

Functieveranderingsplan en compensatieregeling

van een landbouw/veeteelt bedrijf aan de
Arnhemsestraatweg 64/64a, gemeente Rheden

4 NOVEMBER 2014



FUNCTIEVERANDERINGSPLAN ARNHEMSE STRAATWEG 64/64A

Inhoud

4 Functieveranderingsplan

Bijlage 1: Huidige situatie functies

Bijlage 2: Toekomstige situatie functies

Bijlage 3: Beplantingsplan/landschap

Bijlage 4: Compensatieberekening

Bijlage 5: Tekeningen nieuwbouw perc. Lentsesteeg

Bijlage 6: Archeologische tekening en berekening

FUNCTIEVERANDERINGSPLAN

Huidige situatie

Het huidige erf is gelegen aan de Arnhemsestraatweg 64, in Velp, gemeente Rheden. De totale oppervlakte van het erf en de bijbehorende percelen is ruim 10.600m².

De onderstaande luchtfoto geeft de huidige situatie weer en de ligging van het erf in het landschap. In bijlage 1 is de huidige situatie op de kadasterkaart weergegeven.



Het erf ligt tussen het spoor Arnhem- Zutphen en de voet van de Veluwe ten westen van Rheden. De structuren in het landschap zijn het gevolg van een strokenverkaveling haaks op de Arnhemsestraatweg.

Het bedrijf bestaat momenteel uit een woonhuis (A) en een bedrijfswoning (B) en bijgebouwen. Het terrein zal worden opgesplitst. In de toekomst ontstaan drie woningen (2 bestaand en 1 nieuw te bouwen) en een weide(oostzijde).

Op het erf treffen we een tweetal bijgebouwen aan.

1. Ligboxstal met mestkelders, diepte circa 2,1 m. De inhoud van alle mestkelder bedraagt 650 m³.



2. Jongveestal/wagenloods eveneens met mestkelders.



Aan de oostzijde van de Lentesteeg ligt ondermeer een kuilvoeropslag, bestaande uit een aantal opslagplaten van prefab beton.



Met het slopen van de bijgebouwen zal ook de bestaande erfverharding worden verwijderd.

Langs de Lentsesteeg zien we laanbeplanting bestaande uit eiken.



Cultuurhistorie

De cultuurhistorie is een belangrijk aspect bij ontwikkelingsprojecten als deze. Afhankelijk van de situatie en de ontstaansgeschiedenis van de locatie kan de cultuurhistorie in meer of minder mate een rol spelen.

Het erf van de familie Van Middelkoop ligt op de flank van het Veluwemassief naar de lagere gelegen IJssel.

De hoogteligging ten opzichte van de omgeving is mede verantwoordelijk voor het ontstaan van het landschap waarin het erf zich bevindt. Deze open ruimte is een nieuwe kwaliteit van het gebied geworden. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente is als visie opgenomen deze openheid te behouden.

Landschappelijke inpassing

Wanneer het gaat om een landschappelijke inpassing zijn vooral de grote structuren op of rond het terrein van belang. Deze hebben landschappelijk gezien het meeste effect en zijn bepalend voor het aanzien van het gebied.

Deze structuren zijn in veel gevallen erf-overschrijdend en zorgen ervoor dat het terrein onderdeel wordt van het landschap. Dergelijke structuren bestaan voornamelijk uit opgaande beplantingselementen welke verschillend van aard kunnen zijn, afhankelijk van het betreffende landschapstype. Denk daarbij aan knip- of scheerheggen, struweelhagen, houtsingels, geriefhoutbosjes, (knot-) bomenrijen, solitaire bomen en boomgaarden.

Momenteel is er op het erf relatief weinig groen aanwezig. Verder is het oostelijke deel van het terrein eveneens vrij kaal.



Om de geplande functieverandering te compenseren zullen aan de oostzijde de verharding en de langs de Arnhemsestraatweg gelegen (inkomplete) meidoornhaag worden verwijderd. Hier wordt de weide hersteld en zal de bestaande bomenrij langs de Lentsesteeg worden aangevuld (1 boom) en worden verlengd (6 bomen) richting de Arnhemsestraatweg. Hiermee krijgt het terrein aldaar een vergelijkbare uitstraling zoals ook op meer plaatsen langs de Arnhemsestraatweg te vinden is (witte pijlen op de foto). Het bestaande dassenraster wordt langs de Arnhemsestraatweg geplaatst met een deel van 5 meter haaks daarop langs de Lentsesteeg. In het raster langs de Arnhemsestraatweg zal een terugkeerlepel worden opgenomen.



