

GEMEENTE SOMEREN
STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED



**GEMEENTE SOMEREN
STUCTUURVISIE BUITENGEBIED**

**PROJECTNUMMER: 119 - 002
DATUM: 7 JANUARI 2010**

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	6
1.1. Introductie	6
1.2. 'Verdien de ruimte'	7
1.3. Structuurschets BiO en het LOP	7
1.4. Wettelijke basis.....	8
1.5. Opzet Structuurvisie	9
1.6. Plangebied.....	10
1.7. Leeswijzer	10
 2. UITVOERINGSPARAGRAAF/ HET PROCES	 11
2.1. Rol van de gemeente	11
2.2. Planologische en juridische mogelijkheden.....	12
2.3. Processtappen.....	13
2.4. Inhoudelijke beoordeling tegenprestatie.....	15
2.5. Overeenkomst voor realisatie en beheer	16
 3. EXPLOITATIEPARAGRAAF	 18
3.1. Wettelijke basis.....	18
3.2. Instrumenten: BiO-fonds/projectenlijst.....	18
3.3. Gemeentelijk landschapscoördinator	20
3.4. Rekenmethodes.....	21
 4. BIJLAGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	 23
4.1. Gemeente Someren	23
4.2. Landschap	27
4.3. Bebouwing in het buitengebied	30

5. BIJLAGE: VISIE BUITENGEBIED	35
5.1. Beleidskaders.....	35
5.2. Landschap.....	35
5.3. Bebouwing in het buitengebied	38
 6. BIJLAGE: PROGRAMMA	 48
6.1. Palet van ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen.....	48
6.2. Projecten	58
6.3. Rood én groen	60

1. INLEIDING

1.1. Introductie

Voor u ligt de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Someren. Deze Structuurvisie is opgesteld met maar één doelstelling: *het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied*. De Structuurvisie beschrijft en verbeeldt de ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied en beschrijft *de wijze waarop* de gemeente deze kwaliteiten wil verbeteren.

In de gemeente Someren is het buitengebied van grote betekenis. De gemeente ontleent haar identiteit aan het plattelandskarakter; het landelijk gebied is belangrijk voor de leefomgeving van zowel de bewoners van het buitengebied als voor de inwoners van de kernen. Het buitengebied is een belangrijke economische drager en biedt ruimte aan tal van functies. Voor de gemeente is er dus alle rede om zuinig te zijn op dit buitengebied en te streven naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Over het onderwerp 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' is al ruimschoots nagedacht. De belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten zijn in dit kader de "Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling" (BiO, vastgestelde versie juni 2009, Pouderoyen Compagnons) en het "Landschapsontwikkelingsplan" (LOP, versie Definitief, juli 2007, Grontmij en Bureau Praedium). Het doel van deze Structuurvisie is om deze sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen; alleen dan is er sprake van *duurzame integrale kwaliteitswinst* in het buitengebied. Deze Structuurvisie bevat geen nieuw beleid.

Landelijke tendensen

De afgelopen jaren hebben grote veranderingen plaatsgevonden in de agrarische sector. Deze ontwikkelingen zetten zich ook de komende jaren voort. Dit heeft gevolgen voor het agrarisch landschap en de functies van het buitengebied. De twee belangrijkste taakstellingen die gerealiseerd moeten worden (basis: beleid Revitalisering Landelijk Gebied) zijn het stimuleren van alternatieve economische mogelijkheden en de versterking van de leefbaarheid van het platteland. Door de provincie is deze problematiek opgepakt in de reconstructieplannen. Het reconstructieplan de Peel beoogt functieveranderingen en het versterken van landschapskwaliteiten. Daarnaast is in de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling het beleid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen én het specifieke (verruimde) beleid voor bebouwingsconcentraties verwoord.

Gemeenten werden in de afgelopen jaren geconfronteerd met de opgaven die voortkomen uit dit beleid. Dit heeft zich in Someren op gemeentelijk niveau vertaald in de Structuurschets BiO en het LOP.

1.2. 'Verdien de ruimte'

Het basis-idee van de Structuurvisie is dat de extra planologische ruimte, die deze Structuurvisie biedt, 'verdient' moet worden. Dit 'verdienen' kan door het leveren van een tegenprestatie, waarbij de initiatiefnemer de gevraagde ruimtelijke kwaliteitswinst (via bijvoorbeeld landschappelijke inpassing) zelf realiseert. Indien dit niet leidt tot voldoende kwaliteit, kan een nader te bepalen bedrag worden gestort in een daarvoor beschikbaar BiO-fonds. De middelen in dit fonds worden gebruikt om elders kwaliteitsverbeteringen door te voeren.

1.3. Structuurschets BiO en het LOP

De *Structuurschets BiO* richt zich op behoud van de vitaliteit binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Uitgangspunten daarbij zijn het tegengaan van verpaupering en de stimulering van ontstening. De Structuurschets BiO bevat beleid voor functieveranderingen, sloop, hergebruik en nieuwbouw binnen bebouwingsconcentraties. Aangegeven is welke *functionele en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden* binnen de bebouwingsconcentraties worden geboden. Voor deze ontwikkelingen zijn verschillende initiatiefnemers denkbaar: eigenaren, ondernemers en bewoners. Het kan echter zijn, dat op de specifieke locatie, waar de initiatiefnemer een bepaalde ontwikkeling voor ogen heeft, onvoldoende mogelijkheden zijn om te komen tot voldoende duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het *LOP* bevat een visie op de *ruimtelijke, ecologische en recreatieve structuur* van het buitengebied. Concreet wordt aangegeven hoe landschappelijke zones zoals beekdalen en akkercomplexen ruimtelijk kunnen worden versterkt. Om deze visie te realiseren is een groot aantal inrichtingsmaatregelen benoemd, die tot realisatie van de visie moet leiden. Dit betreffen concrete maatregelen zoals realisatie natuurlijke oevers, aanplant van landschapselementen of aanleg van recreatieve routes. Mogelijkheden voor duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn er te over. Geconstateerd is echter dat er te weinig initiatiefnemers en middelen (financiën) zijn.

Beide beleidsinstrumenten hebben eenzelfde doelstelling maar ontberen ieder voor zich uitvoeringsmogelijkheden.

De oplossing voor dit probleem is simpel: met deze Structuurvisie wordt een zodanige koppeling gelegd tussen de ontwikkelingsmogelijkheden en de inrichtingsmaatregelen, dat initiatiefnemers de middelen bieden om de daadwerkelijke ruimtelijke verbeteringen tot uitvoer te kunnen brengen.

1.4. Wettelijke basis

De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van deze Structuurvisie is de wetswijziging in 2008. De Wet ruimtelijke ordening (van kracht vanaf 1 juli 2008) schrijft het hebben van een structuurvisie (nieuwe stijl) verplicht voor. Het opstellen van een structuurvisie sec is niet voldoende, de wet beschrijft aan welke voorwaarde de structuurvisie (nieuwe stijl) moet voldoen.

Het hebben van een structuurvisie (nieuwe stijl) is, volgens de Wro, voorwaarde voor het kunnen sluiten van overeenkomsten, waarin een financiële bijdrage wordt gevraagd.

De gemeente mag een financiële bijdrage volgens de wet alleen vragen, indien er een structuurvisie is vastgesteld, waarin de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd. Ook moet in de structuurvisie een relatie worden gelegd tussen de ontwikkelingsmogelijkheden (particuliere initiatieven op basis van de BIO structuurschets) en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten; in dit geval de inrichtingsmaatregelen.

De gemeente Someren denkt mee met initiatiefnemers, die buiten de kaders van het bestemmingsplan en binnen de kaders van de Structuurschets BiO, specifieke ontwikkelingen willen.

Ook kent de gemeente tal van verbeteringsprojecten in het buitengebied, die zij graag zou willen uitvoeren. In het recente verleden ontbraken de financiën; de nieuwe Wro biedt – met de Structuurvisie nieuwe stijl – de juridische basis om de initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen. Deze bijdrage wordt geïnvesteerd in verschillende LOP-projecten. Doelstelling is 'samen investeren in duurzame ruimtelijke kwaliteit'.

1.5. Opzet Structuurvisie

De basis voor de Structuurvisie wordt gevormd door de Structuurschets BiO en het LOP. Het gebiedsbeleid (visie) en het programma (ontwikkelingen en maatregelen) uit beide documenten vormen de duurzame integrale visie op het buitengebied.

In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie een uitvoeringsparagraaf en exploitatieparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste verbetering daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zal worden.

In deze Structuurvisie zijn de visies, ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen uit de Structuurschets BiO en het LOP één op één overgenomen en aangevuld met:

- een beschrijving van procedures, waarin wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente handelt bij de beoordeling en stimulering van initiatieven binnen het kader van de Structuurschets BiO (*de ontwikkelingsmogelijkheden*);
- een beschrijving van de wijze waarop de gemeente kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied aanstuurt en realiseert (*de inrichtingsmaatregelen*);
- de instrumenten die de gemeente inzet ten behoeve van voornoemde processen.

De Structuurvisie zal met name ook borgen, dat *rechtmatig* een gemeentelijk groenfonds (BiO fonds) kan worden ingezet, waarbij door individuen die ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, financieel wordt bijgedragen aan inrichtingsmaatregelen. Hiermee worden initiatieven, proces en middelen op een efficiënte wijze aan elkaar gekoppeld.

Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie is de verbeelding. Deze legt de exacte begrenzing vast van de bebouwingsconcentraties uit de Structuurschets BIO en de landschapszones uit het LOP (waaraan de inrichtingsmaatregelen zijn gekoppeld). Deze gebiedsindeling is bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het kader van BiO en inrichtingsmaatregelen in het kader van het LOP.

Als bijlage is een resumé opgenomen met een gebiedsbeschrijving, gebiedsvisie en programma. Voor een compleet overzicht van deze aspecten wordt verwezen naar de beleidstukken Structuurschets BiO en het LOP. De bijlage vormt als het ware de toelichting en verantwoording bij de op de verbeelding opgenomen zones.

1.6. Plangebied

Het Noord-Brabantse Someren is een uitgestrekte, plattelandsgemeente met circa 18.450 inwoners. Someren bestaat uit vier kerkdorpen: Someren-Dorp, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. De voorliggende Structuurvisie heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente en dan met name de daarbinnen voorkomende bebouwingsconcentraties verspreid over het buitengebied en de landschappelijke zones en structuurelementen.

1.7. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het proces op basis waarvan de visie zoals vervat in de Structuurschets BiO, het LOP en voorliggende Structuurvisie tot uitvoering wordt gebracht.

Hoofdstuk 3 legt o.a. de basis voor de exploitatie en beheer van het groenfonds en zet de rol van de Landschapscoördinator uiteen, die uitvoering moet geven aan de inhoud en het proces zoals vastgelegd in de Structuurvisie..

De bijlagen bestaan uit:

Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur in de gemeente Someren.

Hoofdstuk 5 geeft de visie weer voor zowel het landschap als de BiO ontwikkelingen.

Hoofdstuk 6 bevat het programma (projecten etc. die moeten leiden tot realisatie van de visie op het buitengebied) bestaande uit een ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen.

2. UITVOERINGSPARAGRAAF/ HET PROCES

2.1. Rol van de gemeente

Het beleid zoals opgenomen in deze Structuurvisie is voor een groot deel ontwikkelingsgericht, waarbij het initiatief voor (rode) ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentraties *'uit het veld'* moet komen en het initiatief voor realisatie van (groene) inrichtingsmaatregelen zowel door de gemeente genomen kan worden als door derden.

Binnen de bebouwingsconcentraties ontstaan de wensen tot veranderingen. De gemeente heeft – als bewaker van de ruimtelijke kwaliteit – verschillende rollen. Allereerst draagt de gemeente zorg voor het vastleggen van de kaders. Vervolgens heeft zij de rol van stimulerend aanspreekpunt voor initiatiefnemers, de rol van planbeoordelaar en tot slot de rol van uitvoerder van projecten.

Als planbeoordelaar werkt de gemeente, samen met de initiatiefnemers een evenwichtige plan uit; de kwalitatieve voorwaarden uit de Structuurvisie (lees: LOP en Structuurschets BiO) vormen hiervoor de kaders. Dit beleid is gedeeltelijk in meetbare spelregels vastgelegd. Voor het overgrote deel wordt van geval tot geval een maatwerkoplossing uitgewerkt, met als belangrijkste toetsingskader: de ruimtelijke kwaliteit.

De afspraken binnen deze maatwerkoplossing worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Wro. In deze overeenkomst wordt, naast afspraken over de daadwerkelijke uitvoering van het initiatief, ook – indien hier sprake van is - de hoogte van de financiële bijdrage aan het BIO-fonds opgenomen (als onderdeel van de tegenprestatie).

Na ondertekening van de overeenkomst zullen ruimtelijke procedures worden opgestart.

De gemeente is daarnaast de actieve partij als het gaat om realisatie van inrichtingsprojecten/maatregelen, gebruik makend van de middelen uit het BiO-fonds.

Ten behoeve van de aanwending van de middelen uit dit fonds, is een prioriteitlijst (volgorde van uit te voeren LOP-projecten/inrichtingsmaatregelen) opgesteld. Deze lijst heeft een dynamisch karakter, hetgeen wil zeggen dat de lijst jaarlijks wordt geactualiseerd.

Voor de kwalitatieve begeleiding van zowel de initiatieven als de uitvoering van de projecten wordt een gemeentelijk landschapscoördinator aangesteld. De taken en bevoegdheden van deze coördinator zijn beschreven in het volgende hoofdstuk.

2.2. Planologische en juridische mogelijkheden

Het ultieme instrument waarin de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gestuurd, is het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevat voor de burger direct bindende regels; bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in de regels van het plan. In het plan kunnen derhalve uitsluitend voorwaarden worden opgenomen, die concreet toetsbaar zijn, juridisch voldoende objectief te begrenzen voorwaarden.

Gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met de bijbehorende tegenprestaties (zoals sloop van overvloedige bebouwing) worden, waar mogelijk (daar waar sprake is van juridisch voldoende concreet te formuleren regels) opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Zo zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen voor vergroting van agrarische bouwblokken, waarbij de tegenprestatie bestaat uit een goede landschappelijke inpassing, waterneutrale oplossing etc. Voor dergelijke – binnen het bestemmingsplan passende ontwikkelingen - wordt niet toegekomen aan navolgende planprocessen in het kader van de Structuurvisie.

Kortweg kunnen initiatieven de volgende juridische vormen aannemen:

1. Een initiatief past geheel binnen de regels van het bestemmingsplan; er is een directe bouwtitel.
2. Voor het initiatief is een binnenplanse ontheffing nodig, omdat niet voldaan wordt aan de bouwvoorschriften en/of de gebruiksvoorschriften. Dit kan bijvoorbeeld zijn een ontheffing om een grotere hoogte of een aan huis gebonden beroep toe te staan.
3. Voor het initiatief is nodig dat gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan betrekking hebben op een wijziging van de bestemming zelf, bijvoorbeeld het omzetten van een agrarisch bouwblok in de bestemming agrarisch verwant bedrijf of in de bestemming wonen. De wijziging kan ook betrekking hebben op het vergroten van een bouwblok.

