

Inpassingsplan

Achterbroek 26
te Lierop

Inpassingsplan

Achterbroek 26
te Lierop

Rapportnummer:	M16073.02.001/JST
Naam opdrachtgever:	Van den Einden Agro BV
Adres opdrachtgever:	Achterbroek 26 5715 BM LIEROP
Opsteller:	J.L.C. Steenbakkers
Datum:	17 oktober 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Toekomstige situatie	3
2	Kwaliteitsverbetering	5
2.1	Kwaliteitsverbetering gemeente Someren.....	5
2.2	Beeldkwaliteitsplan 2011 gemeente Someren.....	5
2.3	Landschapsinvestering Achterbroek 26	7
2.4	Inpassingsplan Achterbroek 26	7
2.5	Beplantingsplan	11
2.6	Resumé	12
3	Bijlagen	13

1 Toekomstige situatie

Uitgangspunt is de uitbreiding van de agrarische bouwkael, welke op 26 juni 2013 door middel van een partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld. De toekomstige ontwikkeling ziet toe op het uitbreiden van de agrarisch bouwkael met 4.066 m².

In onderstaande figuren is de bestaande en toekomstige situatie aangegeven.



Figuur 1. Bestaande situatie



Figuur 2. Toekomstige situatie

2 Kwaliteitsverbetering

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden.

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening Ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

2.1 Kwaliteitsverbetering gemeente Someren

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de landschapsinvesteringsregeling (LIR) wordt omgegaan en om per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen.

De gemeente Someren heeft nog geen eigen landschapsinvesteringsregeling. Wel heeft de gemeente Someren voor haar buitengebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.2 Beeldkwaliteitsplan 2011 gemeente Someren

De gemeente Someren wil met dit beeldkwaliteitsplan voor haar buitengebied dynamiek en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied op een positieve wijze met elkaar verbinden, zodat veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een liefst eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit.

Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is gebruik gemaakt van het reeds vastgestelde beleid, zoals LOP De Peel en de Structuurvisie.

Het beeldkwaliteitsplan zal worden gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Binnen het beeldkwaliteitsplan Someren wordt het landschap ingedeeld in 6 karakteristieke deelgebieden: Heide en bosgebieden, Beekdalen, Kampenlandschap, Oudere heideontginningen, Jongere heideontginningen, Linten, Knopen en clusters.

Het plangebied is gelegen in het Kampenlandschap.

Gebiedskenmerken 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.

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 meter) 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 erfgrans als markering hiervan);
- gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengarden (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.

2.3 Landschapsinvestering Achterbroek 26

Voor bepaling van de hoogte van de landschapsinvestering is aansluiting gezocht bij regelingen zoals die door gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant worden gebruikt. Bijvoorbeeld LIR de Kempen.

Onderhavige ontwikkeling heeft een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik en derhalve is een landschappelijke investering vereist. De ontwikkeling betreft een categorie 3.

Voor deze ontwikkelingen binnen categorie 3 geldt:

Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeinstijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeinstijging van de gronden (en niet de gebouwen).

Berekening landschapsinvestering Achterbroek 26

	oppervlakte in m ²	bestemmingsplan winst per m ²	bestemmingsplan winst
Uitbreiding agrarische bouwkaavel Waarde agrarische bouwkaavel € 25,00 Waarde agrarische grond € 5,00	4.066	€ 20	€ 81.320

Bestemmingsplanwinst	€ 81.320
Basisinspanning voor kwaliteitsverbetering (20%)	€ 16.264

De basisinpassing voor kwaliteitsverbetering voor onderhavige locatie bedraagt € 16.264.

2.4 Inpassingsplan Achterbroek 26

Navolgend is een inpassingsplan en berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap uitgevoerd. Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen is aansluiting gezocht met het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (StiKa).