De westzijde van het terrein wordt opnieuw verkaveld. De woning en de bedrijfswoning worden zelfstandige percelen. Op het resterende terrein aan de Lentsesteeg waar de voormalige stallen hebben gestaan is een nieuw te bouwen woonhuis voorzien. Hiermee komt de agrarische bestemming voor dit terrein te vervallen. Zie ook bijlage 2, de tekening van de toekomstige functies. De verplichte compensatie zal op dit terrein bestaan uit het implementeren van het beplantingsplan. De aan te leggen groenelementen zijn beschreven in het hoofdstuk 'Beplantingsplan' en bestaan uitsluitend uit streekeigen plantmateriaal.

Gemeentelijke visie

Deze inpassingen zijn een eis vanuit het LOP van de gemeente Rheden.

In het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied' en het 'Landschapsonwikkelingsplan' staan de voorwaarden die gesteld worden aan de landschappelijke inpassing van functieverandering en bouwplannen.

Door deze functieverandering zal de ruimtelijkheid van het landschap toenemen en de landschappelijke kenmerken worden versterkt.

Beeldkwaliteitsplan

De bebouwing sluit aan bij het bestaande beleid waar het gaat om vorm, materialisering en situering. Het ontwerp doet recht aan de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd door de provincie in de Omgevingsvisie Gelderland d.d. 9 juli 2014.

De woning heeft een rechthoekige plattegrond (zie ook bijlage 5). De afmetingen zijn 15,50 m x 8,60 m. Het volume is niet groter dan 700 m³. Het bijgebouw is met een lengte van 13,0 m en een breedte van 5,76 niet groter dan 75 m², de maximaal toegestane maat. De ontgraving ten behoeve van de kelder onder de woning is 3 meter minus Peil.

Het hoofd- en bijgebouw zijn afgedekt met een zinken dak en hebben beide een houten gevelbekleding.

De gehele bebouwing kent een herkenbare samenhang qua vorm en afwerking.

Beplantingsplan

Het inrichtingsplan is afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied en het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Rheden. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting.

Op de bijlage 3 wordt een inrichtingsvoorstel gedaan. De hieronder beschreven elementen zijn terug te vinden op de tekening.

INGREPEN OOSTZIJDE

NIET DIEPER DAN 30 CM BENEDEN MAAVELD

- * Verwijderen dassenraster
- * Verwijderen verharding
- * Afvoeren eventuele ondergrond onder de verharding (alle gebiedsvreemde materialen zoals geel zand, pui, e.d.)
- * Verwijderen meidoornhaag

- * Aanvullen ontgraving met gebiedseigen grond met een voedselrijkere bouwvoor bovenop
- * Spitten ondergrond
- * Egaliseren en frezen weide; het huidige maaiveldniveau wijzigt niet

INGREPEN WESTZIJDE

NIET DIEPER DAN 30 CM BENEDEN MAAVELD

- * Slopen opstallen
- * Verwijderen verharding
- * Afvoeren eventuele ondergrond onder de verharding (alle gebiedsvreemde materialen zoals geel zand, pui, e.d.)

- * Aanvullen ontgraving met gebiedseigen grond met een voedselrijkere bouwvoor bovenop
- * Spitten ondergrond
- * Egaliseren en frezen gazon; het huidige maaiveldniveau wijzigt niet

