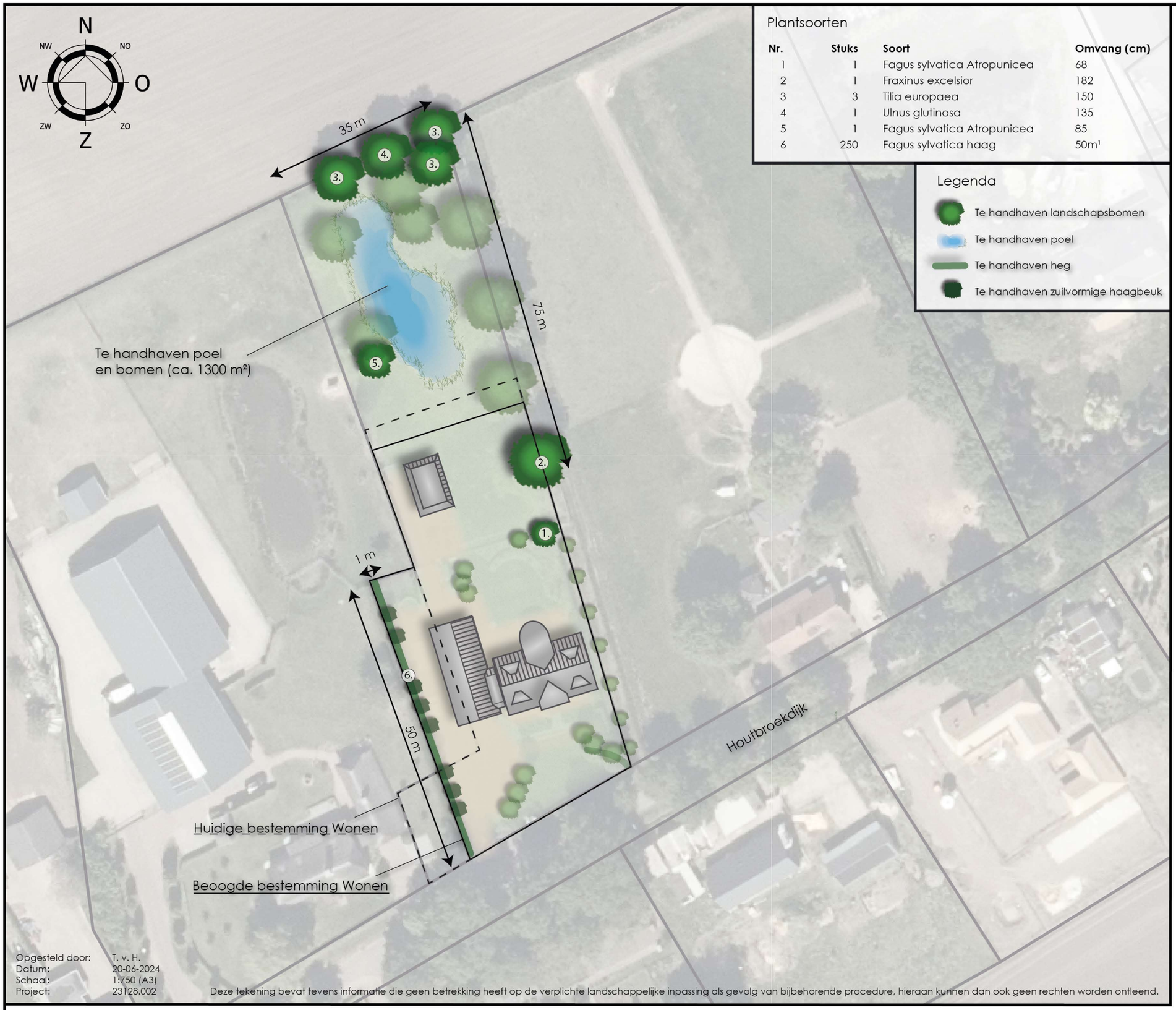
## Bijlage 26: Inpassingsplan Houtbroekdijk 28