4. Het initiatief past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, inclusief de flexibiliteitsbepalingen, maar de gemeente wil er wel aan mee werken omdat men het een goed initiatief vindt dat ook inpasbaar is in het gemeentelijk beleid (Structuurschets BIO). In zo'n geval kan er alleen buitenplans medewerking worden verleend. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: partiële herziening van het bestemmingsplan of eerst een projectprocedure met latere aanpassing van het plan.

Deze Structuurvisie vormt het toetsingskader voor de onder 4 genoemde initiatieven, zowel wat betreft de kaderstelling als wat betreft het proces. De gemeente vraagt in het geval van het 4e initiatief een zodanige invulling, dat er daadwerkelijk per saldo sprake is van een kwalitatieve verbetering. Indien deze verbetering niet kan worden bereikt op het eigen perceel, dan zal een tegenprestatie worden gevraagd in de vorm van een financiële bijdrage of kwalitatieve bijdrage elders. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Someren, een verbetering waar eenieder een bijdrage aan kan leveren, en dat zal leiden naar een 'mooi schoon en vitaal buitengebied'!

In het geval van initiatieven zoals opgenomen onder 1 t/m 3 wordt uitgegaan van de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan; het zorg dragen voor een goede inpassing, dan wel verplichte sloop van overtollige bebouwing e.d. is reeds op basis van het bestemmingsplan vereist; een andere vorm van tegenprestatie (b.v. het leveren van een financiële bijdrage) wordt in deze gevallen niet gevraagd.

2.3. Processtappen

De stappen die worden doorlopen bij de beoordeling van individuele verzoeken zijn hierna uitgewerkt. Het te doorlopen stappenplan is afgestemd op de aard van de gewenste ontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- ontwikkelingen die leiden tot uitbreiding bebouwing ('meer rood');
- sloop in combinatie met herbouw;
- combinaties met de VIV regeling (Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij); ontwikkelingen die leiden tot 'meer rood'.

Uitbreiding bebouwing

- a) Indien een initiatiefnemer bebouwing wenst uit te breiden, is sprake van *bestemmingswinst*. Een initiatiefnemer zal, om de beoordelingsprocedure te starten, een concreet verzoek indienen bij de gemeente, op basis van de mogelijkheden die per bebouwingsconcentratie zijn beschreven in de Structuurschets BIO.
- b) Nadat het voorstel ambtelijk op hoofdlijnen akkoord is, wordt het verzoek aan het College van b&w voorgelegd voor een principe-uitspraak.
- c) Indien de uitspraak positief is, wordt verzoeker gevraagd om – rekening houdend met door de gemeente gemaakte opmerkingen en aanbevelingen – de volgende planstukken uit te werken:
- overzicht van programmatische ontwikkelingen (aard, omvang en locatie van de gewenste ontwikkelingen);
 - een erfbeplantingsplan, waarin de goede landschappelijke inpassing is uitgewerkt;
 - indien relevant een beeldkwaliteitplan, waarin de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en buitenruimte wordt vastgelegd;
 - toelichting op de in het kader van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ relevante planologische en milieukundige aspecten;
 - een taxatierapport conform de vereisten die de gemeente hieraan stelt in het beleidskader “BiO taxaties” gemeente Someren van Previcus.
- De gemeente heeft in deze fase een inspirerende en begeleidende rol, en zal in goed overleg met initiatiefnemer tips en adviezen leveren die in voornoemde stukken kunnen worden verwerkt.
- d) Voornoemde stukken worden getoetst door de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze bestaat uit de gemeentelijke landschapscoördinator (voorzitter) en door hem te bepalen relevante deskundigen op aanpalende beleidsterreinen zoals stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie etc. Na deze inhoudelijke toets worden de gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer, waaronder de tegenprestatie, vastgelegd in een *anterieure overeenkomst*.
- e) Nadat deze stukken ambtelijk akkoord zijn, worden deze aan het College van b&w voorgelegd voor een besluit. Indien ook dit besluit positief is, wordt een planologische procedure gestart. De procedurevorm hangt af van de aard van het initiatief, maar zal veelal een herziening van het bestemmingsplan betreffen.

Sloop in combinatie met herbouw

Indien op een locatie bebouwing wordt gesloopt en woning(en) worden herbouwd (op locatie of elders), wordt allereerst een taxatierapport opgesteld conform de vereisten die de gemeente hieraan stelt in het beleidskader “BiO taxaties” gemeente Someren van Previcus. Aan de hand daarvan wordt bepaald hoeveel woningen herbouwd mogen worden en of er ook een financiële bijdrage wordt gevraagd aan het BiO-fonds.

Vervolgens worden dezelfde stappen (a t/m e) doorlopen als hiervoor beschreven, waarbij uiteraard de taxatie reeds afgerond en niet nogmaals hoeft plaats te vinden.

Combinaties met de VIV regeling

Indien op een agrarische locatie bedrijfsbeëindiging plaats heeft in het kader van de VIV regeling, zal ten behoeve van de waardebepalingen de VIV-taxatiemethode worden gehanteerd en niet het beleidskader “BiO taxaties”. Vervolgens worden dezelfde stappen (a t/m e) doorlopen als hiervoor beschreven.

2.4. Inhoudelijke beoordeling tegenprestatie

Bij de BiO ontwikkelingen op de locaties binnen de bebouwingsconcentraties en bij de beoordeling van de tegenprestaties (zowel fysiek als financieel) worden door de gemeente – voor zover per individuele situatie relevant – de volgende inhoudelijke eisen gesteld:

Ruimtelijk-landschappelijk

- Bij een BiO-ontwikkeling dient sprake te zijn van een afdoende landschappelijke inpassing. Als vuistregel hanteert de gemeente daartoe een norm van 20% van het beschikbare oppervlak binnen de te ontwikkelen locatie dat dient te worden benut voor landschappelijke inpassingsmaatregelen. Mocht dit op locatie niet haalbaar zijn, dan zal deze norm elders – zonodig met bijdrage aan het BiO-fonds – worden gerealiseerd, waarbij een m2 prijs wordt gehanteerd van € 50,-¹.

¹ Ter verduidelijking: indien een initiatiefnemer niet voldoet aan het oppervlaktecriterium van 20%, zal het tekort, uitgedrukt in m2 en vermenigvuldigd met een factor van € 50,- per m2, moeten worden gestort in het BiO fonds. Dit laat onverlet dat op de te ontwikkelen locatie ook dan sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Andersom zal de gemeente niet financieel bijdragen in een eventuele ‘overmaat’ aan landschappelijke inpassing op de locatie (bij meer dan 20% oppervlak aan landschappelijke inpassing). Een overmaat mag wel worden ingezet als kwalitatieve compensatie of tegenprestatie.

- Nieuwe ruimtelijke kwaliteit in het kader van de tegenprestatie dient primair gerealiseerd te worden op en rond het kavel waar een BiO ontwikkeling plaats zal vinden, door sloop en/of landschapsbouw. Slechts indien dit niet (volledig) mogelijk is, kan ook elders de resterende opgave voor kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd, maar dan uitsluitend binnen de gemeente;

Planologisch

- Het maximaal aantal toegestane nieuwe woningen is gelijk aan of kleiner dan de op basis van de taxatie bepaalde maximaal te behalen bestemmingswinst door sloop;
- Nieuwe woningen die op basis van de VIV-regeling worden gerealiseerd, worden planologisch aangemerkt als BiO woningen;
- in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dienen relevante aspecten als bodem, water, archeologie, flora en fauna etc. te worden onderzocht;
- bij bedrijfsmatige ontwikkeling dient een bedrijfsplan te worden geschreven;
- er dient sprake te zijn van een geringe publieksaantrekkende werking;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- buitenopslag is uitgesloten;
- alle ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden.

Financieel

- Een bijdrage in het BiO-fonds kan alleen als aanvullende tegenprestatie worden gehanteerd; er moet dus naast een financiële tegenprestatie ook altijd sprake zijn van een fysieke tegenprestatie;
- Plannen zijn voor de gemeente kostenneutraal; indien op basis van de taxatie blijkt dat er geen bestemmingswinst wordt behaald maar per saldo een grotere tegenprestatie wordt geleverd, zal geen geldelijke compensatie plaatsvinden;
- De gemeente bepaalt t.b.v. de taxatiemethode jaarlijks de waarde die moet worden toegekend aan de bestemmingswinst voor de bouw van een woning.

2.5. Overeenkomst voor realisatie en beheer

Zodra het initiatief in het kader van Buitengebied in Ontwikkeling niet in zichzelf een ruimtelijke kwaliteitsverbetering betreft – en dus een tegenprestatie wordt verlangd – zal de tegenprestatie naar aard, omvang en kwaliteit zo nauwkeurig mogelijk worden vastgelegd in een anterieure

overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Daarin worden ondermeer afspraken vastgelegd over de wijze waarop en de termijn waarbinnen de tegenprestatie wordt gerealiseerd. Eveneens worden afspraken vastgelegd over de wijze waarop na realisatie het onderhoud en beheer zal plaatsvinden. Voorliggende uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie is de basis voor de hiervoor beschreven processen en legt de koppeling vast tussen opbrengsten en investeringen die lopen via het BiO-fonds. Per situatie worden afspraken hieromtrent in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

In een boeteclausule zal worden opgenomen wat de gevolgen zijn van het niet nakomen van de in de overeenkomst vastgelegde afspraken.

3. EXPLOITATIEPARAGRAAF

3.1. Wettelijke basis

Deze Structuurvisie vormt de wettelijke grondslag voor het kunnen toepassen van de zgn. bovenplanse verevening (de winst van de ruimtelijke ontwikkeling wordt overgeheveld naar het verlies van – investering in - een andere ontwikkeling).

Het doel is om de verevening – inclusief fondsbijdrage - juridisch veilig te stellen en afdwingbaar te maken.

Artikel 6.24 eerste lid onder a. Wro reguleert de mogelijkheid van het opnemen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in een (anterieure) overeenkomst. Ook hier wordt een directe relatie gelegd met de structuurvisie: burgemeester en wethouders kunnen – volgens het artikellid - in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen 'op basis van een vastgestelde structuurvisie'.

In de Memorie van Toelichting van de wet, is de volgende zinsnede opgenomen: 'uit de mogelijkheid om te contracteren over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mag niet worden afgeleid dat het mogelijk zou zijn planologische wijzigingen te kopen' (MvA p.6). Uitgangspunt blijft, dat verzoeken om planologische medewerking telkens op basis van planologische overwegingen worden beoordeeld. Deze overwegingen vloeien voort uit de onderliggende structuurvisie.

3.2. Instrumenten: BiO-fonds/projectenlijst

In deze paragraaf zijn de middelen BiO-fonds en de door de gemeente te hanteren rekenmethodes voor het bepalen van de tegenprestatie toegelicht.

Gemeentelijk BiO-fonds

De veranderingen in het buitengebied vergen in de komende jaren grote investeringen. Een deel van de maatregelen zal door particulieren worden gefinancierd: een ander deel door de overheid. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanleg van maatschappelijk belangrijke maatregelen, zoals ecologische en groenzones, wandel- en fietspaden, sloop van bebouwing etc. Voor de uitvoering van deze structuurverbeterende en kwaliteitsverhogende inrichtingsmaatregelen beschikt de gemeente over een BiO-fonds.

Particulieren kunnen – als fysieke kwaliteitscompensatie conform de gemeentelijke rekenmethode niet tot afdoende tegenprestatie leidt – een bijdrage in dit BiO-fonds storten. Vanuit dit fonds kan de gemeente noodzakelijke inrichtingsmaatregelen in het buitengebied financieren.

Terzijde wordt opgemerkt dat het BIO fonds niet alleen gevoed wordt door financiële bijdragen in het kader van een tegenprestatie bij BiO-ontwikkelingen, maar ook vanuit de volgende stromen:

- 1) Een bijdrage van € 5m2 nieuw uit te geven woningbouwgrond door de gemeente (met name binnen de kernen);
- 2) Een bijdrage van € 75.000 per Ruimte voor Ruimte-woning die gerealiseerd wordt.

Werking van het BiO-fonds

De gemeente legt per individuele ontwikkeling in een anterieure overeenkomst de eventuele bijdrage aan het BiO-fonds vast. Deze bijdrage wordt voldaan, voordat de planologische status, die leidt tot de bestemmingswinst, een feit is. Kenmerk voor de aanvulling van het BiO-fonds is, dat dit afhangt van de omvang van de financiële tegenprestatie per initiatief en dat niet tevoren is aan te geven wat de omvang van de geldstromen zal zijn. Derhalve zal jaarlijks door de gemeente worden bepaald welk budget beschikbaar is ter verwezenlijking van inrichtingsmaatregelen binnen de gemeente. De beschikbare budgetten bepalen de aard en omvang van uit te voeren projecten en de planning daarvan. Als instrument voor de bepaling van projecten, prioriteiten en planning hanteert de gemeente de hierna beschreven projectenlijst.

Lijst groene projecten

Bij deze Structuurvisie behoort een separate projectenlijst waarin inrichtingsmaatregelen uit het LOP worden voorzien van:

- Prioritering: welke projecten worden in de aankomende periode uitgevoerd? Deze worden kort omschreven naar aard, omvang, locatie en globale kostenraming. Het stellen van prioriteiten is van groot belang om de ruimtelijke verbetering efficiënt en naar behoefte in te richten. Bestuurlijk zal worden bepaald welke projecten, vanwege hun grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, prioriteit krijgen boven andere projecten. Zo zullen verbeteringen in de structuur van het landschap prioriteit krijgen boven op zichzelf staande, locatiegerichte

maatregelen. De daadwerkelijke mogelijkheden tot uitvoering zijn ook afhankelijk van praktische voorwaarden (bijvoorbeeld eigendommen).

- Overzicht van gerealiseerde inrichtingsmaatregelen in voorgaande perioden;
- Wensenlijst van inrichtingsmaatregelen waarvoor in de komende werkperiode geen budget en/of mankracht beschikbaar is ter realisatie.

Deze lijst wordt actief beheerd door de gemeente en aan de hand daarvan worden projecten uitgevoerd. De lijst zal jaarlijks worden geactualiseerd. Op deze wijze wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om objectief meetbaar inzichtelijk te maken welke investeringen worden gedaan in het kader van het in de Structuurvisie vastgelegde beleid.

3.3. Gemeentelijk landschapscoördinator

Voorliggende Structuurvisie en het daaraan gekoppelde BiO fonds en de projectenlijst, vormen nieuwe instrumenten die door de gemeente aangestuurd en beheerd worden. Daarnaast bevat de Structuurvisie de beschrijving van procedures, waarin de gemeente procesbegeleider is.