INGREPEN OOSTZIJDE vervolg

- * Inzaaien weide
- * Plaatsen dassenraster met terugkeerlep

DIEPER DAN 30 CM BENEDEN MAAIVELD

- * Aanplanten van 7 zomereiken inclusief uitrastering tegen vraat

INGREPEN WESTZIJDE vervolg

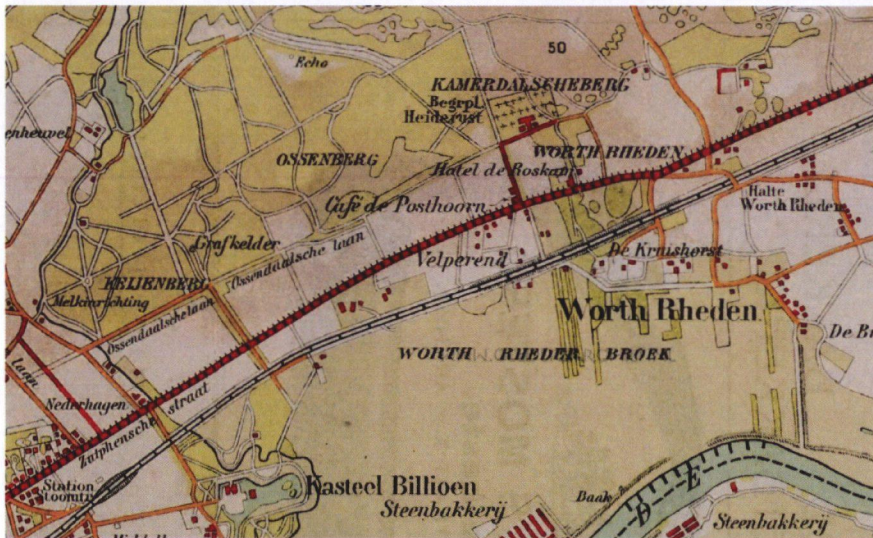
- * Inzaaien gazon
- * plaatsen beukenhagen

DIEPER DAN 30 CM BENEDEN MAAIVELD

- * Slopen mestkelders
- * Uitgraven ten behoeve van de fundering en kelder nieuwe woning

Bomenrij

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente is als visie opgenomen de openheid te behouden met het aanzetten van de randen. Daarom is er gekozen om de noord-zuid georiënteerde beplantingsstrook, die op historische kaarten nog te zien is. De rij wordt onderbroken door een doorgang om in het oostelijke perceel te komen.



Locatie : oostzijde van de Lentsesteeg
Lengte : 85 meter
Soort : zomereik
Aantal : 1 + 6 stuks
Plantafstand : 10 meter
Maat : 20-25 cm stamomtrek
Bomen uitrasteren tegen vraat

kaart uit 1920 (Gelders archief)

Historische achtergrond: Knip en scheerheg

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Deze lijnvormige landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringde landschap. Nabij boerderijen en rondom boomgaard en moestuin waren veelal de heggen te vinden. Vaak dienden de heggen als eigendoms- of perceelsscheiding. De doornige heg had daarnaast ook nog een belangrijke veekerende functie.

Langs de rivieren dienden de heggen om de waterstroom bij overstromingen te remmen en te verdelen, zodat het vruchtbare slob kon bezinken. Inmiddels zien we dat veel heggen bedreigd worden. Veel heggen zijn uit het landschap verdwenen door de komst van prikkeldraad, de ruilverkavelingen en achterstallig onderhoud. Alle reden om de heg weer terug te brengen in het landschap. Heggen zijn namelijk nog altijd functioneel als windscherm en als veekering, ook bij hoge rivierwaterstanden zorgen ze voor een permanente afrastering. Daarnaast houden ze de grond vast en dragen ze bij aan een goede waterhuishouding.

Ook veel dieren hebben profijt van de aanwezigheid van een heg. Vogels gebruiken het als broedplaats; veel kleine zoogdieren vinden er voedsel en een schuilplaats en voor vleermuizen is een haag erg belangrijk als oriëntatiepunt.

Knip- en scheerheg

Natuurlijke afscheiding tussen erf en landschap

Locatie : Lentsesteeg, het erf van de nieuwbouw (en de erfscheiding tussen Arnhemsestraatweg 64 en 64a), zie ook bijlage 3

Lengte : 130 meter

Breedte : 2 plantrij

Soort : beukenhaag

Plantwijze : 9 stuks per meter, plantdiepte: maximaal 30 cm, plantgat 50 cm breed

Maat : 100 – 120 cm lengte



Hoek Arnhemsestraatweg en Lentsesteeg



Arnhemsestraatweg 66

Erfinrichting

Bestrating: klinkers, waalformaat

Drainage: aan de noordzijde van de bebouwing een drainagezone aanbrengen breed tenminste 50 cm. Zone vullen met een grindkoffer.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de te introduceren streekeigen beplanting is voor de eigenaar van het betreffende kavel. De basisgedachte is dat beheer en onderhoud afgestemd dient te zijn op de functie van de beplanting.

* Knip- en scheerheg: de aaneengesloten rij houtachtige beplanting, bladhoudend, aan alle zijden strak geknipt

* Eiken: langs de Lentsesteeg dient de minimale doorrijhoogte 4.25 meter te zijn. De takvrije stamhoogte is hoogstens 1/3 van de totale hoogte van de boom. In de jeugdfase kan de takvrije stamhoogte wel 50 % van de totale hoogte van de boom zijn. De nieuwe eiken zijn voorzien van uitrastering om vraat tegen te gaan. Uitrastering jaarlijks controleren. Na een jaar de bomen inboeten met eenzelfde maat en daarna net zolang tot alle eiken aangeslagen zijn.