Figuur 3.
landschappelijke
inpassing
bestaande situatie



Figuur 4.
landschappelijke
inpassing
nieuwe situatie

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering worden de volgende planonderdelen gehanteerd:

1. Het bedrijf van initiatiefnemer Green Specialties Holland is een kwalitatief hoogwaardige organisatie en actief in full-service supplying. Dit houdt in: telen, verwerken en distribueren van kwalitatieve, verwerkbare en houdbare bladgroenten. Bladgroenten als spinazie, rucola, veldsla en babyleafs worden geleverd aan het hogere segment van gastronomie en retail. Kwaliteit en voedselveiligheid staan hoog in het vaandel. Alle producten worden verwerkt volgens HACCP, Global GAP en BRC richtlijnen. HACCP staat voor Hazard Analysis Critical Control Points en is een voedselveiligheidssysteem. Volgens het HACCP principe is elke stap binnen het productieproces in kaart gebracht, de potentiële risico's geïdentificeerd, geanalyseerd en gewaarborgd. Het hebben van een werkend HACCP systeem is wettelijk verplicht en hier wordt op getoetst door de Keuringsdienst van Waren. BRC (Britisch Retail Consortium) is een kwaliteitszorgsysteem dat speciaal is ontwikkeld voor de levensmiddelen producerende bedrijven. De code is in Engeland ontwikkeld door supermarkt-organisaties die willen weten of het voedsel dat in hun schappen te koop is veilig is voor de gezondheid van de consumenten. Aspecten als voedselveiligheid, milieuvriendelijke productie, tracking & tracing en een betrouwbare herkomst worden steeds belangrijker. Omwille van de bedrijfshygiëne en hygiënecodes zoals hierboven genoemd moet vermenging van productvreemde bestanddelen worden voorkomen. Productvreemde bestanddelen zijn o.a. bladeren, insecten. Open water of waterpoelen zijn niet wenselijk i.v.m. ongedierte en muggen. Het bedrijf staat onder strenge externe audits om de kwaliteit ten aanzien van voedselveiligheid te kunnen waarborgen. Aanleg van groenstructuren nabij de productiepercelen is derhalve niet mogelijk. Om deze redenen kan de achterkant (zuidkant) van het bouwvlak niet worden voorzien van groenstructuren. Het uitgangspunt is dat er op de locatie wordt ingepast, maar als dat niet kan, dan kan ter compensatie een nader vast te stellen bedrag in het Bio-fonds worden gestort. Voor de zuidkant betekent dit dat een gewenst bosplantsoen/bosstrook van ca. 500 m² niet gerealiseerd kan worden. Voor een bosplantsoen/bosstrook wordt voor de aanleg en aanplant een bedrag van € 5,00 per m² aangehouden. Ter compensatie van de zuidkant wordt daarom een bedrag van € 2.500,- in het Bio-fonds gestort.
2. Ten zuidwesten van het plangebied is reeds een struweelhaag nabij de perceelsgrens aanwezig.
3. Ten noordoosten van het plangebied is een reeds groene buffer aanwezig nabij perceelsgrens.
4. Omdat de achterkant (zuidkant) van het bouwvlak niet kan worden voorzien van groenstructuren en de zuidwest en noordoost kant reeds voorzien zijn van een groene buffer, is de ruimtelijke kwaliteit gezocht in de voortuin en de entree van het bedrijf (erf, parkeerplaatsen en laaddocks).
5. Het nieuwe gebouw wordt direct achter de bestaande bebouwing gesitueerd. Door deze situering blijven de van oorsprong aanwezige groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) zichtbaar.
6. De aanwezige beplantingsstructuren in de voortuin worden versterkt. Er wordt gezorgd voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en bedrijfswoning) met het karakter van een traditionele boerentuin. De voortuinen worden omzoomd met beukenhagen (*Fagus sylvatica*), versterkt met de aanplant van bomen en solitaire heesters.

7. De bestaande beukenhaag (langs de oprit aan de noordoostzijde) wordt doorgetrokken tot aan de bedrijfsgebouwen. De beukenhaag is grotendeels jaarrond bladhoudend. Op het moment van bladval door de beukenhaag in het vroege voorjaar worden er nog geen versproducten van het land geoogst.
8. De entree, de parkeerplaatsen en de laaddocks worden voorzien van plantvakken met bodembedekkende sierheesters, solitaire bomen en struiken.
9. Langs de parkeerplaatsen wordt een beukenhaag geplant.
10. De zuidwestkant van de bebouwing en het erf wordt landschappelijk ingepast met kruidenrijk grasland met extensief beheer. In het grasland worden 2 Berken (*Betula nigra*) aangeplant.
11. Hemelwater en spoelwater wordt opgevangen in een ondergronds infiltratiesysteem.