Om in het beheer en de toepassing hiervan voldoende continuïteit, eenduidigheid en kwaliteit te borgen, stelt de gemeente een landschapscoördinator aan. Deze landschapscoördinator zal de volgende taken worden toebedeeld:

Planbeoordelaar

De landschapscoördinator is voor initiatiefnemers van BiO ontwikkelingen het centrale aanspreekpunt tijdens het proces van planvorming en realisatie. De landschapscoördinator draagt zorg voor de gemeentelijke inbreng bij het doorlopen van de processtappen. Hij informeert initiatiefnemers over de processtappen en inhoudelijke voorwaarden, zoals levering van de planstukken. Waar mogelijk ondersteunt hij de planvorming door inbreng van vanuit de Structuurvisie relevante aspecten en door het in contact brengen van initiatiefnemers met gemeentelijke specialisten op relevante beleidsterreinen.

De landschapscoördinator is voorzitter van de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit. Doordat hij volledig op de hoogte is van planproces en –inhoud, kan hij de voortgang en besluitvorming bespoedigen en vereenvoudigen.

De landschapscoördinator draagt zorg voor tijdige agendering van initiatieven voor behandeling door het college en stuurt het bestemmingsplantraject aan.

Tijdens de uitvoering blijft de coördinator het gemeentelijk aanspreekpunt en hij ziet toe op het nakomen van de afspraken zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Beheerder BIO fonds

Het beheer van het BiO fonds wordt aangestuurd door de landschapscoördinator. Deze draagt zorg voor de afstemming tussen de inkomende geldstromen en het koppelen van de beschikbare middelen aan de uitvoering van inrichtingsmaatregelen. Hij draagt naast het doorlopende beheer van het fonds zorg voor een jaarlijkse financiële verantwoording aan het College van de inkomsten en uitgaven, in samenhang met een verslaglegging over de projectenlijst en de uitvoeringsmaatregelen.

Beheerder projectenlijst

De landschapscoördinator is verantwoordelijk voor het bijhouden van de projectenlijst. Jaarlijks legt hij een voorstel voor aan het College met projectvoorstellen, prioritering en planning. Na bestuurlijke accordering vormt de projectenlijst als het ware het spoorboekje voor uitvoering gedurende een periode van een jaar. De landschapscoördinator draagt tevens zorg voor de evaluatie na afloop van een jaar. Onderdeel van de evaluatie is een weergave of de tevoren gestelde doelen gehaald zijn en verslaglegging van de monitoring van in uitvoering zijnde maatregelen.

Coördinatie uitvoering inrichtingsmaatregelen

De landschapscoördinator stuurt de uitvoering aan van de in de projectenlijst opgenomen uitvoeringsmaatregelen. Hij verzorgt of delegeert de uitvoering van offertestadium tot aan uitvoering en beheer, voor zover het de door de gemeente aan te sturen inrichtingsmaatregelen betreft. Door derden uit te voeren maatregelen, zoals realisatie van erfinrichting of landschappelijke verbetering rond BiO ontwikkelingen, worden aan de hand van de anterieure overeenkomst getoetst op nakoming van de afgesproken realisatietermijn en kwaliteit.

3.4. Rekenmethodes

Het uitgangspunt voor de BiO-taxatie is het contant maken van de “ruimtelijke kwaliteitswinst” of de “bestemmingswinst”. Aangezien beide vormen een groot subjectief gehalte hebben, is er tijdens bestuurlijk overleg besloten om deze ruimtelijke kwaliteitswinst, doormiddel van een taxatie, contant te maken.

Deze methode is vastgelegd in het gemeentelijk “Beleidskader BIO taxaties” (Previcus vastgoed, Sambeek, 2 april 2009). Daarbij is uitgesproken dat een BiO-taxatie niet mag concurreren met de VIV regeling (Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij).

De taxaties zijn globaal op te delen in twee vormen:

- Ontwikkeling waarbij door middel van een bedrijfsbeëindiging en/of sloopwerkzaamheden een ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat;
- Uitbreiding of wijziging van het bestemmingsplan waardoor bestemmingswinst ontstaat.

Voor beide vormen is een taxatiewijze ontwikkeld.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

De ruimtelijke kwaliteitswinst kan op verschillende manieren behaald worden.

De meest duidelijk te kwantificeren winst wordt bereikt door het slopen van opstallen die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. Door de sloop van deze opstallen draagt de initiatiefnemer bij aan de ruimtelijke kwaliteitswinst. Om deze ruimtelijke kwaliteitswinst contant te maken, worden de opstallen getaxeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Verder worden ook de erfverharding en de sloopkosten betrokken in de taxatie.

Bestemmingswinst

Indien een initiatiefnemer een ontwikkeling wil die niet in het bestemmingsplan past maar wel binnen de Structuurschets BiO, kan sprake zijn van bestemmingswinst voor de initiatiefnemer. IN dat geval zal deze bestemmingswinst door de initiatiefnemer verdient moeten worden door EXTRA ruimtelijke kwaliteitswinst (dus bovenop de 20% landschappelijke inpassing) op locatie. Indien dit niet (volledig) mogelijk is, kan als tweede optie de restopgave voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de directe omgeving worden gerealiseerd. Als dit allebei niet (volledig) mogelijk is dan kan de resterende bestemmingswinst worden gestort in het BIO fonds.

In het gemeentelijk “Beleidskader BIO taxaties” zijn de taxatiemethodes verder uitgewerkt en voorzien van concrete rekenvoorbeelden. De getaxeerde waarde zal onderbouwd worden met een taxatierapport. In dit taxatierapport zal de berekening op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde of op basis van de waarde in het economische verkeer duidelijk uiteengezet worden.

4. BIJLAGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van het buitengebied van de gemeente Someren. Er wordt beschreven hoe de gemeente Someren is opgebouwd en welke rol het landschap en de bebouwing hierin spelen.

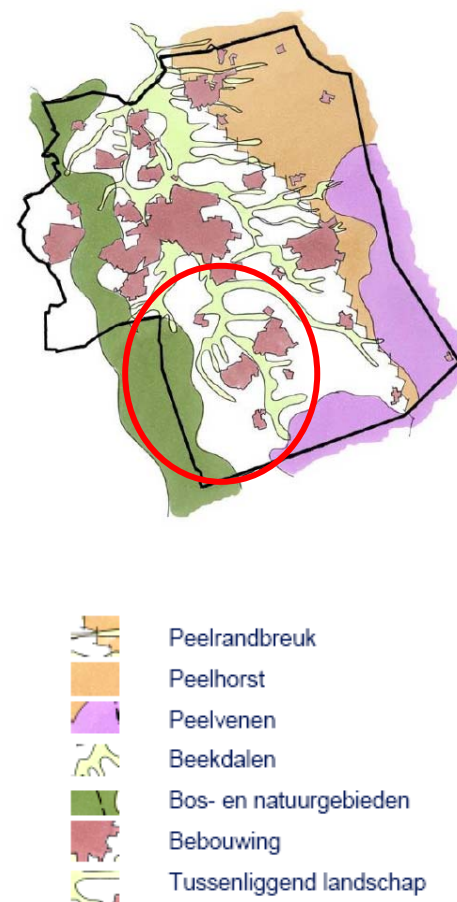
4.1. Gemeente Someren

Het landschap van Someren is onderdeel van de Peel, zoals te zien op kaart 1. Het landschap is grotendeels gevormd door de ontginningen van het peelveen in de 19^e eeuw. Rond Lierop en 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 LOP zijn de volgende landschapstypes onderscheiden: bos & mozaïek, beekdalen, essen en kampen, kleinschalige zandontginningen en grootschalige heideontginningen. Op kaart 2 is de ligging van de verschillende landschapstypes aangegeven. Dit landschap is gevormd door een combinatie van de bodem, waterhuishouding en occupatiepatronen. Op de vier analysekaarten (kaart 3 t/m 5), worden deze aspecten uitgebeeld. In de volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op de verschillende landschapstypes en de kenmerken van het landschap.

Naast natuur- en cultuurlandschappen, zijn de dorpen en bebouwing van belang voor het karakter van de gemeente. In de gemeente ligt een viertal dorpen, Someren, Someren-Eind, Someren- heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen zijn de stervormige uitwaaiers en buurtschappen. Someren-Heide is hierop een uitzondering. Dit dorp ontleent haar voorkomen aan het ontginningspatroon met rechte lijnen. Verspreid over de gemeente staan de kenmerkende cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen, met een concentratie ten noordoosten van Lierop.

Buiten de kernen zijn ook woningen en bedrijven te vinden. Vaak zijn deze geconcentreerd rond de kernen of in clusters. Verschillende bebouwingsconcentraties en linten worden genoemd in de Structuurschets BiO. In een volgende paragraaf wordt hier uitgebreid op ingegaan.



Kaart 1: De Peel

De dorpen worden ontsloten door de N266 langs de Zuid-Willemsvaart. Deze weg verbindt Someren met Helmond en Nederweert. Ter hoogte van Lierop bevindt zich een aansluiting op de rijksweg A67. Een tweede gebiedsontsluitingsweg, de Provinciale weg (N609), bevindt zich ter hoogte van de kern Someren. Deze vormt de regionale ontsluitingsweg tussen de kernen Heeze, Someren en Asten. Deze weg vormt naast de A67 een ruimtelijke en visuele barrière in het landschap.

Op kaart 6 is zijn de kernen en de infrastructuur van de gemeente geschetst.

Kaart 2: landschappelijke structuur



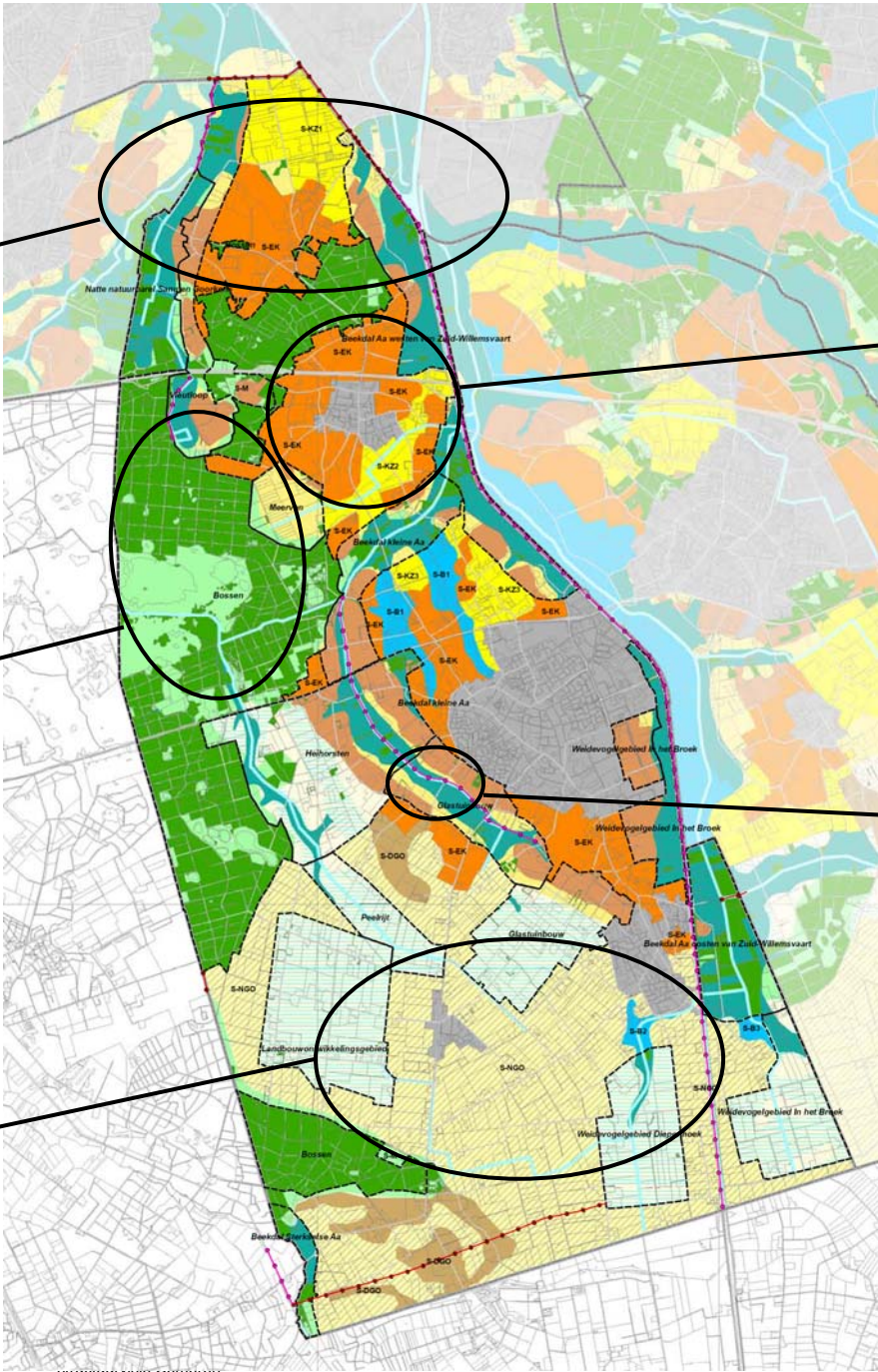
Stedelijk uitloopgebied



Bos en mozaïek (groen)



Grootchalige agrarisch landschap (geel)

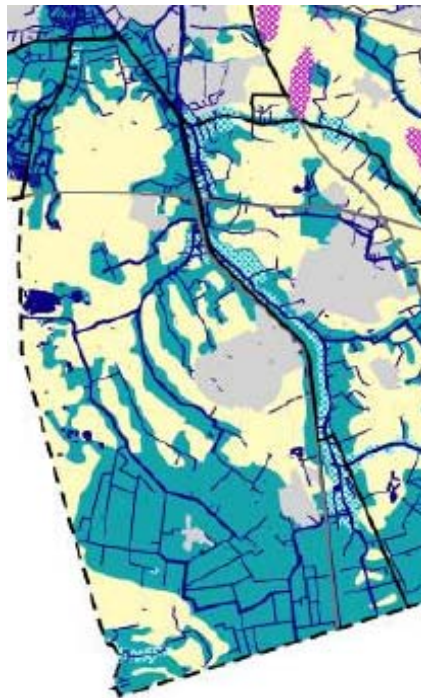


Kleinschalige zandontginningen, kampen en essen (aeeel/ oranje/ bruin)

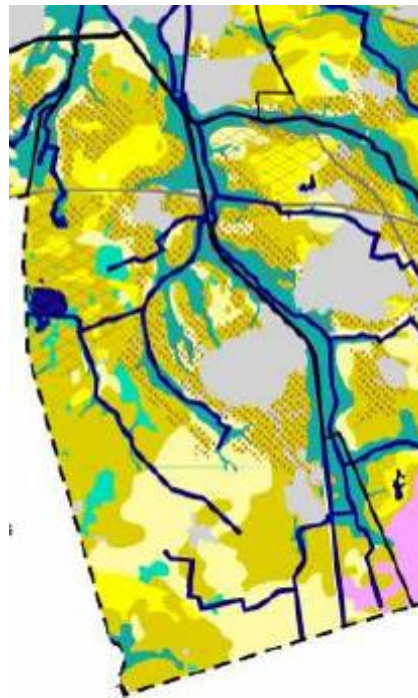


Beekdal (blauw)

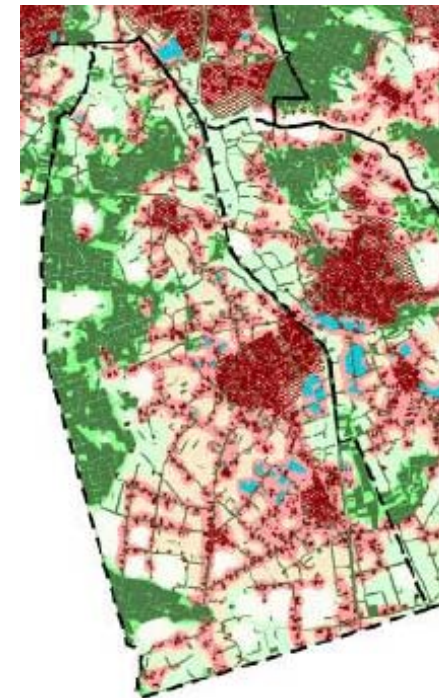
Kaart 3: water



Kaart 4: Bodem en geomorfologie



Kaart 5: Massa-ruimte



4.2. Landschap

Per landschapstype is een korte beschrijving gegeven van de belangrijkste kenmerken.