Plantsoorten

| Nr. | Stuks | Soort | Omvang (cm) |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Fagus sylvatica Atropunicea | 68 |
| 2 | 1 | Fraxinus excelsior | 182 |
| 3 | 3 | Tilia europaea | 150 |
| 4 | 1 | Ulnus glutinosa | 135 |
| 5 | 1 | Fagus sylvatica Atropunicea | 85 |
| 6 | 250 | Fagus sylvatica haag | 50m¹ |

Legenda

- Te handhaven landschapsbomen
- Te handhaven poel
- Te handhaven heg
- Te handhaven zuilvormige haagbeuk

Opgesteld door: T. v. H.
Datum: 20-06-2024
Schaal: 1:750 (A3)
Project: 23128.002

Deze tekening bevat tevens informatie die geen betrekking heeft op de verplichte landschappelijke inpassing als gevolg van bijbehorende procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

De landschappelijke inpassing aan de Houtbroekdijk 28 te Someren is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de Structuurvisie en het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren.

Huidige situatie
De locatie is gelegen ter plaatse van een kampenlandschap en een bebouwingslint. Landschappelijke kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn akkercomplexen. Dit van oorsprong onregelmatige, kleinschalige en halfopen kampenlandschap heeft veel landschappelijke structuurelementen (zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op de erfgrenzen) verloren. De aanwezige functies kan bij ontwikkelingen voor versterking van de kleinschaligheid zorgen door aanplant van groenstructuren (hagen en bomen) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Door groene aanplant in het kampenlandschap zouden de akkerzones als open gebieden beter herkenbaar zijn. Het perceel is reeds aan alle zijdes groen ingepast. Aan de noordzijde is een poel te vinden met inheemse boomvormers. Ten oosten zijn knip- en scheerheggen te vinden en ten westen zijn zuilbeuken, knip- en scheerheggen en bomen te vinden.

Beoogde situatie
De bestaande poel met inheemse landschapsbomen zullen behouden blijven. Ook blijft de groene inpassing ten westen van Houtbroekdijk 28 gehandhaafd. Dit zal worden geborgd door middel van dit landschappelijk inpassingsplan waardoor er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Door de landschapsbomen in het noorden blijven de akkerzones van het kampenlandschap beter herkenbaar. Het betreffende perceel en het halfopen landschap zijn dan beter leesbaar. De huidige poel versterkt de biodiversiteit: Amfibieën, zoals kikkers, padden en salamanders, spelen een belangrijke rol in het ecosysteem. Ze voeden zich met insecten en zijn op hun beurt voedsel voor andere dieren. Het is een geschikte habitat voor deze dieren en populaties worden behouden. Deze bestaande groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals deze bestaande hagen en bomen op erf- en perceelsgrenzen versterken deze kleinschaligheid.