Navolgend is een berekening van de investeringsomvang ten behoeve van de realisatie van het groen op basis van de STIKA-systematiek weergegeven.

BEREKENING VERGOEDINGEN SYSTEMATIEK STIKA

Aanlegkosten:

	code	aantal	eenheid	aanlegkosten per eenheid	
Kruidenrijk grasland	R 2	3800	m2	€ 0,18	€ 684
Solitaire Bomen en solitaire struiken	L8A1	27	stuk	€ 75,00	€ 2.025
Bodembedekkende sierheesters		750	stuk	€ 3,75	€ 2.813
Knip en scheer haag 75 meter	L7	375		€ 1,28	€ 480
Knip en scheer haag 120 meter	L7	600		€ 1,28	€ 768
Knip en scheer haag 70 meter	L7	350		€ 1,28	€ 448
					€ 7.218

Onderhoudskosten:

	code	aantal	eenheid	onderhoud per eenheid per jaar	Onderhoud 10 jaar
Kruidenrijk grasland	R 2	38	are	€ 14,71	€ 5.590
Solitaire Bomen en solitaire struiken	L8A1	27	stuk	€ 3,34	€ 902
Bodembedekkende sierheesters		750	stuk	€ 0,25	€ 1.875
Knip en scheer haag	L7	265	m1	€ 1,17	€ 3.101
					€ 11.467

Trajectbegeleiding door veldcoördinator	€ 1.500
---	---------

Landschapsinvestering	€ 20.185
-----------------------	----------

Extra tegenprestatie:

	aantal	eenheid	aanlegkosten per eenheid	
Bijdrage Bio-fonds ter compensatie zuidkant	500	m2	€ 5,00	€ 2.500

2.5 Beplantingsplan

Plan-onderdeel	Soorten	Omschrijving	aantal	maat
6+8	Malus 'Red Sentinel'	Solitaire boom	7	14-16
8	Pinus sylvestris	Solitaire boom	3	16-18
8	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Solitaire boom	3	14-16
6	Magnoilia stellata	Solitaire sierheester	3	175-200 cm
8	Viburnum bodnantense	Solitaire sierheester	3	100-120 cm
6	Hydrangea arborescens 'Annabelle'	Solitaire sierheester	6	60-80 cm
8	Spiraea 'Anthony water'	Bodembedekkende sierheester	250	30-40 cm
8	Pachysandra terminalis	Bodembedekkende sierheester	250	30-40 cm
8	Lonicera 'Maigrun'	Bodembedekkende sierheester	250	30-40 cm
6	Fagus sylvatica	Knip en scheerhaag	375	100-120 cm
7	Fagus sylvatica	Knip en scheerhaag	600	100-120 cm
9	Fagus sylvatica	Knip en scheerhaag	350	100-120 cm
10	Betula nigra	Solitaire boom	2	16-18

2.6 Resumé

De investering in kwaliteitsverbetering in het plangebied bedraagt € 20.185. Daarnaast wordt als extra tegenprestatie nog eens € 2.500,- in het Bio-fonds gestort. Hiermee wordt aan de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering, zijnde € 16.264, ruimschoots voldaan.

De toevoeging van het beoogde groen binnen het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap.

Door situering van het nieuwe gebouw direct achter de bestaande bebouwing blijven de reeds aanwezige groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) zichtbaar.

Door de blijvende zichtbaarheid van de bestaande groenstructuren en versterkingen van het groen binnen het plangebied wordt de landschappelijke kwaliteit van het Kampenlandschap gewaarborgd, waarbij veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit.

3 Bijlagen

1) Inpassingsplan

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.L.C. Steenbakkers', enclosed within a blue oval stamp.

J.L.C. Steenbakkers