Bos en mozaïek

De afwisseling tussen plassen, bos en heide maakt het westen van de gemeente tot een aantrekkelijk recreatiegebied. Hier liggen bos- en natuurgebieden zoals de Somerensche en Lieropsche heide en de plassen Beuven en Starven. Deze bossen zijn gelegen op een reliëfrijke zandbodem. Mede hierdoor zijn dit afwisselende gebieden, met heide, vennen, moerasachtige laagtes en bos.

Langs de randen van de bossen bestaat een afwisseling tussen open gebieden en kleinere bosjes, het mozaïeklandschap. Rond Moorsel en de Vleutloop is een dergelijk kleinschalig besloten landschap te herkennen. Hier komt incidenteel enige bebouwing voor.



Bos en mozaïek



Beekdal



Kampen en Essen

Beekdalen

De Kleine Aa, de Sterkelsche Aa en de oude Aa zijn beekjes die door het gebied stromen. Zij doorkruisen de andere landschapstypes. Deze beekdalen hebben nu een open karakter met weinig opgaande begroeiing en zijn ingericht op de afvoer van landbouwwater. Langs de beken zijn hier en daar kleinschalige landschapselementen te vinden, zoals populierenbosjes. De veelal gekanaliseerde waterlopen zouden in de toekomst als structurerende lijnen in het landschap een rijkdom aan flora en fauna kunnen herbergen. De beekdalen vallen onder de Groene Hoofdstructuur, hiermee zijn andere dan natuur- en watergerelateerde ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden sterk beperkt.

Kampen en essen

Essen en Kampen zijn bouwgronden welke behoren tot de oudste zandontginningen. Rond de kernen Lierop en Someren zijn deze akkers met name te vinden. De kampen zijn door individuele boeren (eenmansessen) ontstaan, terwijl essen vaak het resultaat zijn van de bewerking van het land door meerdere boeren samen. De essen zijn hierdoor grootschaliger van aard dan de kampen. De essen zijn daarbij eeuwen lang opgehoogd met plaggen, waardoor ze een verhoogde ligging in het landschap hebben. Vandaar de benaming 'bolle akkers'. Bolle akkers zijn vanuit cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk oogpunt zeer waardevol. Deze akkers zijn herkenbaar als open akkers of graslanden met een typisch hoogteverschil ten opzichte van de omgeving (lage heuvels, steilranden). Vaak zijn ze omzoomd met houtsingels of houtwallen. De akkers vormen samen met de kronkelige wegen en bomenrijen een grillig patroon. Het patroon van de kampen verschilt ten opzichte van de essen, door haar kleinschaligheid. De structuur van de kampen wordt eveneens versterkt door de laanbeplanting, houtwallen en singels, maar dan in grotere dichtheden dan rond de essen.

Kleinschalige zandontginningen

Tussen de kampen en essen liggen ook gebieden welke tot de kleinschalige zandontginningen worden gerekend. Het verkavelingspatroon bestaat uit onregelmatige blokverkaveling en de bebouwing ligt langs linten door dit landschap. Dit landschap herbergt diverse functies. Door de variatie in gebruik is de oorspronkelijke kleinschaligheid op sommige plaatsen wel verdwenen. Kenmerkende landschapselementen zijn laanbeplanting en erfbeplanting.

Een groot deel van de kleinschalige zandontginningen ligt in het noorden van de gemeente. Dit gebied heeft een duidelijke recreatieve functie als uitloopgebied van de stad Helmond.

Grootschalige heideontginningen

Tegen de grens van Limburg, rond Someren-Heide, liggen de grootschalige heideontginningen. Vanaf het einde van de 19e eeuw zijn deze heidevelden rationeel ontgonnen. Dit heeft gezorgd voor een herkenbaar patroon van lange rechte lijnen, grote percelen en de openheid. In deze gebieden is de landbouw de drager van het landschap. In de nattere delen bestaat dit uit grasland, op de drogere delen is ook akkerbouw aanwezig. De wegen met laanbeplanting maken het grofmazige raster van het landschap zichtbaar. De boerderijen en erfbeplanting geven invulling aan dit casco. Deze liggen verspreid (solitair) of in linten langs de wegen. Op sommige plekken doorbreken kassen de openheid.



Kleinschalig zandlandschap



Grootschalige heideontginningen

Conclusie

De afwisseling in landschapstypes is één van de belangrijkste kwaliteiten van Someren. De combinatie van cultuurlandschappen en natuurgebieden vormen aantrekkelijke woon- en recreatielandschappen. Wel is door schaalvergroting en cultivering van het landschap het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen minder manifest dan in het verleden.

De beekdalen vormen potentiële kwaliteit in het landschap, omdat ze als structurerende lijnen de zonering van landschapstypen mede bepalen. Maar momenteel zijn deze ruimtelijk ondergeschikt aan het agrarische gebruik. De gekanaliseerde loop, maakt deze beken slecht herkenbaar in het landschap. Ook komt de inrichting de ecologische waarde van de beken niet ten goede. Doordat de beken door de verschillende landschappen lopen, zouden deze een belangrijke rol kunnen spelen in herstel van de landschappelijke samenhang.

Specifiek voor het noordelijke deel van de gemeente geldt dat de stedelijke druk vanuit Helmond invloed zou kunnen hebben op de herkenbaarheid van het landschap. Dit omdat hier de vraag naar aanpassingen aan stedelijke functies en het ruimte bieden aan dergelijke functies tot een ruimtelijk verandering leiden.

4.3. Bebouwing in het buitengebied

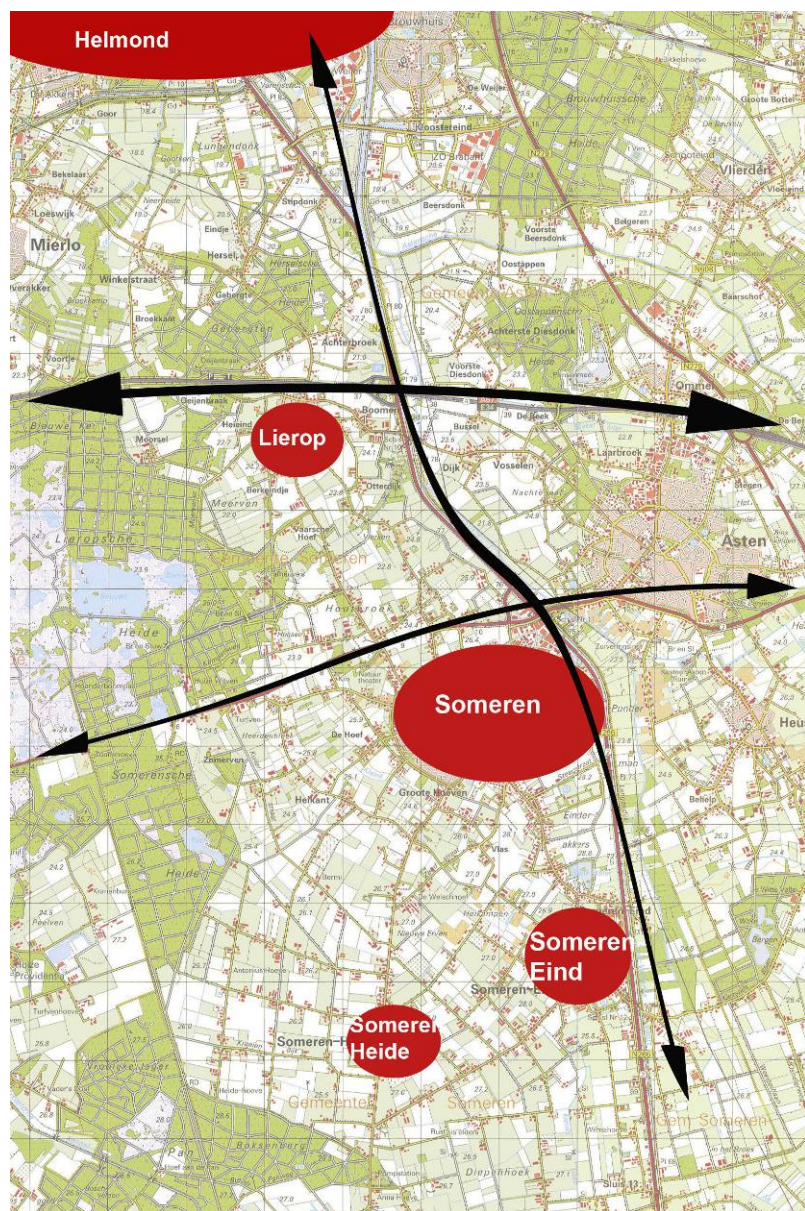
In de gemeente Someren is een viertal kernen aanwezig. De kernen lopen vaak geleidelijk over in het omringende buitengebied; de kernrandzones. Daarbij zijn er losse clusters van bebouwing en bebouwing langs linten. De bebouwing bestaat uit boerderijen, maar ook vaak uit woningen of niet-agrarische bedrijven. Het landschap, de bebouwing en haar functies zijn sterk aan elkaar verbonden. De ruimtelijke structuur binnen de landschapszones is aldus van een belangrijk deel bepaald door de economische dragers.

Someren

Van oorsprong is Someren een kransakkersdorp. Rond de kerk lagen vroeger agrarische buurtschappen. Maar na de oorlog is het dorp sterk gaan groeien. Tegenwoordig is Someren de grootste kern van de gemeente. Deze kern wordt aan twee zijdes begrensd door de hoofdinfrastructuur, de N266 en de N609. Het dorp kent verder geen harde begrenzing; de kernranden vormen meer geleidelijke overgangen naar het buitengebied. Drie kernranden zijn te onderscheiden; de noordrand, de westrand en het lint langs de Boerenkamplaan. In deze kernranden zijn veel woningen te vinden en neemt het aantal agrarische bedrijven af. De landbouw heeft hier een beperkt perspectief en er bestaat behoefte aan nieuwe economische dragers. Het buitengebied biedt juist hier kansen voor nieuwe ontwikkelingen.



De Noordrand bestaat uit de zone tussen de kern en de provinciale weg. Dit is een vrij open gebied. In noordelijke richting bevinden zich enkele uitlopers met bebouwing. De westelijke



Kaart 6: Kernen in de gemeente Someren

kernrand bestaat uit een kleinschalig landschap. Hier lopen diverse landwegen met bebouwing radiaalsgewijs het buitengebied in. Het gebied tussen Someren en Someren-eind, vormt een speciale overgang, doordat het een klein gebied tussen twee dorpen betreft. Tussen de kernen is een lint van bebouwing ontstaan, tussen de boerenkamplaan en de Zuid-Willemsvaart. Hier zijn verschillende niet-agrarische bedrijven en woningen gevestigd. De agrarische functie is in omvang inmiddels ondergeschikt.

Someren-eind

In de 19e eeuw vonden er op grote schaal ontginningen plaats aan de zuidkant van Someren. Uit deze grootschalige ontginningen ontstond rond 1875 de kern Someren-Eind. Richting het westen begint het grootschalige verkavelingspatroon van de ontginningen. Naast de agrarische bedrijven zijn hier incidenteel woningen geplaatst.

De bebouwingsconcentraties zijn geclusterd rond enkele punten langs de rand. Het eerste cluster ligt rond Sluis XII en de Kanaaldijk-Zuid. Het kanaal is hier het structurerende element. Rond de Bennenbroekstraat is een tweede cluster gesitueerd. Bijzonder zijn de glooiingen in het landschap. De bebouwing staat verspreid langs de zuidwest kant van het lint en langs verschillende woonstraatjes.

De kernranden ten zuiden en ten oosten van Someren hebben een beperkte omvang. De bebouwing en agrarisch landgebruik worden afgewisseld met bospercelen. In de kernranden ten westen en in het zuiden van Someren-Eind heeft een deel van de bebouwing een bedrijfsfunctie maar wordt de bebouwing met name als woning gebruikt.

Someren-Heide

Als gevolg van de ontginningen in de 19^e eeuw is ook een andere kern ontstaan, Someren-Heide. De benaming 'Heide' is overgenomen van het uitgestrekte ontginningsgebied waaruit het ontginningsdorp in 1920 is ontstaan. Het jonge landschap is opgebouwd uit een rechtlijnige blokverkaveling, die zich sterk noord-zuid oriënteert. Langs deze lijnen hebben zich bebouwingslinten gevormd. Sommige van deze bebouwingslinten zijn puur gericht op agrarische productie. Andere linten bieden ruimte aan andere soorten bedrijvigheid en woningen, of vallen op door hun kleinschaligheid. De voornaamste linten die naast een agrarische ook andere functies hebben, zijn de Nieuwendijk en de Kerkendijk.

Sluis XIII

Sluis XIII is één van de sluisen van de Zuid-Willemsvaart, ten zuiden van de kern Someren-Eind. Om de sluis is een buurtschap ontstaan. Dit buurtschap wordt binnen Someren ook wel de 5^e kern genoemd. Het buurtschap heeft een woonfunctie. In de flanken ontwikkelden zich ook agrarische en diverse niet-agrarische bedrijven. De goede externe ontsluiting vanaf de vaart, de regionale hoofdstructuur en de directe verbindingen met het ontginningsgebied bieden voor deze vormen van bedrijvigheid een aantrekkelijk vestigingsgebied.

Lierop

De meest noordelijke kern is Lierop, een oud kerkdorp. De inrichting van het buitengebied rond Lierop werd voor het grootste deel al bepaald in de late middeleeuwen. De huidige verschijningsvorm van Lierop is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Het dorp heeft geen duidelijk afgebakende kernrand. De meeste bebouwing is geconcentreerd langs enkele uitlopers richting het buitengebied. Mede door de korte afstand tot de Kleine Aa zijn de productieomstandigheden voor de agrarische sector beperkt en is er behoefte aan nieuwe economische dragers.