* Grasland regelmatig maaien



Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

VELP (GLD)
 A
 825

Tekening: Functieverandering 2 nieuwe situatie
 Datum: 10 september 2014

2

Legenda:

- Nieuwe bebouwing
 - woonhuis 134 m²/inhoud 700 m³(zonder kelder)
 - bijgebouw 75 m²

- Bestaande eiken
- Nieuwe eiken 7 stuks, met uitrastering tegen vraat

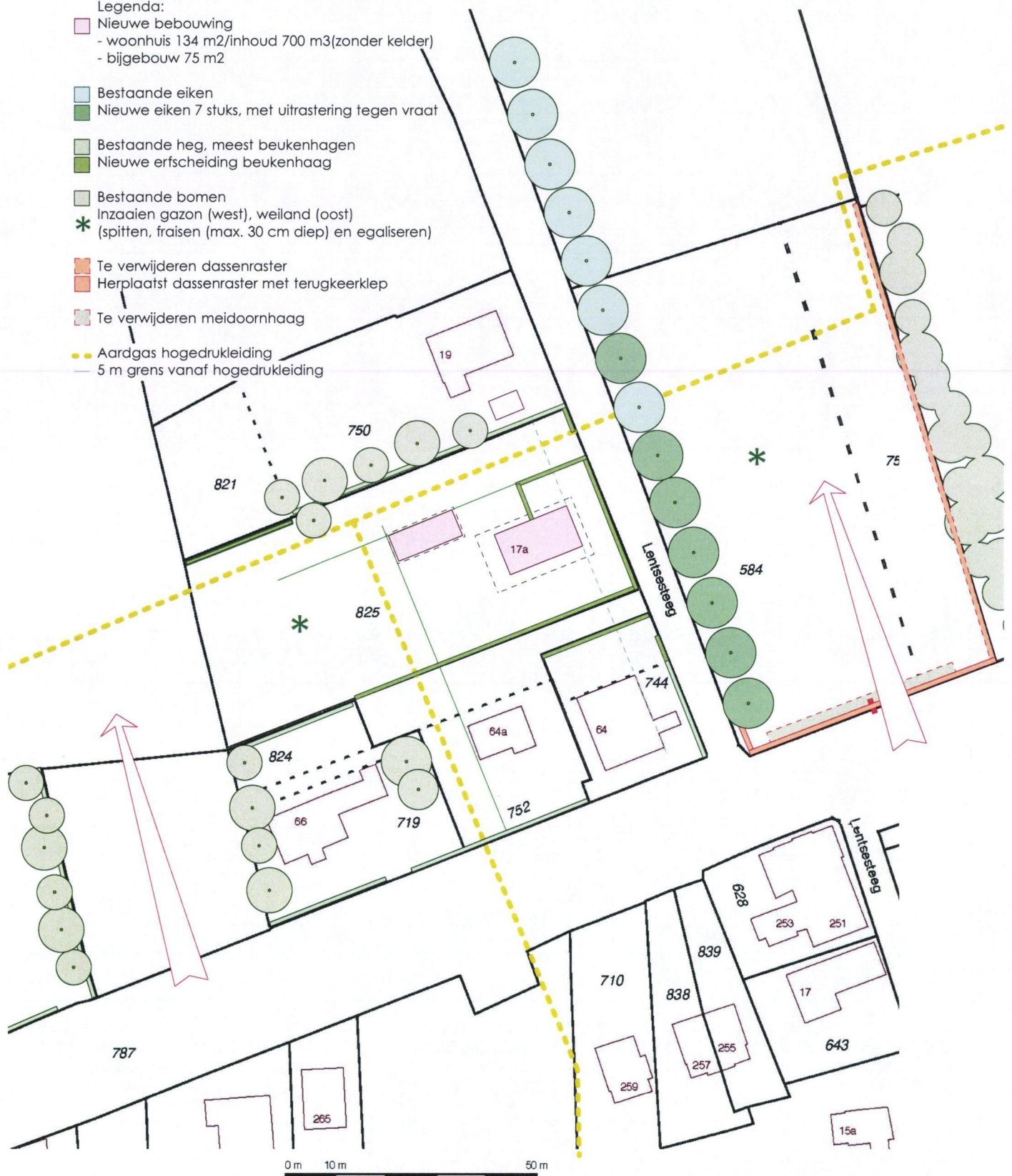
- Bestaande heg, meest beukenhagen
- Nieuwe erfscijding beukenhaag

