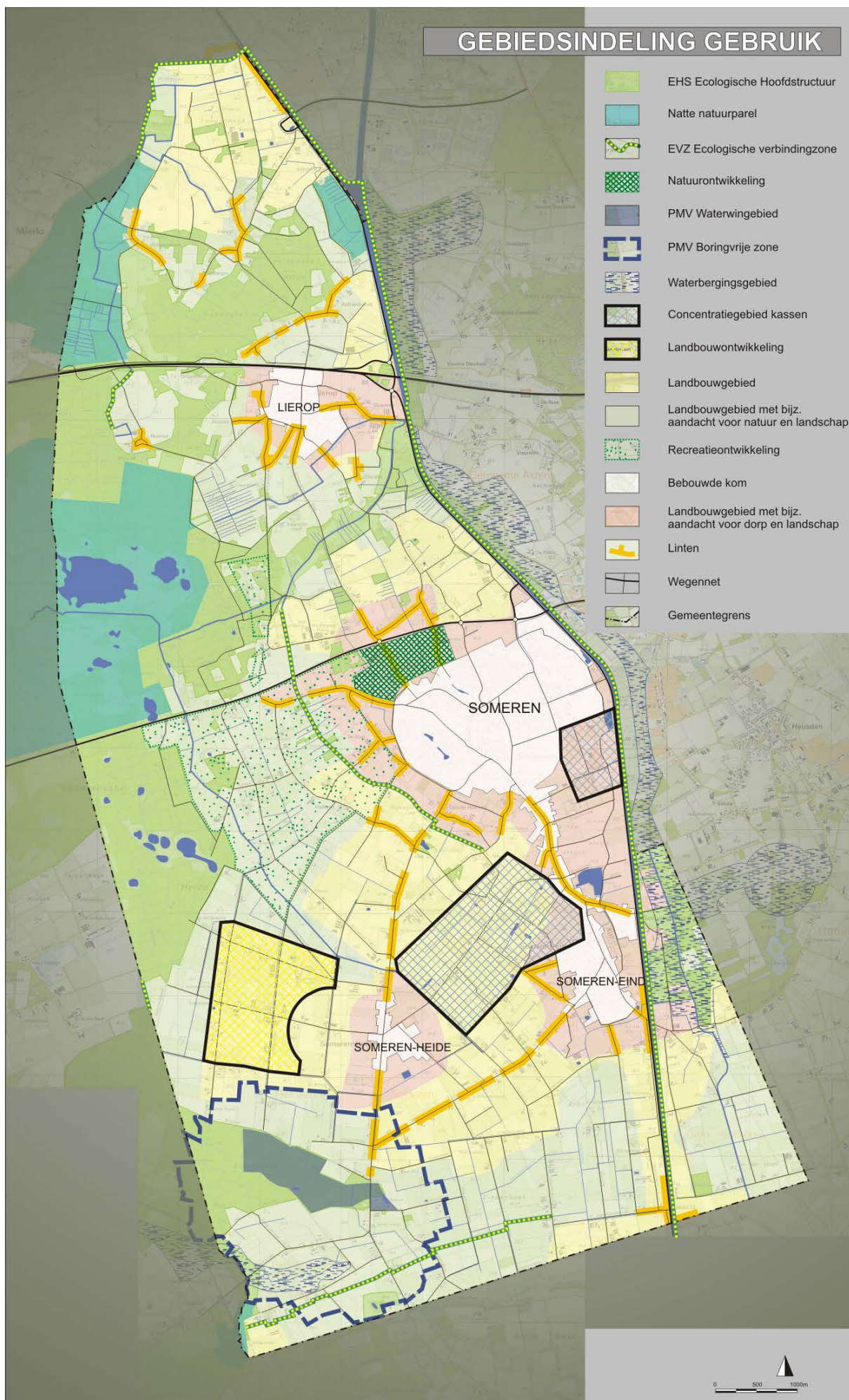
Ontwerprichtlijnen Kampenlandschap

De kaart gebiedsindeling gebruik laat zien op welke wijze verschillende delen van het buitengebied hoofdzakelijk worden gebruikt. Uiteraard is er sprake van vaak gemengde functies, toch is nog altijd goed afleesbaar wat de hoofdfunctie van deze gebieden is. Deze kaart heeft geen sturende functie maar geldt meer als referentiekader. De functies en het bouwen worden immers in het bestemmingsplan geregeld.

