Bijlage 60: Inpassingsplan Varendonkweg 7

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

versie: *september 2023*

ontwikkeling / bestemmingsplan:	**Varendonkweg 7, Someren**	
oppervlakte plangebied:	**3395**	**m2**

Bestemmingswaarde [#1]	**bedrag / m2 (in €)**	**voor ontwikkeling oppervlakte**	**voor ontwikkeling waarde**	**na ontwikkeling oppervlak**	**na ontwikkeling waarde**
Agrarische bestemmingen					
Agrarisch bedrijf	€ 20,00		€ -		€ -
Agrarisch bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2) [#2]	€ 75,00		€ -		€ -
Agrarische grond - Landbouw gronden	€ 8,50	1945	€ 16.532,50	1256	€ 10.676,00
Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen	€ 12,00		€ -		€ -
Agrarische grond - Zonneweide	***maatwerk***				
Bedrijfsbestemmingen, niet-agrarisch					
Bedrijf, cat 1-2, max 800 m2 bedrijfsgebouw	€ 75,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 1-2, meer dan 800 m2 bedrijfsgebouw	€ 90,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 3 of hoger, max 1.500 m2 bedrijfsgebouw	€ 110,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 3 of hoger, meer dan 1.500 m2 bedrijfsgebouw	€ 125,00		€ -		€ -
Agrarisch verwant / agrarisch technisch hulpbedrijf	€ 90,00		€ -		€ -
Bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2) [#2]	€ 75,00		€ -		€ -
Maatschappelijk - met bouwvlak	€ 125,00		€ -		€ -
Maatschappelijk - zonder bouwvlak	€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, verblijfsrecreatie, met bouwvlak	€ 75,00		€ -		€ -
Recreatie, verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak	€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, dagrecreatie, met bouwvlak	€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, dagrecreatie, zonder bouwvlak	€ 15,00		€ -		€ -
Horeca	€ 75,00		€ -		€ -
Sport, met bouwvlak	€ 90,00		€ -		€ -
Sport, zonder bouwvlak	€ 15,00		€ -		€ -
Gemengd	***maatwerk***				
Windmolen(s)	***maatwerk***				
Algemene bestemmingen					
Bos	€ 1,00		€ -		€ -
Landschappelijke inpassing	€ 1,00	0	€ -	348	€ 348,00
Natuur	€ 1,00		€ -		€ -
Water	€ 1,00		€ -		€ -
Verkeer	€ 12,50		€ -		€ -
Wonen					
Wonen tot 1.000 m2 [#2]	€ 225,00	1000	€ 225.000,00	1000	€ 225.000,00
Wonen groter dan 1.000 m2 maar kleiner dan 2.500 m2	€ 60,00	450	€ 27.000,00	791	€ 47.460,00
Wonen groter dan 2.500 m2	€ 50,00		€ -		€ -
Tuin (aansluitend aan woonperceel > 2.500 m2	€ 10,00		€ -		€ -

Bestemmingswaarde		**voor ontwikkeling**	**€ 268.532,50**	**na ontwikkeling**	**€ 283.484,00**
Bestemmingswinst als gevolg van de ontwikkeling					**€ 14.951,50**
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap [#3]	**3. Kwaliteitsverbetering op of om eigen erf**			**25%**	**€ 3.737,88**

Check oppervlakte plangebied	***voor ontwikkeling***	***3395***	***na ontwikkeling***	***3395***	***voldoet***

Bebouwingswinst	**bedrag / eenh. (in €)**	**voor ontwikkeling m2 / m3**	**voor ontwikkeling waarde**	**na ontwikkeling m2 / m3**	**na ontwikkeling waarde**
Waardestijging als geen gebruik wordt gemaakt van de Somerense sloop-bonus regeling(en)					
Extra m3 inhoud (bedrijfs-)woning, groter dan 750 m3	€ 250,00		€ -		€ -
Extra m2 bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning, groter dan 100 m2	€ 150,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij *'Bedrijf'* - milieucategorie 1-2	€ 150,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij *'Bedrijf'* - milieucategorie 3 of hoger	€ 200,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij andere bestemming dan *'Bedrijf'* of *'Agrarisch bedrijf'*	€ 150,00		€ -		€ -

Bebouwingswaarde		**voor ontwikkeling**	**€ -**	**na ontwikkeling**	**€ -**
Bebouwingswinst als gevolg van de ontwikkeling					**€ -**
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap		**75%**			**€ -**

Bestemmingswinst + Bebouwingswinst	**€ 14.951,50**
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap	**€ 3.737,88**

Drempelwaarde	€ 1.000,00	Blijft de verplichting onder de drempelwaarde?
		Nee. Ga naar werkblad 'Landschappelijke Kwaliteit'