van DUN ontwerp&planologie

**LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN | HOUTBROEKDIJK 28 SOMEREN**

# Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

***locatie:*** ***Houtbroekdijk 28*** *te* ***Someren***

| **Bestemmingswinst** | **bedrag / m2** | **voor ontwikkeling** | | | **na ontwikkeling** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Agrarische functies** | **(in €)** | **oppervlak** | | **waarde** | **oppervlak** | | **waarde** |
| Agrarisch bedrijf | € 20,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Agrarisch bedrijf – eerste 1.000 m² voor bedrijfswoning | € 75,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Agrarische grond – los land | € 8,50 | 2.056 | m² | € 17.476,00 | 2.056 | m² | € 17.476,00 |
| Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen | € 12,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Agrarische grond - Zonnepanelen | € 12,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| **Niet agrarische bedrijfsfuncties** | | | | | | | |
| Bedrijf - categorie 1-2, maximaal 800 m² bedrijfsgebouw | € 75,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Bedrijf - categorie 1-2, > 800 m² bedrijfsgebouw | € 90,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Bedrijf - categorie 3 of hoger, maximaal 1.500 m² bedrijfsgebouw | € 110,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Bedrijf - categorie 3 of hoger, > 1.500 m² bedrijfsgebouw | € 125,00 | | m² | | | m² | € - |
| Agrarisch verwant / Agrarisch-technisch hulpbedrijf | € 90,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Bedrijf – eerste 1.000 m² voor bedrijfswoning | € 75,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Maatschappelijk, met bouwvlak | € 125,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Maatschappelijk, zonder bouwvlak | € 40,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Recreatie, verblijfsrecreatie, met bouwvlak | € 75,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Recreatie, verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak | € 40,00 | | m³ | € - | | m³ | € - |
| Recreatie, dagrecreatie, met bouwvlak | € 40,00 | | m⁴ | € - | | m⁴ | € - |
| Recreatie, dagrecreatie, zonder bouwvlak | € 15,00 | | m⁵ | € - | | m⁵ | € - |
| Horeca | € 75,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Sport, met bouwvlak | € 90,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Sport, zonder bouwvlak | € 15,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Gemengd | *maatwerk* | | m² | | | m² | |
| Windmolens | *maatwerk* | | m² | | | m² | |
| **Algemene functies** | | | | | | | |
| Bos | € 1,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Groen | € 1,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Landschappelijke inpassing *(mits aangeduid)* | € 1,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Natuur | € 1,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Water | € 1,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Verkeer | € 12,50 | | m² | € - | | m² | € - |
| **Wonen** | | | | | | | |
| Wonen tot en met 1.000 m² | € 225,00 | 1.000 | m² | € 225.000,00 | 1.000 | m² | € 225.000,00 |
| Wonen groter dan 1.000 m² en kleiner dan 2.500 m² | € 60,00 | 1.500 | m² | € 90.000,00 | 1.500 | m² | € 90.000,00 |
| Wonen groter dan 2.500 m² | € 50,00 | 269 | m² | € 13.450,00 | 269 | m² | € 13.450,00 |
| Tuin *(aansluitend aan perceel 'Wonen' > 2.500 m² )* | € 10,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| ***Oppervlak plangebied:*** | ***voor ontwikkeling*** | ***4.825 m²*** | | ***na ontwikkeling*** | ***4.825 m²*** | | ***correct*** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bestemmingswaarde:** | **voor ontwikkeling** | **€** | **345.926,00** | **na ontwikkeling** | **€ 345.926,00** |
| | | | | **Bestemmingswinst:** | **€ -** |

| **Bebouwingswinst zonder toepassing van lokale sloopbonusregeling(en)** | | **voor ontwikkeling** | | | **na ontwikkeling** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Extra m³ inhoud (bedrijfs)woning > 750 m³ | € 250,00 | | m³ | € - | | m³ | € - |
| Extra m² bijgebouwen bij (bedrijfs)woning > 150 m² | € 150,00 | | m² | € - | 34 | m² | € 5.100,00 |
| Extra m² bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 1-2 | € 150,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Extra m² bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 3 of hoger | € 200,00 | | m² | € - | | m² | € - |
| Extra m² bedrijfsgebouwen bij andere bestemming dan 'Bedrijf' of 'Agrarisch bedrijf' | € 150,00 | | m² | € - | | m² | € - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bebouwingswaarde:** | **voor ontwikkeling** | **€** | **-** | **na ontwikkeling** | **€ 5.100,00** |
| | | | | **Bebouwingswinst:** | **€ 5.100,00** |

| | | |
|---|---|---|
| 20% | Kwaliteitsverbetering a.g.v. bestemmingswinst | € - |
| 50% | Kwaliteitsverbetering a.g.v. bebouwingswinst | € 2.550,00 |
| | **Benodigde kwaliteitsverbetering:** | **€ 2.550,00** |

# Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

***locatie:***

***Houtbroekdijk 28*** ***te*** ***Someren***

| | | |
|---|---|---|
| **Te leveren Kwaliteitsverbetering van het landschap:** | **€** | **2.550,00** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | **subtotaal** | |
| **Landschappelijke verbetering** | | ***€ / eenh*** | | ***aantal*** | | ***kosten*** | **€** | **-** |
| aanleg natuur (best: Natuur) | € | 11,00 | | - | € | - | | |
| aanleg bos (best: Bos) | € | 9,00 | | - | € | - | | |
| aanleg evz (best: NNB) | € | 11,00 | | | € | - | | |
| aanleg landschapselementen (best: Groen) | € | 9,00 | | | € | - | | |
| aanleg landschapselementen (plan. aanduiding) | € | 6,00 | | - | € | - | | |
| aanleg erfbeplanting (onbestemd) | € | 3,00 | | | € | - | | |
| **Onderhoudskosten voor natuur en groene elementen** | | ***€ / eenh / jr*** | | ***aantal*** | | ***kosten*** | **€** | **2.550,00** |
| bestaande natuur en groene elementen | € | 0,25 | | 1.020 | € | 2.550,00 | | |
| nieuwe natuur en groene elementen | € | 0,25 | | | € | - | | |
| ***(periode maximaal*** | | ***10*** | | ***jaar)*** | | | | |
| **Sloop** | | ***€ / eenh*** | | ***aantal*** | | ***kosten*** | **€** | **-** |
| slopen overtollige (bedrijfs)gebouwen | | | | | | | | |
| t.b.v. kwaliteitsverbetering landschap | | | | | | | | |
| (bedrijfs)gebouwen | € | 15,00 | | | € | - | | |
| (bedrijfs)gebouwen, incl mestkelders | € | 17,50 | | | € | - | | |
| (bedrijfs)gebouwen, incl asbest daken | € | 22,50 | | | € | - | | |
| (bedrijfs)gebouwen, incl asbest daken en mestkelders | € | 25,00 | | | € | - | | |
| slopen kassen | € | 7,00 | | | € | - | | |
| saneren verhardingen, sleufsilo's, voerplaten | € | 2,50 | | | € | - | | |
| **Cultuurhistorie** | | | | | | ***raming*** | **€** | **-** |
| Extra bouwkosten chw-bebouwing i.v.m. restauratie | | ***o.b.v. bouwkostenbegroting*** | | | | | | |
| Meerkosten terreininrichting chw-ensemble / omgeving | | ***o.b.v. begroting deskundige*** | | | | | | |
| Overige chw-investeringen | | ***max 50% kosten*** | | | | | | |
| **Recreatie en toerisme** | | ***€ / eenh*** | | ***aantal*** | | ***kosten*** | **€** | **-** |
| aanleg recreatieve fiets en wandelroutes (per m1) | € | 1,75 | | | € | - | | |
| aanleg opengesteld recreatief water (per m2) | € | 4,25 | | | € | - | | |
| aanleg overige recreatieve voorzieningen | | ***max 50% kosten*** | | | | | | |
| **Advieskosten** | | | | | | ***kosten*** | **€** | **-** |
| advieskosten i.v.m. realisatie NatuurNetwerk Brabant | | ***max € 2.500 kosten nota*** | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| ***Totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap:*** | **€** | ***2.550,00*** |
| | | ***voldoet*** |

# Overzicht bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering

***locatie:***

***Houtbroekdijk 28*** ***te*** ***Someren***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Bestemmingswaarden en -winst** | | | | |
| **Oppervlak plangebied:** | | | | |
| voor ontwikkeling | | | 4825 $m^2$ | |
| na ontwikkeling | | | 4825 $m^2$ | ***correct*** |
| **Bestemmingswinst:** | | | | |
| Bestemmingswinst: | | € | - | |
| Bebouwingswinst: | | € | 5.100,00 | |
| **Totale bestemmingswinst a.g.v. ontwikkeling:** | | | | **€ 5.100,00** |
| **Kwaliteitsverbetering van het landschap** | | | | |
| **Benodigde kwaliteitsverbetering:** | | | | **€ 2.550,00** |
| Hardheidsclausule college | | | 0% | |
| *o.b.v. concrete motivatie en collegebesluit* | | € | - | |
| Duurzaamheidsreductie: | | | 0% | |
| *o.b.v. concrete maatregelen binnen de ontwikkeling en collegebesluit* | | € | - | |
| **In te vullen kwaliteitsverbetering:** | | | | **€ 2.550,00** |
| Landschappelijke verbetering | | € | - | |
| Onderhoudskosten voor natuur en groene elementen | | € | 2.550,00 | |
| Sloop | | € | - | |
| Cultuurhistorie | | € | - | |
| Recreatie en toerisme | | € | - | |
| Advieskosten | | € | - | |
| **Totaal opgenomen kwaliteitsverbetering:** | | | | **€ 2.550,00** |
| Minimaal op te nemen eigen inspanning in ontwikkeling | 50% | € | 1.275,00 | |
| ***Is er voldoende eigen inspanning opgenomen in de ontwikkeling?*** | | | | ***voldoet*** |