De onderscheiden hoofdfuncties zijn:

- Agrarische functies met (glas)tuinbouw, intensieve veehouderij, grondgebonden (melk)veehouderij, landbouw, et cetera.
- Dorpen, dorpsranden en linten met woonfunctie, brede multifunctionele bedrijvigheid en recreatie.
- Recreatief gebruik in het landschap met intensieve dag- en verblijfsrecreatie maar ook extensieve dagrecreatie zoals wandelen in de natuur.
- Natuurgebieden met gebruiksrestricties voor andere functies en ecologische verbindingzones.
- Waterberging gebieden en het waterwingebied met gebruiksrestricties voor andere functies

GEBIEDSINDELING GEBRUIK



Gebiedsindeling landschap

De kaart gebiedsindeling landschap is wel sturend voor dit beeldkwaliteitsplan. Zij vormt samen met het streefbeeld dat verderop is weergegeven de basis voor de ontwerprichtlijnen voor de inrichting van het landschap.

Er worden 5 landschapstypen benoemd en op kaart geduid, zodat afgelezen kan worden in welk landschapstype een voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt. De landschapstypen verwijzen vervolgens naar de voor dat type van belang zijnde ontwerprichtlijnen. Naast de vijf landschapstypen worden ook gebieden aangeduid als bebouwingslint, knoop of cluster in het buitengebied. Een belangrijk element van de kwaliteitbeleefbaarheid van het landschap vormt openheid.

Die kwaliteit is niet exclusief voorbehouden aan een bepaald type landschap en is daarom als aparte aanduiding in het kaartbeeld opgenomen. De volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- Heide- en Boslandschap
- Beekdallandschap / Broekgebieden
- Kampenlandschap
- Oudere Heideontginningen
- Jongere Heideontginningen

Het betreffende project valt het zogenaamde Kampenlandschap.

Het Kampenlandschap heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel “terug te brengen” maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. In dit gebied is veel bebouwing aanwezig. Deze kan door middel van groenstructuren veel beter in het landschap worden ingepast. Grootschalige bedrijven zijn moeilijk inpasbaar in deze kleinschalige landschapsstructuur.