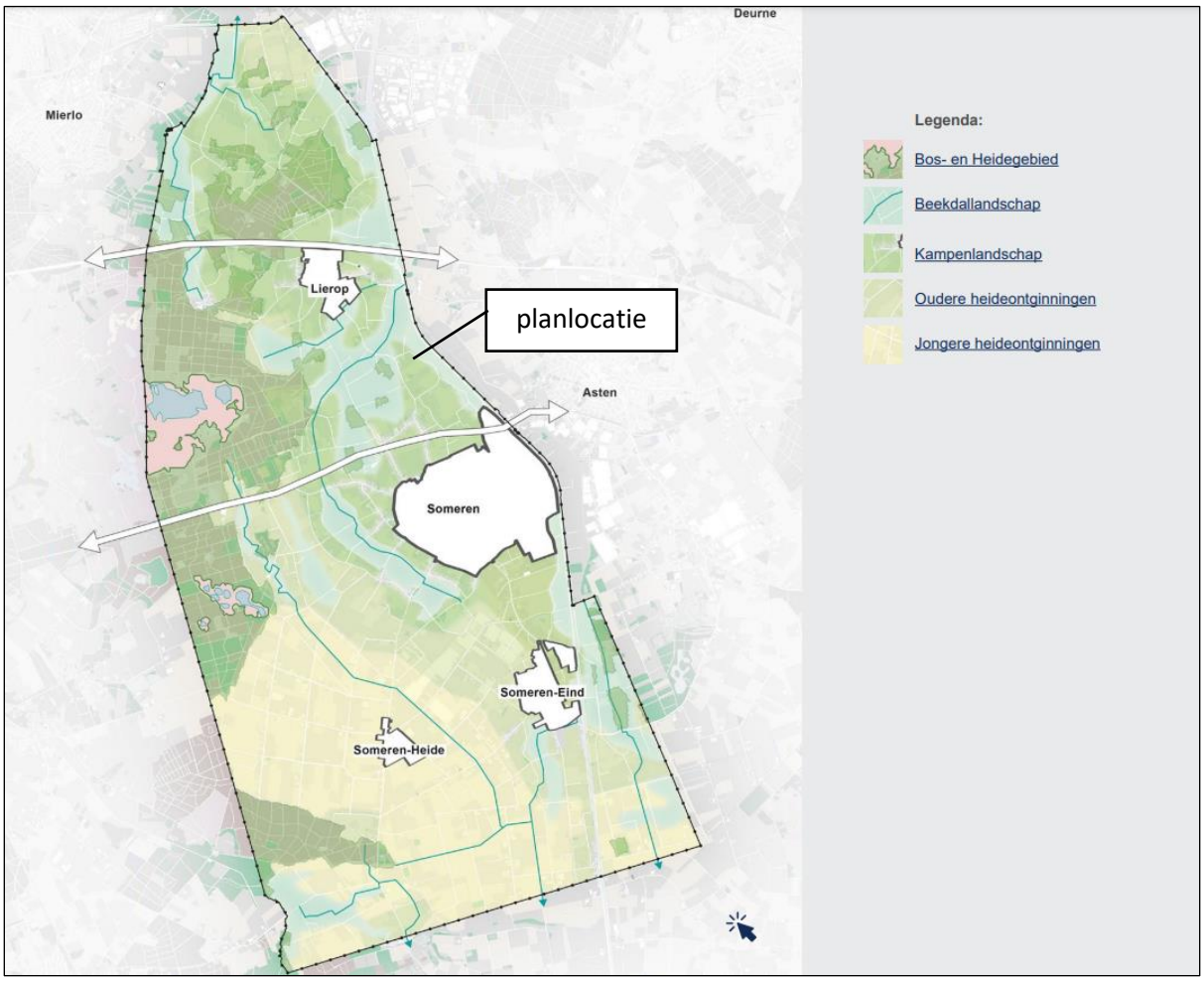
[#1] De begripsomschrijvingen en bestemmingsomschrijvingen uit het bestemmingsplan van de gemeente Someren zijn bepalend voor de indeling

[#2] Aan een (agrarische) bedrijfswoning wordt 1.000 m2 van het bouwvlak toegerekend

Landschappelijk inpassingsplan

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022

Op basis van het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022' van Someren is de locatie gelegen in de 'Kampenlandschap' zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding:



Voor de landschappelijke inpassing op het voor- en achtererf binnen het Kampenlandschap zijn de volgende bouwstenen van toepassing:

Voorerf

Groene en kleinschalige uitstraling met de inrichting van een **'groen voorerf'**.

Het voorerf kan omzoomd worden met een lage **haag** of landschappelijk houten **hekwerk**, maar in het kampenlandschap is ook een open overgang van openbaar naar privé passend.

Een **solitaire boom** of kleine **boomgroep** bijvoorbeeld ter markering van de erfgrens.

Een gedeelte van de tuin naast de voorgevel inrichten als **boomgaard**.

Achtererf



De zijkanten van het erf worden begeleid door **boomgaarden**, **houtsingels** en/of **struweelhagen**.



De achterzijde van het erf wordt ingepast met een dichte **houtsingel** of onregelmatige kleine **bosjes**.



Op strategische plekken en met aantoonbare meerwaarde kan het achtererf ingepast worden met een andere meer transparante bouwsteen zoals een **bomenrij**, of **kruidenrijke akker- of weiderand.**



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN VARENDONKWEG 7 SOMEREN

Vak	Beheergroep/type	Afmeting	Plantverband	Soort	Hoeveelheid/stuks
1	Knip- en scheerhaag	100 m1	Rijvorm	Fagus Sylvatica	4 per strekkende meter
2	Landschapsboom	3 keer	Solitair	Keuze uit: Eik, Beuk, Linde, Esdoorn, Es, Walnoot	3 stuks
3	Fruitbomen	5 keer	Solitair	Appel, Kers, Peer, etc.	5 stuks
4	Gemengde, vrijgroeiende haag	125 m1 2 meter breed	Rijvorm	Liguster, meidoorn, Rode kornoelje, Wilde liguster, Gele kornoelje, Kardinaalsmuts, Beuk, Haagbeuk, Egelantier, etc.	Dubbele plantrij, 4 stuks per strekkende meter