Het buitengebied van Lierop wordt richting Moorsel afgebakend door de bossen aan de westzijde. In het noorden wordt de grens door de A67 gevormd en in het oosten door de provinciale weg. Tussen de provinciale weg en de kern ligt het buurtschap Boomen. Een cultuurhistorisch waardevol ensemble van langgevelboerderijen. Ten zuiden lopen de uitlopers van het dorp over in het kleinschalig agrarisch landschap.

Stedelijk uitloopgebied

De kern van Lierop sluit aan op de A67. Het gebied ten noorden van de rijksweg A67 heeft een ruimtelijk zelfstandig karakter. Helmond lijkt op te rukken in de richting van de rijksweg, maar er zijn nog geen concrete afspraken hierover gemaakt. Het gehele gebied vervult de functie van stedelijk uitloopgebied. Dit zal worden versterkt als aan de noordrand aanvullende woningbouw wordt ontwikkeld.

Een oude verbindingsweg vanuit Lierop verbindt drie ruimtelijk van elkaar gescheiden clusters, namelijk Gebergte, Winkelstraat en Hersel. De bebouwing is hier door doorzichten verbonden aan het achtergelegen kleinschalige agrarische gebied. Gebergte is een oud akkercomplex. Hier staan voornamelijk langgevelboerderijen.



Ook in de winkelstraat is de ruimtelijke samenhang goed. Er is ook voldoende zicht op het achterliggende gebied. Alleen in Hersel is de ruimtelijke samenhang beperkt door de willekeurige ligging van de bebouwing op de kavels. Het landschap is hier meer gesloten.

Kerkenhuis en Achterbroek zijn twee andere clusters welke aan elkaar verbonden zijn. Het cluster van Kerkenhuis is goed ingepast in het landschap. Het is een wooncluster, afgewisseld met paarden en karakteristieke hertenkampen. Achterbroek toont, ondanks de besloten ligging in het bos, niet overal voldoende samenhang.

Het cluster rond Middenweg en Stipdonk ligt in het Noordoosten, tegen de Zuid-Willemsvaart en Helmond. Het is gelegen in een relatief grootschalig landschap. Het kanaal heeft een beeldbepalende functie binnen het cluster. De samenhang tussen de bebouwing is beperkt en geeft een rommelig beeld.

Conclusie

In veel kernranden en bebouwingsconcentraties ligt de nadruk op het agrarisch gebruik van bebouwing en landschap. Hier wordt de agrarische bebouwing met name aangevuld door een woonfunctie. Uitzonderingen zijn de kernrand tussen Someren en Someren-Heide en Sluis-XIII. Hier is de agrarische functie vermengd met niet-agrarische bedrijvigheid en wonen. Rond Someren houden de niet-agrarische functies verband met de ligging tussen de twee kernen. Bij Sluis XIII heeft de niet-agrarische functie wel een sterke binding met het omringende agrarisch gebruik. Daar waar het landschap kleinschalig is en op de oude bouwlanden geldt dat de agrarische functie van het gebied afneemt. Hier is er behoefte aan andere dragers van het landschap.

5. BIJLAGE: VISIE BUITENGEBIED

Deze visie bevat de kaders voor duurzame kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Someren. Deze visie is niet nieuw, maar is gebaseerd op eerder geformuleerd, sectoraal beleid. Dit bestaande beleid wordt op hoofdlijnen weergegeven, waarbij het doel van de Structuurvisie is om deze als overzichtelijk geheel te presenteren. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de inhoudelijke visie ten aanzien van landschap en bebouwing in het buitengebied van de gemeente Someren.

5.1. Beleidskaders

De gemeente Someren heeft in de Structuurschets BiO en het LOP haar visie uitgesproken over de richting waarin het landelijk gebied zich zal gaan ontwikkelen. Met behulp van deze visies wordt voorzien in de maatschappelijke vraag naar bepaalde functies, zoals natuur, waterberging, recreatiemogelijkheden en landschap, maar tevens in de vraag naar ontwikkelingsmogelijkheden voor agrariërs en burgers in het buitengebied. De gewenste functieversterkingen en -veranderingen moeten de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeteren en een evenwicht vormen met de economische functies van het landelijk gebied.

De visie voor de gemeente Someren is erop gericht om de gebiedseigen kwaliteiten te versterken en behouden. Het gaat erom dat ontwikkelingen een ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk maken. “Behoud door ontwikkeling” is daarbij een belangrijk thema, evenals de integrale benadering van ‘rode’ ontwikkeling en ‘groene’ inrichtingsmaatregelen.

5.2. Landschap

Het landschap van de gemeente Someren heeft een rijke afwisseling te bieden van natuur, cultuur en agrarische landschappen. Met name de combinatie van de natuurgebieden in het westen en de cultuurhistorisch waardevolle landschappen in het noorden, zorgen voor een afwisselend en interessant landschap. Dit vormt een goede basis voor de ontwikkeling van recreatie en natuur.

Primair doel is behoud en herstel van de ruimtelijke differentiatie tussen de verschillende landschapszones. Hierna wordt beschreven wat dit per zone betekent.



Bos en Mozaïek

In het bos- en mozaïek landschap staan ontwikkelingen ten behoeve van de natuur voorop. De waarde van de natuurgebieden in het westen wordt vergroot door de kleinere bosgebieden hiermee te verbinden, door de aanleg van singels en bosjes. De natuurwaarde wordt verder versterkt door het verloten en vernatten van het bos. Ook de randen van de bosgebieden worden aangepast op hun ecologische functie. Dit gebeurt door de koppeling met het aanliggende landschap te verbeteren. Hierdoor krijgen aanliggende akkers een ondersteunende functie voor de natuurgebieden.

Naast de ontwikkeling van natuur, is recreatie ook een belangrijke functie van dit landschap. Door de voorzieningen, zoals fiets- wandel- en ruiterspaden, te verbeteren wordt er beter voorzien in de recreatieve behoefte. Dagrecreatie ondersteunende horeca en speelvoorzieningen kunnen ook een bijdrage leveren aan de recreatieve waarde van de bosgebieden.



Beekdalen

De beken zouden op het recreatieve landschap een goede aanvulling kunnen vormen. Helaas zijn de beken vaak niet duidelijk in het landschap te herkennen. Beken zoals de Aa, de Kleine Aa, Oude Aa en de Vleutloop zijn op dit moment nauwelijks zichtbaar in het agrarisch landschap. In de toekomst moeten zij een duidelijkere rol krijgen in het landschap. Dit kan door de watergangen meer ruimte te geven en op sommige punten te laten hermeanderen. De kleine Aa en de Vleutloop zijn onderdeel van de (natte) ecologische verbindingzones en zullen als dusdanig worden ingericht.

Ook ecologisch hebben de beken potentie, die nog niet ten volle wordt benut. Door de oevers natuurvriendelijk te maken kan de natuur zich hier ontwikkelen. Het gebied tussen het beekdal en de Zuid-Willemsvaart zou tevens geschikt zijn voor natuurontwikkeling. Hier zullen de waterlopen in de toekomst ruimtelijk tezamen vloeien tot een aaneengesloten landschappelijke zone met een hoofdfunctie "natuur". Dit betekent wel, dat de agrarische activiteiten hier minder intensief worden.

Essen en Kampen

De essen en kampen lenen zich uitstekend voor de ontwikkeling van een recreatief landschap. Hiervoor is het nodig om het oorspronkelijke karakter van het landschap te behouden en te versterken. De aanleg van beplantingsstructuren en het toevoegen van landschapselementen kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Door bij de aanleg van bijvoorbeeld singels en bosjes rekening te houden met de doorzichten op de open akkers, blijft het landschap beleefbaar voor bewoner en recreant. Toeristen die door het gebied wandelen, kunnen als het ware de historie van het gebied aflezen aan het landschap. De ontwikkeling van recreatieve routes maakt het landschap fysiek toegankelijker.

Kleinschalige zandontginningen

De kleinschalige zandlandschappen zijn gevarieerd in het gebruik en structuur. Daarom is het wenselijk om de samenhang in dit landschap te versterken. Dit kan door de aanleg van verbindende landschapselementen. In de zandontginningen betekent dat een versterking van laanbeplanting en erfbeplanting. Door laanbeplanting langs wegen, en eventueel langs sloten te plaatsen, wordt het casco van het landschap verdicht. De aanleg van ondermeer poeltjes, houtsingels en struweelhagen, dragen binnen dit casco bij aan de ontwikkeling van flora en fauna en versterking van het kleinschalige karakter.

In de noordelijke zandontginningen wordt met de stedelijke ontwikkeling van Helmond rekening gehouden. Dit kan door de voorzieningen van het gebied aan te passen op de uitloofunctie. De aanleg van voldoende wandel- en fietspaden dragen hier aan bij.

Grootschalige heideontginningen

In de grootschalige ontginningen blijft landbouw de drager van het landschap. De kenmerkende openheid zal hier behouden blijven. De toevoeging van geïsoleerde beplanting, ruigtestroken en stevige erfbeplanting zorgen voor de gewenste, maar nog altijd aan de openheid ondergeschikte afwisseling binnen de openheid. Hoewel de nadruk in deze gebieden op de agrarische ontwikkeling ligt, zijn hier ook kansen voor natuur. De open weilanden zijn namelijk geschikte broedplaatsen voor weidevogels. In een aantal gebieden worden daarom inrichtingsmaatregelen voor weidevogels genomen, zoals het aanleggen van poelen en 'vluchtstroken'.



Conclusie

Door de landschappelijke kwaliteiten te versterken zal het Buitengebied van Someren zich in de toekomst ontwikkelen tot een landschap dat een variëteit aan functies kan plaatsen. In de noordelijke helft wordt de aanwezige variëteit van landschappen versterkt. Hiermee worden kansen voor recreatie en natuur gecreëerd. Ook wordt ingespeeld op de stedelijke overloop uit Helmond. Hiervoor zijn landschappelijke ingrepen benodigd die de bestaande structuren versterken en de realisatie van voorzieningen voor de recreant.

In het zuidelijke gedeelte staat de ruimte voor de agrarische bedrijven centraal, waarbij het agrarisch gebruik primair bepalend is voor het ruimtelijke karakter van dit deel van het landschap. De openheid en de ontwikkelingsmogelijkheden moeten hier gewaarborgd blijven, zodat het kenmerkende grootschalige open landschap hier blijft bestaan.

5.3. Bebouwing in het buitengebied

Binnen de in de BiO-structuurschets aangewezen bebouwingsconcentraties zijn er verruimde mogelijkheden voor ontwikkelingen om de veranderingen in de landbouw op te vangen. Het doel is alternatieve economische mogelijkheden te stimuleren, leefbaarheid op het platteland te versterken en de mogelijkheden voor VAB-locaties te verruimen.

Ontwikkeling van bedrijven, recreatie, of wonen is op verschillende locaties gewenst. Hierbij zijn concreet drie ontwikkelingen mogelijk:

- Gebruiksoppervlakte veranderen
- Functieverandering
- Toevoegen gebouw en functie.

Voor de bebouwingsconcentraties zijn per locatie visies opgesteld in de BiO-structuurschets. Deze visies geven aan waar wonen en bedrijvigheid een plaats kunnen krijgen en hoe dit bijdraagt aan een verbetering van de duurzame ruimtelijke kwaliteit. De gewenste ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties zijn afgestemd op de visie voor het omringende landschap.