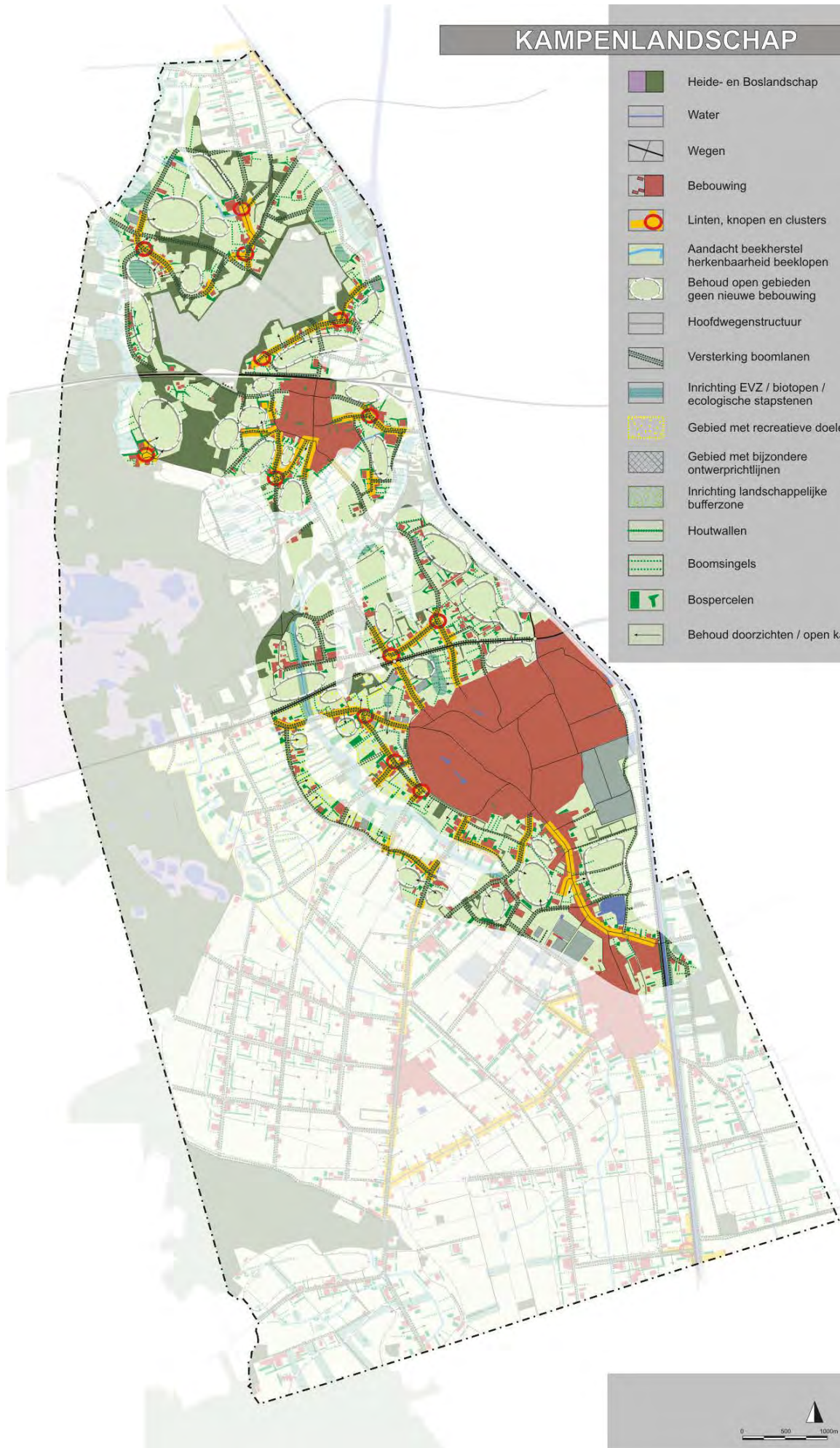
Oude akkers (bolle akkertjes, grotere akkerzones) zijn onderdelen van het kampenlandschap als hoger en droger gelegen open vruchtbare akkergebieden. Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven. In de randzones kan er bebouwing met een groene inpassing voorkomen. Waardevol en kwetsbaar zijn de hier voorkomende steilrandjes.

Functioneel:

- Het oudste ontgonnen gebied voor met name landbouw. Veel (kleinschalige) verschillende agrarische bedrijven zijn in verspreide ligging soms geclusterd. Uitbreiding van bedrijven is passend mits de kleinschaligheid van het landschap behouden blijft en voldoende maatregelen voor landschappelijke inpassing genomen worden.
- Verbrede landbouw, zorgfuncties, recreatie passen functioneel in dit landschap.
- Functiewijzigingen van bestaande agrarische bedrijven of verbreding naar kleinschalige bedrijvigheid (ambachtelijk, bedrijf aan huis of met kleinschalige zorgfunctie) zijn passend.
- Functiewijziging naar agrarisch gerelateerde bedrijvigheid is in beperkte maat mogelijk mits passend in de kleinschaligheid van het landschap en passend bij de infrastructurele capaciteit (breedte van de wegen in verhouding tot de te verwachten verkeersintensiteit).
- Ruimte-voor-ruimtewoningen moeten binnen de aangewezen linten en clusters worden gebouwd

KAMPENLANDSCHAP

-  Heide- en Boslandschap
-  Water
-  Wegen
-  Bebouwing
-  Linten, knopen en clusters
-  Aandacht beekherstel herkenbaarheid beeklopen
-  Behoud open gebieden geen nieuwe bebouwing
-  Hoofdwegenstructuur
-  Versterking boomlanen
-  Inrichting EVZ / biotopen / ecologische stapstenen
-  Gebied met recreatieve doelen
-  Gebied met bijzondere ontwerprichtlijnen
-  Inrichting landschappelijke bufferzone
-  Houtwallen
-  Boomsingels
-  Bospercelen
-  Behoud doorzichten / open kavel(s)



Richtlijnen structuur van het landschap:

- Waardeer en bescherm de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude akkergebieden;
- Behoud de nog aanwezige steilrandjes in de akkergebieden en ploeg er niet overheen.
- Behoud en versterk de lanen en singels langs wegen.
- Versterking van de kleinschaligheid van het landschap door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe van landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit / eiken), lagere heggen, solitaire bomen.
- Behoud en herstel oude werk- en kerkenpaden met extensief onderhouden, kruiden- en bloemrijke bermen.