- Bestaande bomen
- Inzaaien gazon (west), weiland (oost)
- * (spitten, fraisen (max. 30 cm diep) en egaliseren)

- Te verwijderen dassenraster
- Herplaatst dassenraster met terugkeerleeg

- Te verwijderen meidoornhaag

- Aardgas hogedrukleiding
- 5 m grens vanaf hogedrukleiding



- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

VELP (GLD)
A
825

Tekening: Landschap
Datum: 10 september 2014

3

Arnhemsestraatweg 64-64a, Rheden: compensatieberekening 30-10-2014

Waarde bouwkaavel 1.000 m2, zie taxatie Wormgoor	236.885,00
Inbrengwaarde ondergrond bouwkaavel 1.000 x 14,85	14.850,00-
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde van 155.000, zie taxatie	46.500,00-

Advieskosten diverse disciplines:

Asbestinventarisatie *	1.543,00-
Technische onderzoek bestemmingsplan, geluid, geo, etc RHO	17.220,00-
Architect, landschapsarchitect, architectuurhistoricus, etc.VDP *	13.500,00-
Taxatiekosten Assink Era / Wormgoor *	2.783,37-
Legeskosten bestemmingsplan opgave gemeente	7.738,00-

Sloopkosten op basis van offertes, m2 incl asbest Dusseldorp	28.616,50-
Kosten bouwrijp maken incl nutsvoorzieningen 1.000m2 x 5,50	9.000,00-
O.a. electra=847, gas=785, water=500, riolering=250	-
Landschappelijke inpassing erf (hagen en gazon)	16.500,00-
Netto meerwaarde van de ontwikkeling	78.634,13

Netto meerwaarde van de ontwikkeling	78.634,13
75 % eigen meerwaarde	58.975,60
25 % te investeren in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit	19.658,53

Compensatie oostzijde Lentsesteeg

Bodemonderzoek oostkant, overgenomen uit offerte Rho	1.210,00
Sloopkosten offerte Dusseldorp oostkant	4.440,00
Sloop meidoornhaag in offerte Dusseldorp	
Spitten, frezen, egaliseren en inzaaien door loonbedrijf 7200 x 1,60**	11.520,00
Verplaatsen dassenraster en aanvullen met terugkeerklep	800,00
Herstel laan, 7 eiken 20-25 incl poten en uitrasteren, ten Hoven A'doorn	3.500,00
	21.470,00