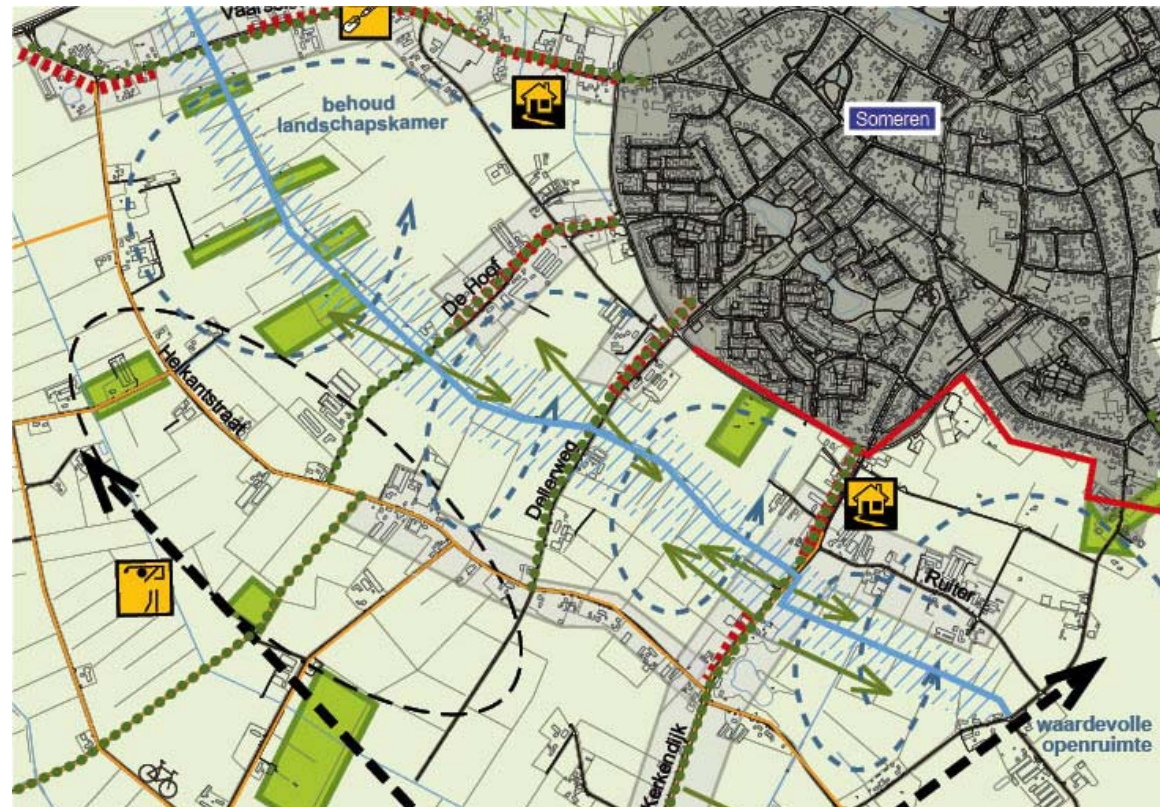
Someren

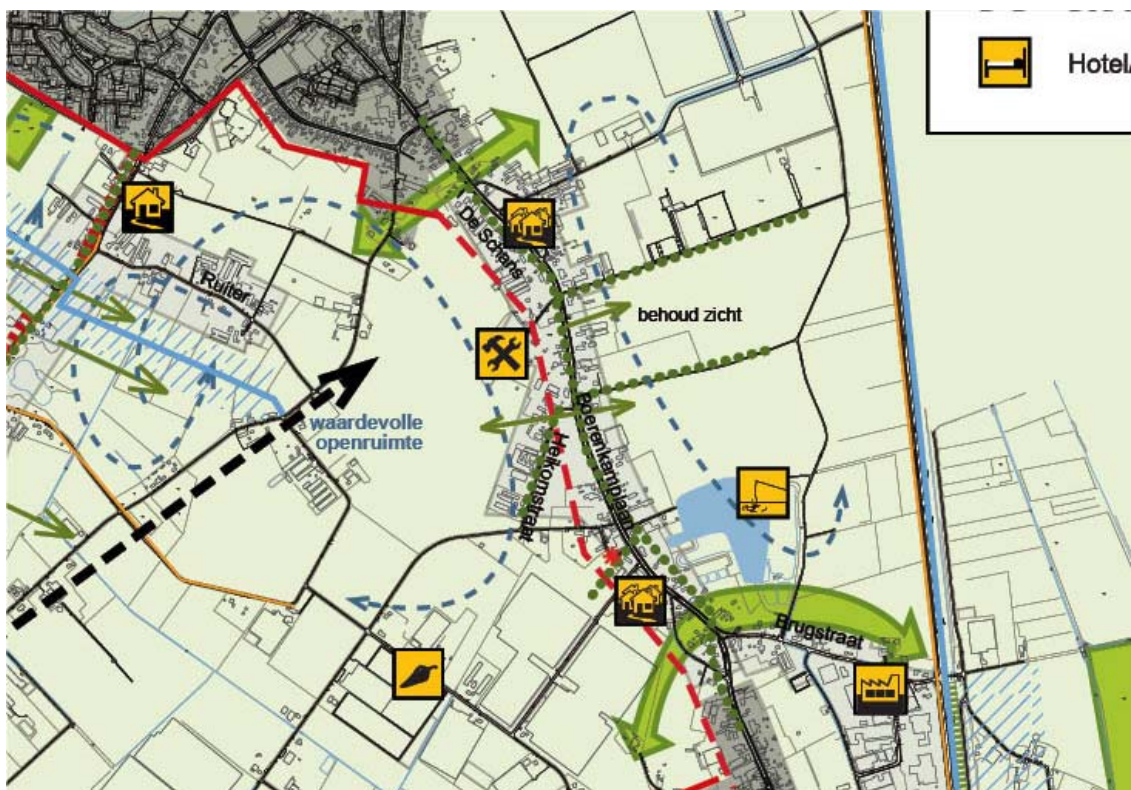
Someren kent een goede ontsluiting en is gelegen in een aantrekkelijke omgeving. Daarom zijn er rond Someren kansen voor allerlei initiatieven. Er is gekozen om rondom de kern Someren op verschillende plaatsen ruimte te geven aan bedrijven, recreatie en wonen.



De noordrand van Someren, met de goede ontsluiting biedt goede kansen voor dienstverlenende bedrijvigheid. Door de landschappelijke kwaliteit te verbeteren wordt een aantrekkelijke omgeving voor deze bedrijven gecreëerd. In deze bijzondere opzet passen ook landgoedachtige woonhuizen.

De westelijke kernrand van Someren ligt tussen de kern en de recreatie- en natuur gebieden. Deze kernrand moet daarom een duidelijke functie gaan vervullen als recreatieve schakel tussen de woonkern, het nieuwe recreatie gebied De Heihorsten en de achterliggende bos- en natuurgebieden. In deze schakelzone kunnen zich recreatieve voorzieningen ontwikkelen. Maar ook specifieke kleinschalige en representatieve bedrijfsactiviteiten en (zorg)voorzieningen kunnen in de bebouwingsconcentraties een plek vinden.

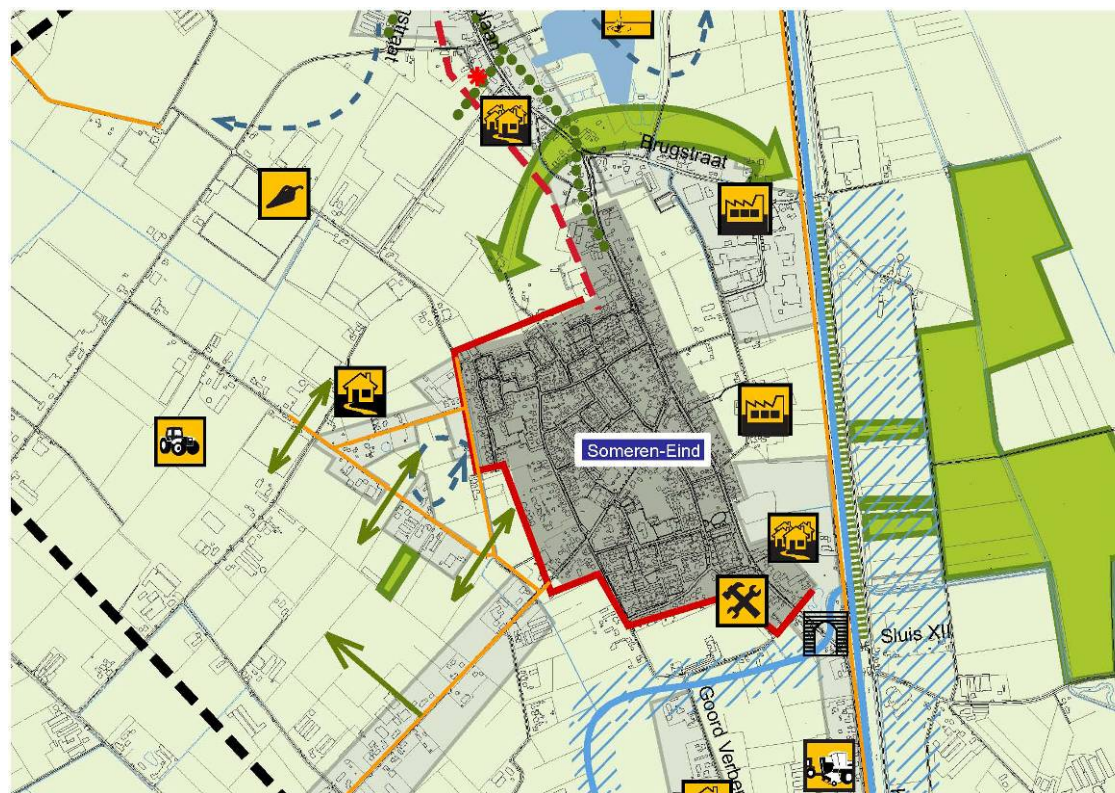




De Boerenkamplaan verbindt de twee kernen Someren en Someren-eind. Deze kernrand vervult nu al een woonfunctie. Hier is een lokale schakelzone tussen de woonkernen Someren en Someren-Eind gevormd. Door hergebruik en eventueel verdichting kan de woonfunctie van het lint toenemen. Naast wonen is het in deze kernrand ook goed mogelijk om specifieke voorzieningen te ontwikkelen met een draagvlak in beide kernen. Naast de functionele verandering, is het ook belangrijk om de identiteit van het gebied te versterken. Hiervoor moet het ruimtelijk onderscheid tussen beide dorpen duidelijk zichtbaar blijven.

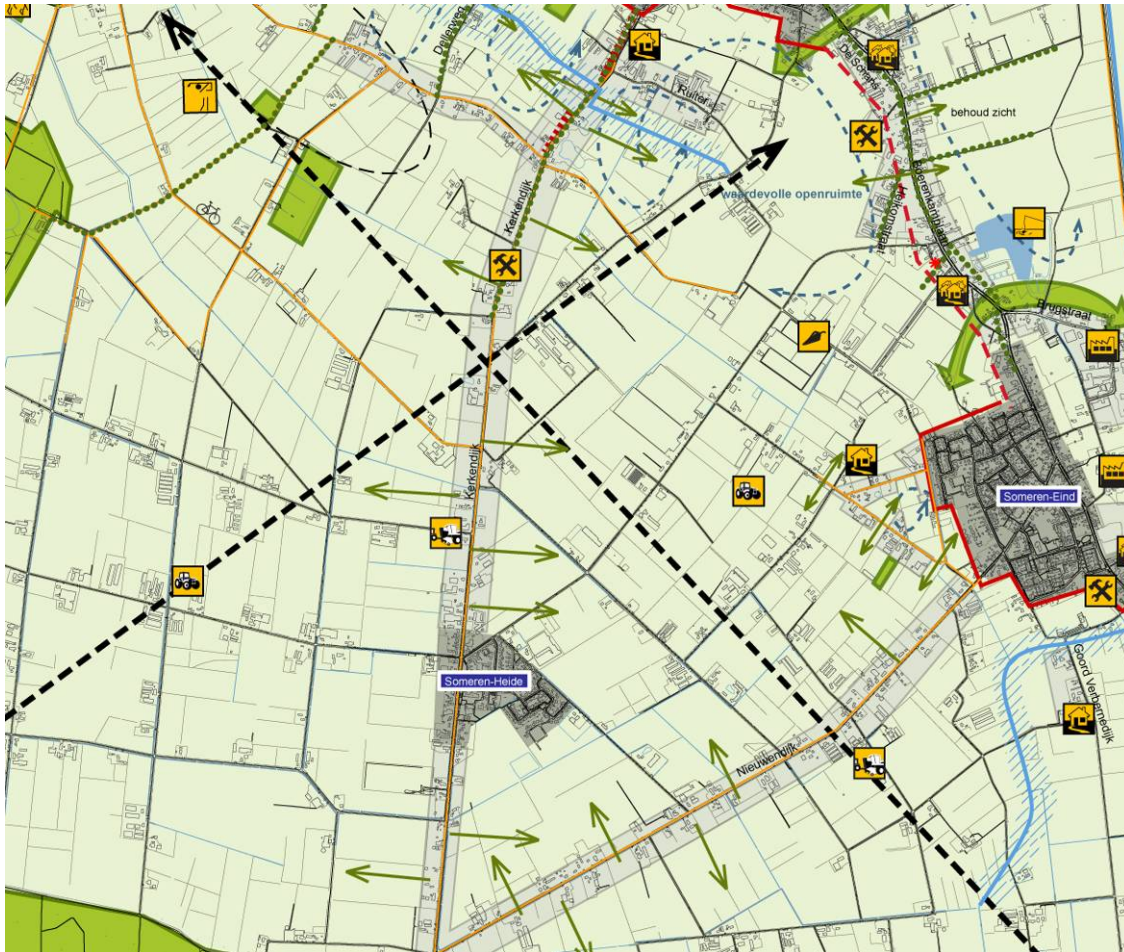
Someren-Eind

De zuidwestelijke rand van Someren-Eind vormt een overgang tussen bebouwing en het agrarische landschap. Direct langs de grens van de kern moet een zachte, vloeiende overgang tussen dorp en landschap worden gerealiseerd, waarbij de kenmerkende esdorpstructuur wordt versterkt. In het zuidelijk deel moet de symbiose met het agrarisch gebied worden versterkt. Extra aandachtspunt is de poortfunctie van Sluis XII welke meer benadrukt moet worden.



Someren-Heide en Sluis XIII

In het grootschalige agrarisch landschap bevinden zich rond de kleinschalige kern Someren-Heide enkele langgerekte linten en het bebouwingscluster Sluis XIII. Ontwikkelingen in deze concentraties zijn gewenst als zij zijn afgestemd op het agrarische gebruik in de omgeving. Dit houdt in dat een sterke vernieuwing van functies en/of ruimtelijke opbouw, minder wenselijk is.

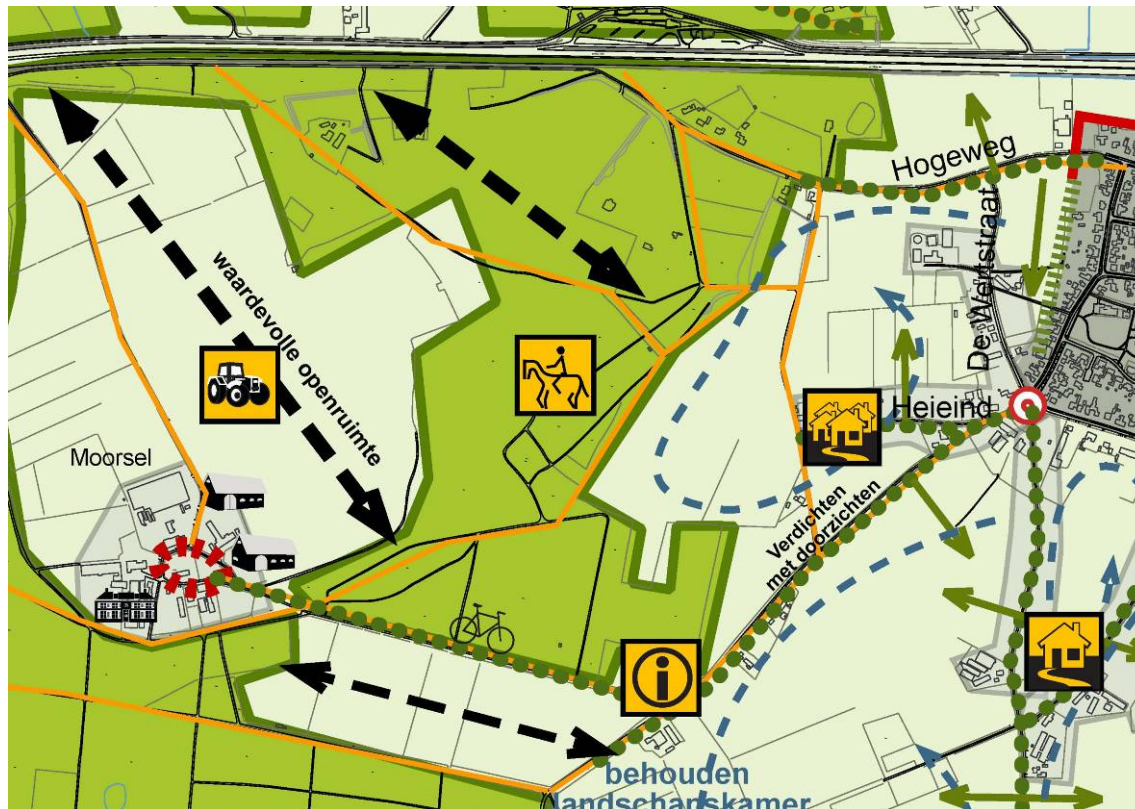


Sluis XIII is een cluster waarin voorzieningen voor het achterliggende agrarische gebied zijn gevestigd. Daarom wordt hier het thema “ambachten” centraal gesteld. Hiermee wordt ingespeeld op het oorspronkelijke karakter van deze 5^{de} kern van Someren. De ambachtelijke bedrijven staan ten dienste van vooral de agrarische bedrijven in het achterliggende aaneengesloten primaire agrarisch gebied.