Richtlijnen inrichting van het landschap:

- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.
- Inpassen van de achterkanten van de bedrijven met kleine bosjes of boomgroepen (gebruikmaken van “overhoeken”). Vaak liggen bedrijven ‘bloot’ in het landschap en zijn van veraf zichtbaar.
- Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceel randen door extensief beheer).

Richtlijnen inrichting en inpassing Kavel:

Kavelinrichting / oriëntatie:

- Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen.
- Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm en bij voorkeur dieper dan breed (volg de onregelmatige bestaande structuur).
- Erven hebben maximaal één inrit (versterk de laanbeplanting waar mogelijk, stimuleer het planten van laanbomen), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning).
- Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf.
- Bedrijfsbebouwing is bij voorkeur in de lengte georiënteerd (haaks op de weg).

Beplanting:

- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erf grens als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.

Landschaps- element	Verbeelding	Plantenkeuze
Behoud open- heid oude ak- kers		Eiken, Es, Beuk, Haagbeuk, Esdoorn, Walnoot, Linde Spontaan flora (alleen inrichten bio- toop en extensief beheer, vegetatie ontwikkelt zich vanzelf) Bij beplanting uitsluitend inheemse loofbomen en -struiken gebruiken!
Behoud steil- randjes		
Lanen en Singels		
Bloem- en kruidenrijke perceelsranden of bermen		

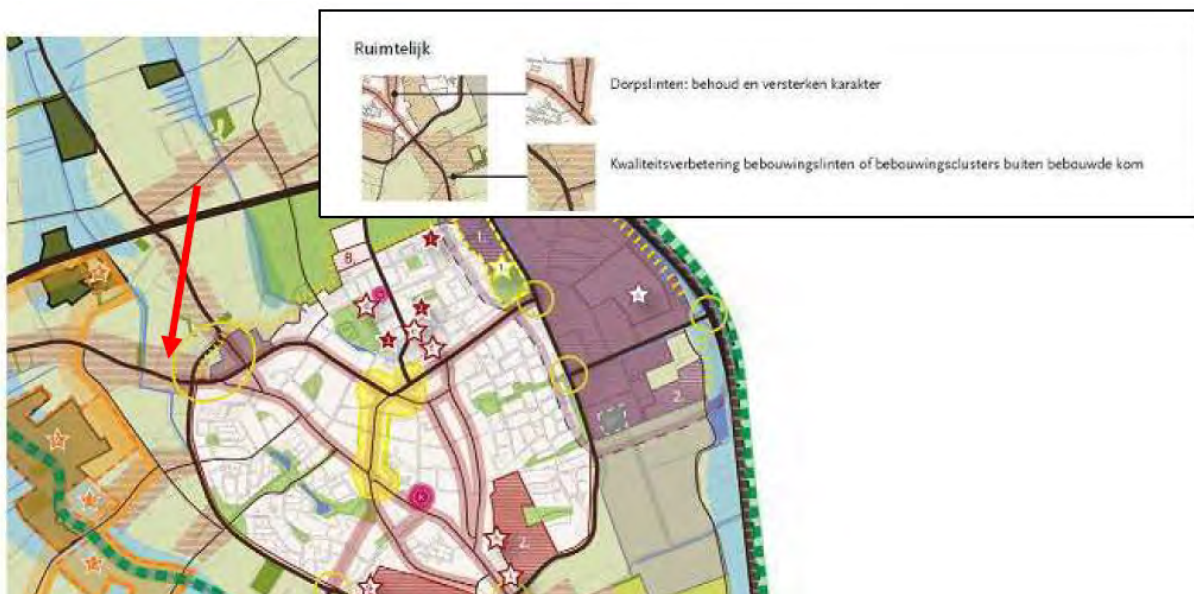
Groenelement	Verbeelding	Inheemse Plantenkeuze
Voortuin met landelijk karak- ter Solitaire boom groep van 3 tot 5 bomen Gesneden haag Perk met oude boerenplanten Gras met / zon- der bomen		Eik, Linde, Es, Walnoot, Paarden- kastanje en Tamme Kastanje Beuk, Haagbeuk, Veldesdoorn Aandacht voor oude boerentuinplan- ten (Stokroos, Zonnebloem, Monniks- kap, Vrouwenmantel, Akelei, Aster, Klokjesbloem, Vergeet-mij-niet, Helmbloem, Ridderspoor, Anjer, Ooievaarsbek, Pioenroos, Klaproos, Vlambloem, Lis, Margriet, Hosta, Hortensia)
Zijkant Fruit- boomgaar- den (bij voorkeur hoogstam) Vrij groeiende haag		Appel, Kers, Peer, Pruim, Kwee, Noten, Eiken Bessenstruiken (Mispel, Aalbessen, Kruisbessen), Hazelnoot, Slee- doorn, Meidoorn, Vlier, Wilde Roos, inheemse Vogelkers
Achterkant Houtwallen Bospercelen		Eiken-, Berken-, Beukenbos met Zoete Kers én struiken zoals vrij groeiende haag (Knot)wilgen, Elzen, Eiken

Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 heeft de raad de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. De structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Someren. Het primaire doel van de structuurvisie is om de bestaande sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Ten aanzien van de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen stelt de structuurvisie het volgende:

'Door de Regeling Beëindiging Veehouderij-tranches heeft de provincie Noord-Brabant fors geïnvesteerd in het saneren van intensieve agrarische bedrijven in de gemeente Someren. Deze investering wordt gecompenseerd door de verkoop van ruimte-voor-ruimte bouwtitels. Gelet op de gedane investeringen zijn we bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woning. De aangeduide zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom', vormt primair het zoekgebied. Gewenste locaties daarbuiten dienen specifiek afgewogen te worden, daarbij wordt een zwaarwegend belang gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te voorkomen.'

Zoals op afbeelding 3 staat aangeduid, is de onderhavige locatie gelegen binnen de zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. Hiermee valt de locatie onder het primair zoekgebied voor de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen. Een specifieke afweging, om te kunnen bepalen of de locatie geschikt is, hoeft derhalve niet gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de structuurvisie.



• Afbeelding 3: ligging bebouwingslint Vaarselstraat

Erfinrichting

Algemeen

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt gekozen voor aanplant van inheemse bomen (zomereik, beuk) en hagen. Vrij groeiende heggen en gesneden hagen van inheemse bomen en struiken (Beuk, Haagbeuk, Meidoorn etc) dienen om erven en percelen af te rasteren. In combinatie met solitaire bomen wordt de beeldkwaliteit sterk verbeterd. ¹

Langs de perceelsgrens parallel aan de Vaarselstraat 54 wordt een beukenhaag aangeplant. Tussen dan wel naast deze haag zullen een aantal inheemse bomen (knotwilg of berk) worden geplaatst om het geheel te breken

De voorste en zijdelingse perceelsgrenzen worden voorzien van een haag. Aan de voorzijde is deze laag (ca. 1.20), zijdelings, vanaf de voorzijde ca 1.20 en na de bebouwing geen maximale hoogte. Beuk, taxus of veld esdoorn zijn de aangewezen soorten.