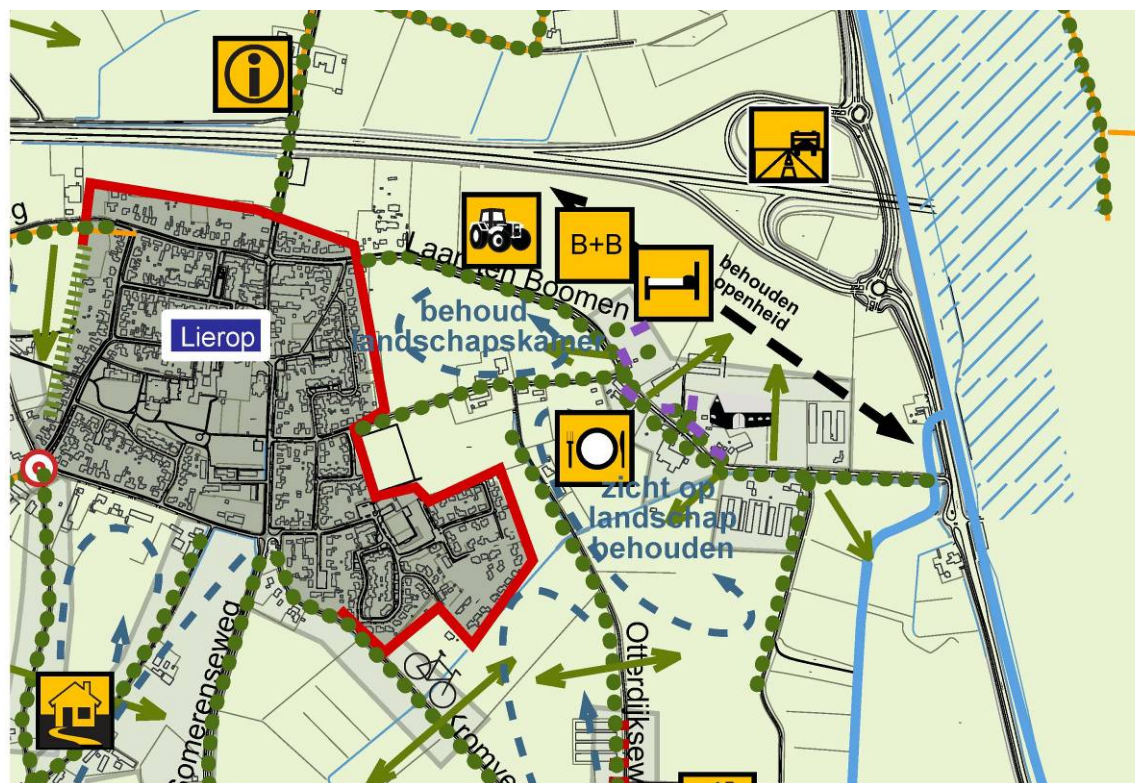


Lierop

De ontwikkeling van Lierop hangt sterk samen met de kwaliteiten van het landschap. Net als de westrand van Someren, gaat ook de westelijke rand van Lierop zich ontwikkelen als recreatieve schakelzone tussen de woonkern en het bos/natuurgebied rond Moorsel. Hier is ruimte voor ontwikkelingen die de recreatieve waarde van het landschap versterken. Hierbij valt te denken aan de ontwikkeling van landgoederen.

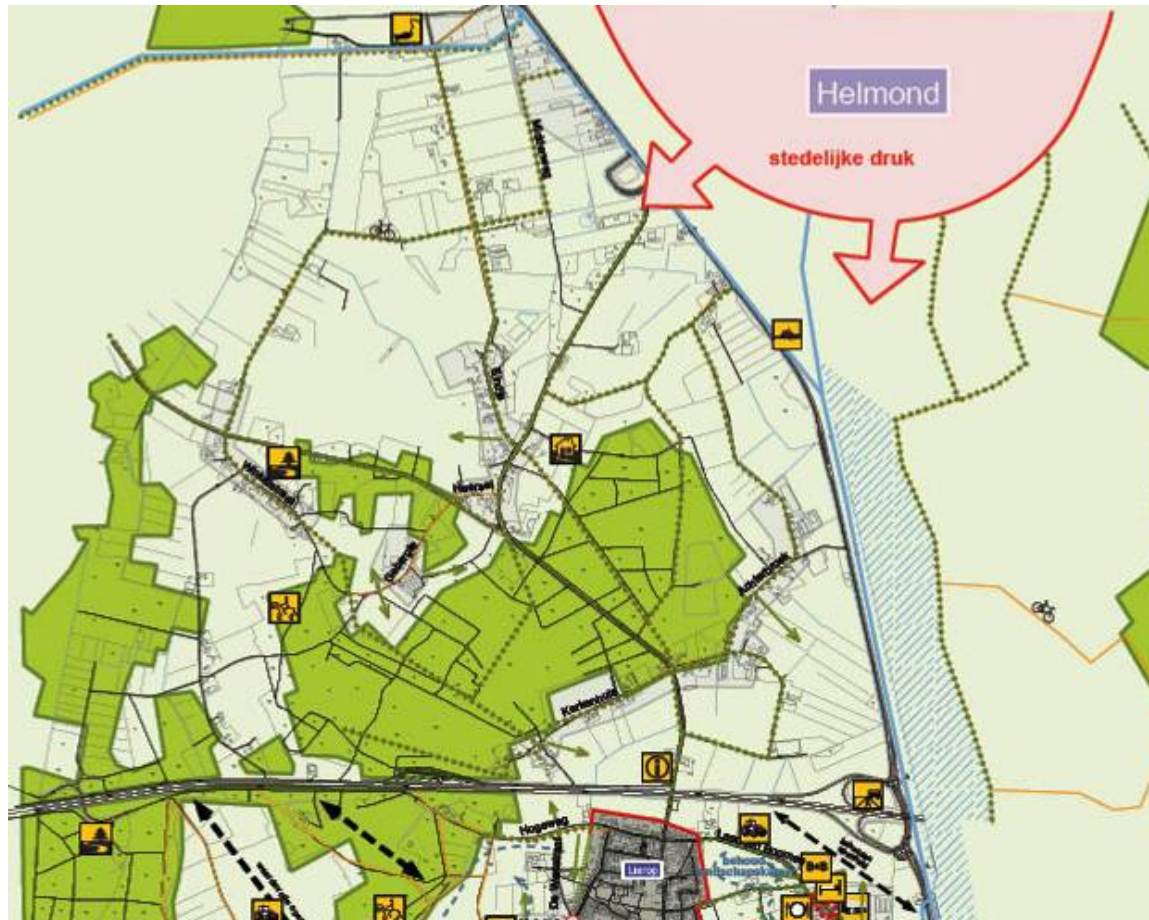


Het cluster ten oosten van Lierop, rond Boomen, wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol erfgoed. Hier is beleid gericht op behoud en versterking van deze cultuurhistorische waarden, maar mensen moeten ook van dit waardevolle landschap kunnen genieten. Beperkte recreatieve voorzieningen zijn hier dan ook wenselijk. De zuidelijke kernrand zal de overgangszone wonen en het primaire agrarisch gebied verbeterd worden. Direct bij het dorp staat de overgang tussen bebouwing en het landschap centraal. Verder naar het zuiden moet de grens met het agrarische gebied worden versterkt.



Het stedelijk uitloopgebied

In de bebouwingsclusters binnen het uitloopgebied staan de ontwikkelingen in het teken de stad Helmond. In dit gebied kunnen juist die voorzieningen hier worden ontwikkeld, die een rustige omgeving vereisen boven de drukke stad. Op deze manier zal het gebied een duidelijke functie vervullen voor de stad Helmond. Aangezien deze functies afhankelijk zijn van een hoogwaardige groene omgeving, is het voor de hand liggend een koppeling te leggen tussen functionele en ruimtelijke ontwikkelingen.



6. BIJLAGE: PROGRAMMA

In de Structuurschets BiO en het LOP zijn de ontwikkelingsvisies aangevuld met maatregelen en projecten. Voorliggende structuurvisie beschrijft niet uitputtend deze afgebakende projecten, maar geeft een palet aan ontwikkelingsmogelijkheden weer. Het programma in deze structuurvisie is daarmee geen totaaloverzicht van de individuele projecten, waarvoor naar het LOP en de Structuurschets BiO wordt verwezen. Het geeft aan welke 'rode' ontwikkelingsmogelijkheden en 'groene' inrichtingsmaatregelen in het buitengebied gewenst zijn. Deze staan niet los van elkaar, maar ontwikkelingsmogelijkheden moeten worden benut met gelijktijdige realisatie van uitvoeringsmaatregelen; alleen dan kan sprake zijn van integrale kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Meer precies, rode ontwikkelingen moeten gelijktijdig met groene ontwikkelingen plaatsvinden. Hoe dit werkt, wordt omschreven in het hoofddocument van de Structuurvisie.

In voorliggend programma wordt gesproken over rode ontwikkelingen en groene inrichtingsmaatregelen. De groene inrichtingsmaatregelen leveren een positieve bijdrage aan beeld- en landschapskwaliteit, recreatieve voorzieningen, natuur en cultuurhistorie. De rode ontwikkelingen doelen op de ontwikkelingen ten aanzien van bebouwing in het buitengebied en de functies van de bebouwing.

6.1. Palet van ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen

Bij deze beschrijving van ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen moet worden opgemerkt dat het hier gaat om een globaal overzicht van mogelijke en gewenste ontwikkelingen. Dit betekent dat niet alle voorgestelde ontwikkelingen overal mogelijk zijn en maatregelen overal wenselijk zijn. Voor een specificatie welke ontwikkelingen op welke locatie mogelijk en wenselijk zijn, wordt verwezen naar de Structuurschets BiO en voor de inrichtingsmaatregelen naar het LOP. In de verbeelding bij de Structuurvisie is eveneens weergegeven waar welke ontwikkelingen gewenst zijn.

De ontwikkelingen welke mogelijk worden geacht, zijn hierna onderverdeeld naar thema. Vervolgens is in een overzicht weergegeven wat de rode ontwikkelingen zijn voor de betreffende functie en/of welke inrichtingsmaatregelen (in samenhang daarmee) kunnen worden gerealiseerd.

Niet-Agrarische Bedrijvigheid

In het buitengebied zijn naast agrarische bedrijven ook mogelijkheden voor andere bedrijven. In het gehele buitengebied, ook buiten de bebouwingsconcentraties, is ruimte voor kleinschalige en ambachtelijke bedrijven, huisgebonden beroepen en een bedrijf aan huis. Uitzondering hierop zijn de natuurgebieden, beekdalen en het landbouwontwikkelingsgebied. Andere type bedrijven, zoals stedelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening of horeca zijn alleen toegestaan in de daarvoor aangewezen bebouwingsconcentraties.

rode ontwikkelingen	groene inrichtingsmaatregelen
amoveren opstallen	landschappelijke inpassing bedrijven
Kleinschalig- ambachtelijke bedrijven	
Huis-gebonden-beroepen, bedrijf aan huis	
Stedelijke voorzieningen	
Zakelijke dienstverlening	
Agrarisch verwante bedrijvigheid	
Hergebruik VAB	
Nevenfuncties (agrarisch)	
Zorg	
Horeca	
Agro-business/ High-tech	

In het stedelijk uitloopgebied en in de bebouwingsconcentratie tussen Someren en Someren-Eind is ruimte voor stedelijke voorzieningen. Dit versterkt de relatie tussen het platteland en de stedelijke gebieden. Met name het noorden van Someren leent zich goed voor de ontwikkeling van zakelijke dienstverlening en agro-business. Naast een goede ontsluiting is ook de landschappelijke kwaliteit belangrijk voor een hoogwaardig vestigingsklimaat. Hiervoor is een goede inpassing van de bedrijven van belang. Dit kan worden gewaarborgd door met de bedrijfsontwikkeling ook aandacht te besteden aan de directe omgeving.

Een andere ontwikkeling in het landelijk gebied waar ruimte voor wordt geboden is zorg. De rustieke omgeving is ideaal voor mensen om in te werken en te herstellen van een ziekte, of hun oude dag door te brengen. Zorgboerderijen zijn bedrijven die hierop inspelen.

Ook kunnen zorglandgoederen worden ontwikkeld om tegemoet te komen aan de vraag naar zorg in een rustieke omgeving. Deze voorzieningen passen met name in de omgeving van grotere kernen; het stedelijk uitloopgebied en in de bebouwingsconcentraties ten zuiden en westen van Someren.

Deze ontwikkelingen krijgen ruimte, maar het is niet de bedoeling dat bedrijvigheid ten koste gaat van open ruimte. Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-locaties), kunnen worden hergebruikt voor bedrijvigheid. Ook is het mogelijk om agrarische bedrijfsgebouwen te verwijderen en in plaats daarvoor een nieuw bedrijfsgebouw te plaatsen. Hierbij moet gestreefd worden naar een ruimtelijk kwalitatieve verbetering. Door zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing, middels een erfbeplantingsplan, kan worden bijgedragen aan de landschappelijke kwaliteit.

Agrarische bedrijvigheid

Agrarische bedrijven krijgen met name in het landbouwontwikkelingsgebied, gelegen binnen de grootschalige heideontginningen, mogelijkheden om te groeien. Ook voor de glastuinbouwbedrijven is een begrensd gebied toegekend waarbinnen deze bedrijven kunnen ontwikkelen. Glastuinbouwbedrijven in de kernranden van dorpen zullen hier naartoe verplaatst worden.

In het gehele buitengebied, behalve in het landbouwontwikkelingsgebied, is er de mogelijkheid om nevenactiviteiten te ontwikkelen. Het soort activiteit kan sterk variëren. Voorbeelden zijn opslag, het ontwikkelen van een zorgboerderij en de verkoop van producten welke op het eigen bedrijf geproduceerd zijn.

rode ontwikkelingen		groene inrichtingsmaatregelen	
Landbouw		Landschappelijke inpassing agrarische bedrijven	
Glastuinbouw			
Nevenactiviteiten			

Voor afzonderlijke agrarische bedrijven kan de wens bestaan om deze landschappelijk in te passen. Hierbij speelt erfbeplanting een belangrijke rol, maar ook de architectuur van (nieuwe) bebouwing.

Wonen

In het buitengebied wordt binnen bebouwingsconcentraties aan verschillende vormen van wonen ruimte gegeven. Op een VAB-locatie kan door middel van functieverandering een normale woning worden ontwikkeld, maar ook een specifieke woonvorm zoals het wonen+ kan hier ruimte vinden. Bij het laatste gaat het om een woning met extra ruimte. Deze extra ruimte kan worden gebruikt voor hobby's zoals het houden van paarden. In het buitengebied is binnen de bebouwingsconcentraties ruimte voor dergelijke ontwikkelingen, mits dit de ruimtelijke kwaliteit niet aantast. Ook is er binnen bebouwingsconcentratie op specifieke locaties ruimte voor inbreiding door nieuwbouw. De exacte locaties zijn weergegeven in de BiO-visie. Het is niet de bedoeling dat dit leidt tot een verstening van het buitengebied, maar de woningen kunnen niet meer functionele agrarische bebouwing vervangen.

rode ontwikkelingen	groene inrichtingsmaatregelen
Wonen+	Landschappelijke inpassing woningen
Inbreiden	
Landgoederen	
Woningsplitsing	
Huisvesting seizoenarbeiders	
Zorg door inwoning	

In het gehele agrarische buitengebied zijn, ook buiten de bebouwingsconcentraties, mogelijkheden voor inwoning ten behoeve van mantelzorg. De rustende boer die op het bedrijf blijft wonen is hier ook een voorbeeld van. De huisvesting van seizoenarbeiders kan in principe ook in het gehele gebied, maar dit moet bij voorkeur gebeuren binnen bestaande mogelijkheden zoals reguliere woningen of pensions.

Verspreid in de gemeente Someren staan de typerende langgevelboerderijen. Deze boerderijen lenen zich uitstekend voor woningsplitsing. Dit is dan ook in het gehele agrarische buitengebied toegestaan met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied, de glastuinbouwgebieden en de in het reconstructieplan opgenomen duurzame locaties binnen de verwevingsgebieden. In deze gebieden zou de toevoeging van woningen de landbouwontwikkeling in de weg kunnen staan.

De ontwikkeling van woningen draagt bij aan de leefbaarheid van het platteland. Maar de ruimtelijke kwaliteit dient eveneens versterkt te worden door de ontwikkelingen. Dit kan door bijvoorbeeld een rood-voor-rood constructie, waarbij storende agrarische bebouwing wordt vervangen door een passende woning met een kleiner oppervlak. Daarnaast moet de ruimtelijke kwaliteit door aanvullende maatregelen worden versterkt zoals een beplantingsplan. Dit draagt bij aan een landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Recreatie

Recreatie is in de kleinschalige zandlandschappen een belangrijk economisch alternatief voor agrarische bedrijvigheid. Ontwikkelingen in de recreatieve sector mogen breed van aard zijn. Het kan gaan om verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals een hotel of een bed and breakfast. Maar ook om dagrecreatieve voorzieningen zoals een sauna, golfparcours of een manege. Ook hier geldt dat bij voorkeur bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de huisvesting van dergelijke voorzieningen. Maar recreatieve bedrijven kunnen ook een nieuw gebouw in een gebiedseigen stijl oprichten. Zo zou een hotel in een nieuwe, maar traditioneel gebouwde schuur, kunnen worden ondergebracht. Het doel is dat de nieuwe bebouwing zelf bijdraagt aan een versterking van het landschap.

rode ontwikkelingen

Recreatieve voorzieningen

Verblijfsrecreatieve voorzieningen

groene inrichtingsmaatregelen

Wandel-/ fiets-/ ruitpaden aanleggen

Versterken recreatieve routes

Uitloopgebieden bij kernen

Met name rond Lierop en ten westen van Someren, in de kleinschalige zandontginningen, kampen en essen en het bos- en mozaïeklandschap langs de bosranden, is er ruimte voor recreatieve voorzieningen. Zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie behoren hier tot de mogelijkheden. Verblijfsrecreatie dient in eerste instantie binnen bebouwingsconcentraties te worden gerealiseerd. Met betrekking tot dagrecreatieve voorzieningen hangt van het type voorziening af of deze binnen danwel buiten een bebouwingsconcentratie gerealiseerd kan worden.

In het gehele buitengebied, behalve de grootschalige heideontginningen, is er behoefte aan wandel- fiets- en ruiterspaden. Bij deze paden horen voorzieningen zoals routes en educatieve informatie. De voorzieningen worden aangepast op de doelgroep. Ten zuiden van Helmond en rond Someren zullen de gebieden dienen als uitloopgebied voor de bewoners uit de aangelegene kernen. Zij hebben behoefte aan andere voorzieningen dan de dagrecreanten die de Somerensche en Lieropsche heide en de beekdalen bezoeken.

Landschap en natuur

Op verschillende plaatsen zijn ontwikkelingen nodig om de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Dit kan een versterking van de ecologische structuur inhouden, maar ook een versterking van de landschapstructuur, door bijvoorbeeld laanbeplanting. In onderstaande tabel staan een aantal mogelijkheden genoemd welke een bijdrage leveren aan de schoonheid en (ecologische) functionaliteit van het landschap.

rode ontwikkelingen	groene inrichtingsmaatregelen
Ontwikkelen 'poorten'	Versterken landschappelijke structuur
	Natuurontwikkeling
	Natte natuurontwikkeling
	Versterken natuurwaarden in agrarisch gebied
	Ontwikkelen 'poorten'
	Toevoegen herkenningspunten
	Versterken en behouden cultuurhistorie

Het versterken van de landschappelijke structuur is met name gewenst in de kampen- en essen landschappen en zandlandschappen. Dit houdt in dat akkers open gehouden worden en typerende landschapselementen worden toegevoegd. Ook in de grootschalige ontginningen is in aantal linten een toevoeging van laanbeplanting gewenst. Op deze manier worden de kenmerkende verkavelingspatronen versterkt. Het toevoegen van landschapselementen is maatwerk. Per landschapstype zijn er andere elementen welke toegevoegd dienen te worden. De genoemde laanbeplanting is hier een voorbeeld van. Maar ook singels, bosjes, een solitaire boom, heggen en erfbeplanting zijn voorbeelden van landschapselementen. In het LOP is duidelijk weergegeven welke elementen in welk gebied moeten worden toegevoegd.

Natuurontwikkeling vindt plaats in het kader van de EHS binnen het bos- en mozaïeklandschap. Hierbij gaat het om de aankoop en inrichting van gebieden. Daarnaast is het de bedoeling om langs de bosranden een meer natuurlijke overgang naar het agrarisch gebied te bevorderen, middels de ontwikkeling van kruidenrijke zomen en de versterking van akkerflora.

In de beekdalen wordt natte natuurontwikkeling bevorderd. Daar worden de oevers natuurvriendelijk aangelegd. Eventueel worden de beken in de oude staat teruggebracht. Hierdoor kan een rijke bio-diversiteit ontstaan. In de directe omgeving van de beek zullen eveneens ontwikkelingen plaatsvinden om dit doel te bereiken.

Om de leesbaarheid van het landschap te vergroten is binnen de bebouwingsconcentratie Someren-Eind ten hoogte van SluisXII een duidelijke overgang tussen landschap en dorp gewenst. Deze overgang, is een zogenaamde 'poort' die een toegang van een dorp enige allure verschaft. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een kenmerkend gebouw of kunstwerk.

Veelal is het de bedoeling dat bebouwing landschappelijk wordt ingepast en niet detoneert met de omgeving. De kwaliteit van het landschap kan ook worden versterkt door het toevoegen van enkele opvallende herkenningspunten. Met name in de kernrand aan de noordzijde van Someren en langs de Boerenkamplaan, is de toevoeging van herkenningspunt wenselijk.

In met name het kampen- en essenlandschap is voor cultuurhistorie een belangrijke rol weggelegd. Hier geeft de historie vorm aan het huidige landschap. Daarom moeten langevelboerderijen, en akkercomplexen in hun samenhang behouden blijven. Het landschap en haar historie moet te beleven zijn.

Dit kan door het ontwikkelen van doorkijkjes, door groen te plaatsen of juist te verwijderen. Ook kan bebording bijdragen aan de leesbaarheid van het landschap.

Infrastructuur

Het scheppen van nieuwe economische dragers in het buitengebied zal ook gevolgen hebben voor het verkeer. Het verkeer zal op sommige punten toenemen evenals de behoefte aan parkeervoorzieningen. Daarnaast zullen recreanten behoefte hebben aan paden en routes. Het aanleggen van de recreatieve paden zal samenhangen met routes en attracties. Voor de verkeersveiligheid is de leesbaarheid van de wegen van belang. Beplanting langs de wegen en het accentueren van kruisingen kan hierbij helpen.

rode ontwikkelingen	groene inrichtingsmaatregelen
Routegebonden recreatie	Aanleggen fiets-wandelpaden
Vergroting vervoersbewegingen	Accentueren kruisingen
Parkeerruimte	

Overzicht van de ontwikkelingen en inrichtingsmaatregelen

Tot dusver is per thema aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen er bestaan. In de volgende tabellen is een en ander overzichtelijk onder elkaar weergegeven. Alleen ontwikkelingen die specifiek zijn voor een type landschap of de ligging binnen een bebouwingsconcentratie staan in de tabel.

De eerste twee tabellen geven een overzicht van respectievelijk de ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen per landschapstype. Hierin staat ook aangegeven of een dergelijke ontwikkeling in het algemeen binnen bebouwingsconcentraties wenselijk is. De laatste tabel geeft vervolgens specifiek per bebouwingsconcentratie de ontwikkelingsmogelijkheden weer. Daarin zijn ook de ontwikkelingmogelijkheden voor bedrijven verder uitgewerkt.

De donkergrijze kleur betekent dat de ontwikkeling mogelijk en wenselijk is binnen het gehele gebied. Een lichtgrijze kleur houdt in dat deze ontwikkeling binnen het landschapstype beperkt mogelijk zijn. De daarbij geldende randvoorwaarden of nuances zijn in de Structuurschets BiO en het LOP uiteen gezet.

	Essen/ kampen	beekdal	Bos/ mozaiek	Zand- ontginning	Grootschalige ontginning	Bebouwings- concentraties
bedrijven						
Kleinschalig- ambachtelijk						
Aan huis gebonden, bedrijf aan huis						
Overige bedrijven						
agraris						
Nevenactiviteiten						
Agrarische bedrijven						
Glastuinbouw						
wonen						
Landgoederen						
Woningsplitsing						
Huisvesting seizoensarbeiders						
Zorg door inwoning						
inpassing dmv beplanting						
burgerwoning						

Tabel 1:
ontwikkelingsmogelijkheden per
landschapstype

	Essen/ kampen	beekdal	Bos/ mozaiek	Zand- ontginning	Grootschalige ontginning	Bebouwings- concentraties
recreatie						
dagrecreatieve voorzieningen						
Verblijfsrecreatieve voorzieningen						
opzetten routes en bijbehorende voorzieningen (bebording e.d.)						
landschap						
Versterken landschappelijke structuur						
Natuurontwikkeling						
Natte natuurontwikkeling						
Versterken natuurwaarden in agrarisch gebied						
Ontwikkelen 'poorten'						
Toevoegen herkenningspunten						
Versterken en behouden cultuurhistorie						
infrastructuur						
Aanleggen wandel- fiets- en/of ruiterpaden						

Tabel 2:
ontwikkelingsmogelijkheden per
landschapstype

	Somerens kern-randen			Somerens-Eind kern-randen.	sluis XIII	Somerens-Heide e.o.	Lierop kern-randen	stedelijk uitloop-gebied
	<i>zuid</i>	<i>west</i>	<i>noord</i>					
landschappelijke versterking								
agrarische bedrijven								
agrarisch verwante bedrijven								
wonen								
ambachtelijke dienstverlening								
zakelijke dienstverlening								
dagrecreatie								
verblijfsrecreatie								
Tabel 3: ontwikkelingsmogelijkheden per bebouwingsconcentratie								
stedelijke voorzieningen								
sociaal culturele/ zorgvoorzieningen								

6.2. Projecten

In het LOP is een uitgebreide lijst opgesteld van projecten die binnen de gemeente gaan plaatsvinden. Hier wordt een kort overzicht van deze projecten gegeven. In veel gevallen is het een specifieke uitwerking van de voorgenoemde uitvoeringsmaatregelen.

- Versterken van de natuurlijke overgangen van bosranden
- Landschappelijke inpassing van het LOG
- Herstel en behoud van oude zandpaden
- Natuurvriendelijk beheer van de watergangen
- Stimuleren aanleg en beheer van (passende) erfbeplanting
- Robuuste verbindingen tussen bosgebieden en uitbreiding van de bosranden
- Natuurontwikkeling door begrazing
- Uitbreiden Beuvengebied
- Conservatie van het ven en veenpluis bij de onderduikersplaats
- Verplaatsing van een scoutingterrein
- Ontsnipperingsmaatregelen door o.a. de aanleg van faunapassages
- Verplaatsing fietspad bij Witven
- Stimuleren natuurvriendelijk akkerrandenbeheer
- Stimuleren van natuurvriendelijk maaibeheer in het vogelweidegebied
- Integraal herstel Strabrechtse Heide, Beuven e.o.
- Realisering natte natuurparel Sang en Goorkens

Op de Somersche en Lieropsche heide worden verschillende projecten opgezet met betrekking tot verschillende onderdelen van het landschap:

- Heideresten en vennen: waterbeheer en onderhoud pingoruine
- Reconstructie van grafheuvels, en het opzetten van cultuurhistorische wandelroutes langs urnenvelden
- Inventarisatie en herstel van holle wegen en het aanleggen van borden en wandelpaden.
- Het versterken van de wegenstructuur in middeleeuwse ontginningen door de aanleg van laanbeplanting en hakhoutwallen.

Rondom de gehuchten tussen Someren, Lierop en Asten lopen de volgende projecten:

- Onderzoek naar middeleeuws hoevenlandschap
- Plaatsen informatieborden bij esdekken
- Aanleg fietsroute
- Het 'boerderijen luikenproject'
- Reconstructie van de grachten van kasteel de Donck
- Herstel van oude namen van hoeven
- Laanbeplanting en hakhoutwallen ter versterking van wegenpatroon

6.3. Rood én groen

In de voorgaande paragrafen zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen beschreven. Deze kunnen ertoe bijdragen dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Someren verbeterd wordt. Om dit daadwerkelijk te bereiken moeten de verschillende ontwikkelingmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen in relatie met elkaar tot uitvoering worden gebracht. In het kort houdt dit in dat primair moet worden gezocht naar kwaliteitsverbetering op of in directe nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaats zal vinden. Als dit niet kan, moet elders de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door fysieke inrichtingsmaatregelen te treffen of door een bijdrage te leveren aan een groenfonds, waarmee elders inrichtingsmaatregelen worden gerealiseerd.

Hoewel rode ontwikkelingen op zich toelaatbaar of zelfs wenselijk zijn binnen de bebouwingsconcentraties is deze compensatie nodig om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Rode ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de economische en maatschappelijke structuur van het landelijk gebied. Ondanks dat dit een kwalitatieve verbetering betekent, levert dit niet automatisch een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst is een voorwaarde voor de mogelijkheid om rode ontwikkelingen toe te staan. Deze winst kan behaald worden door de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen bij de rode ontwikkelingen. Dit kan inhouden dat bestaande stallen worden gesloopt, bijvoorbeeld door de rood-voor-rood regeling. Verder moet worden gekeken naar de landschappelijke inpassing van het te bouwen object, door bijvoorbeeld erfbeplanting. Op deze manier wordt in de directe omgeving van de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Het is niet altijd mogelijk om direct op de locatie van de rode ontwikkeling, de ruimtelijke kwaliteitswinst volledig te realiseren. Voor deze situaties zal gekeken worden naar manieren om de ruimtelijke kwaliteit te compenseren en elders de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van inrichtingsmaatregelen. Deze bijdrage kan bestaan uit een fysieke ingreep in het landschap elders. Maar vaak zijn dergelijke ingrepen moeilijk voor een initiatiefnemer te realiseren. De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan dan plaatsvinden door een financiële bijdrage te leveren aan een groenfonds, waardoor op een later moment de groene ontwikkelingen gefinancierd worden. Hierdoor leiden rode en groene ontwikkelingen samen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Someren.