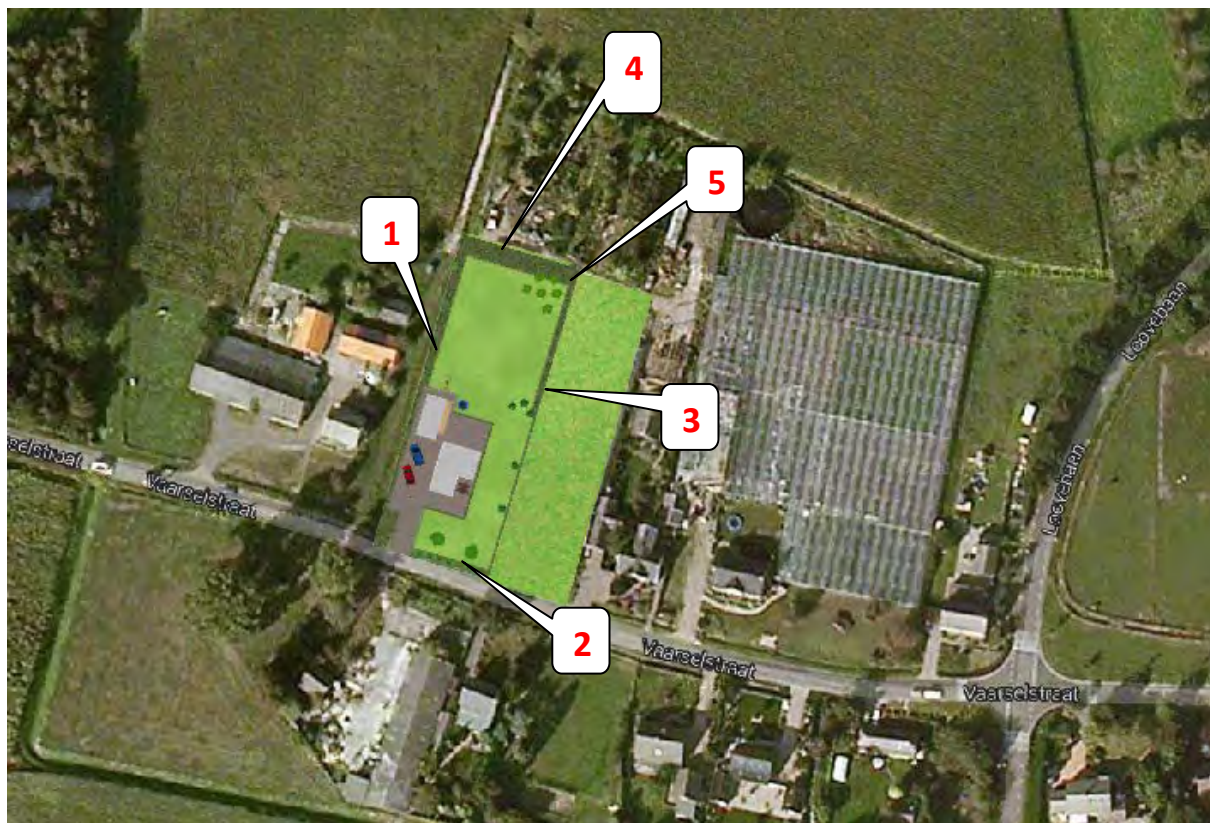
Aan de achterzijde wordt het perceel begrenst door het perceel van Vaarselstraat 48 in de vorm van een singel van diverse inheemse bomen. opgaand groen met een natuurlijke uitstraling (bijv. Gelderse roos, hazelaar, vlier, rode kornoelje), zodat het naastgelegen 'kale' perceel ook mee wordt ingepast.

Aan de achterzijde zijn enkele solitaire bomen gewenst om de bebouwing in te passen. Een grote beuk (>15 meter) meer noordelijk op het perceel. Kleinere bomen (5-8 meter) worden achter op het perceel geplaatst, zoals fruitbomen, een Amerikaanse krentenboompje of Lijsterbes. Alle soorten zijn inheems/streekeigen en hebben een natuurlijke vorm en karakter.

De inrit (min 4m¹) blijft aan de linkerzijde van het perceel, op de bestaande duiker.

De waterberging (er moet 23 m3 worden geborgen) krijgt, gedeeltelijk, een plek onder de terrassen rondom het woonhuis en garage.

¹ Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 Gemeente Someren



• Afbeelding 4: overzicht erfinrichting

1. Beuk of veldesdoorn, vanuit strak gesneden haag overgaand in een vrij groeiende haag
2. Beuk of veldesdoorn strak gesneden.
3. Beuk of veldesdoorn, vanuit strak gesneden haag overgaand in een vrij groeiende haag.
4. Opgaand groen, houtwal met een natuurlijke uitstraling (bijv. Gelderse roos, hazelaar, vlier, rode kornoelje)
5. Kleinere bomen (5-8 meter), o.a. fruitbomen

De hoogtes van de hagen onder punt 1, 2 en 3 zijn 1,20 m1, en de beplantingsdichtheid bedraagt 4-5 per strekkende meter.

De houtwal, genoemd onder 4. zal in beginsel 6 meter breed zijn.

Bronnen:

- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 Gemeente Someren, vastgesteld 29 Juni 2011
- Structuurvisie 2028 Gemeente Someren, vastgesteld 24 April 2013