Meerwaarde initiatiefnemer

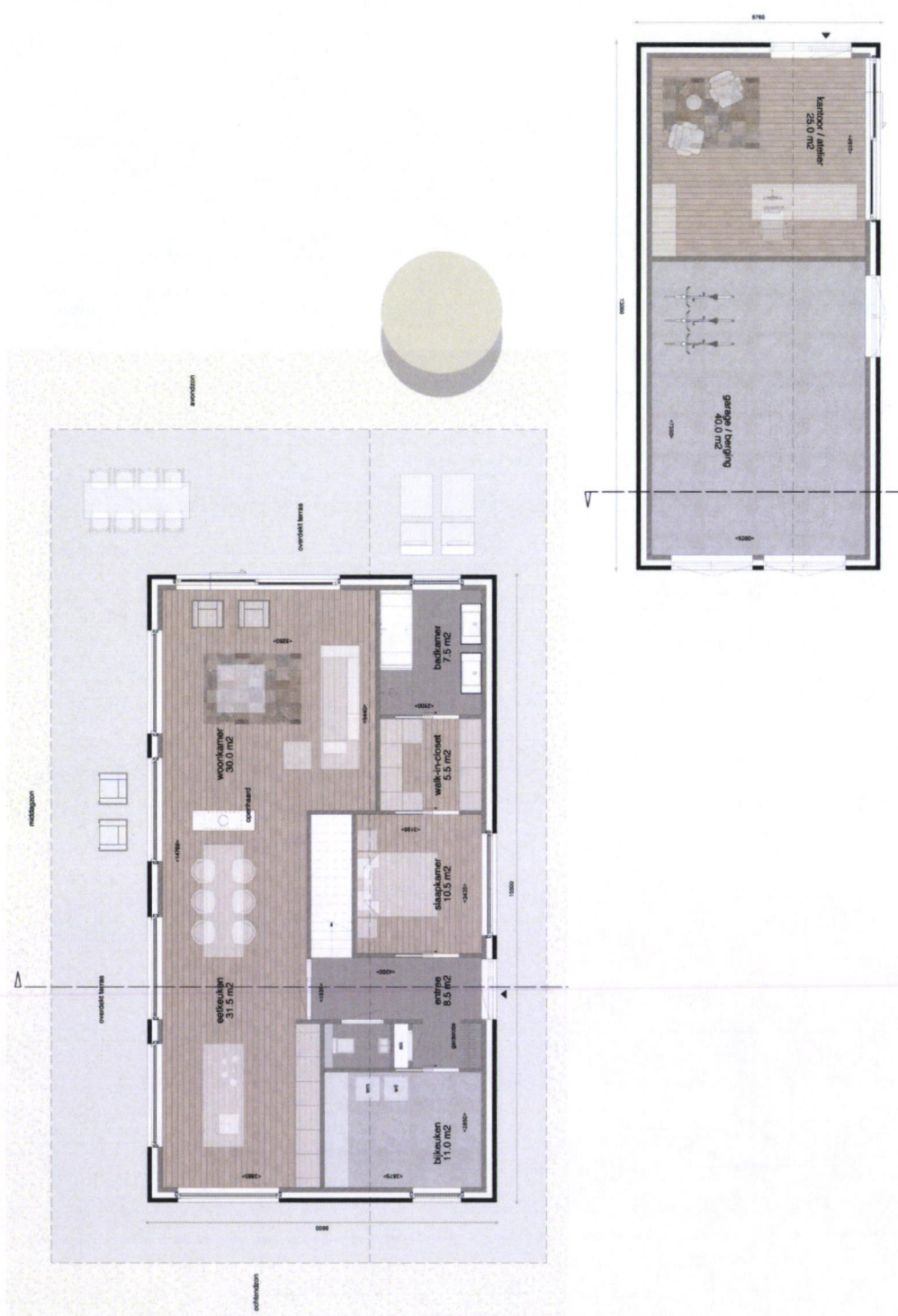
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	46.500,00
Eigen meerwaarde op 50/50 basis	58.975,60
	105.475,60

*** Reeds betaalde kosten**

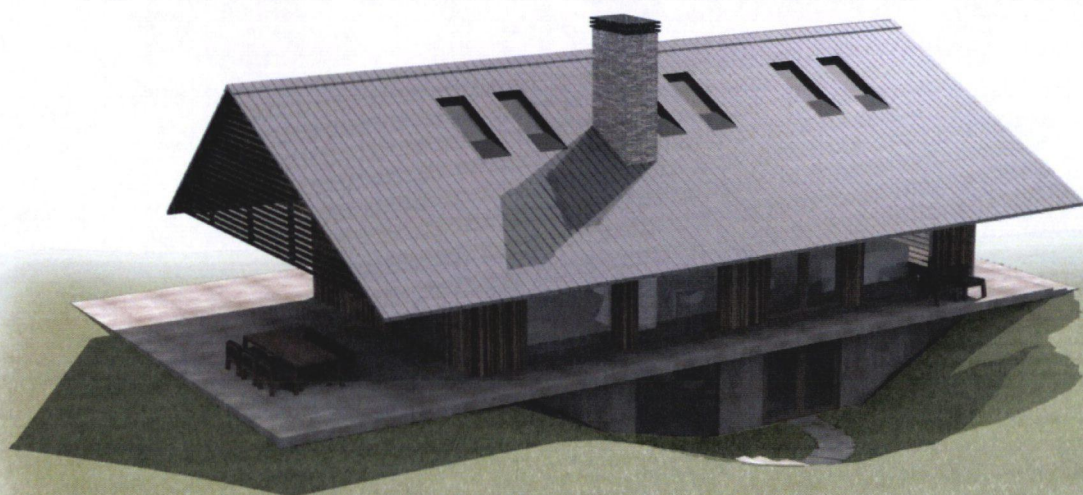
Asbestinventarisatie	1.543,00
Architectenkosten, landschap, verschotten etc.	13.500,00
Taxatiekosten Wormgoor	1.623,22
Taxatiekosten Assink Era	1.160,15

**** Opgave Gemeente Rheden**

17.826,37

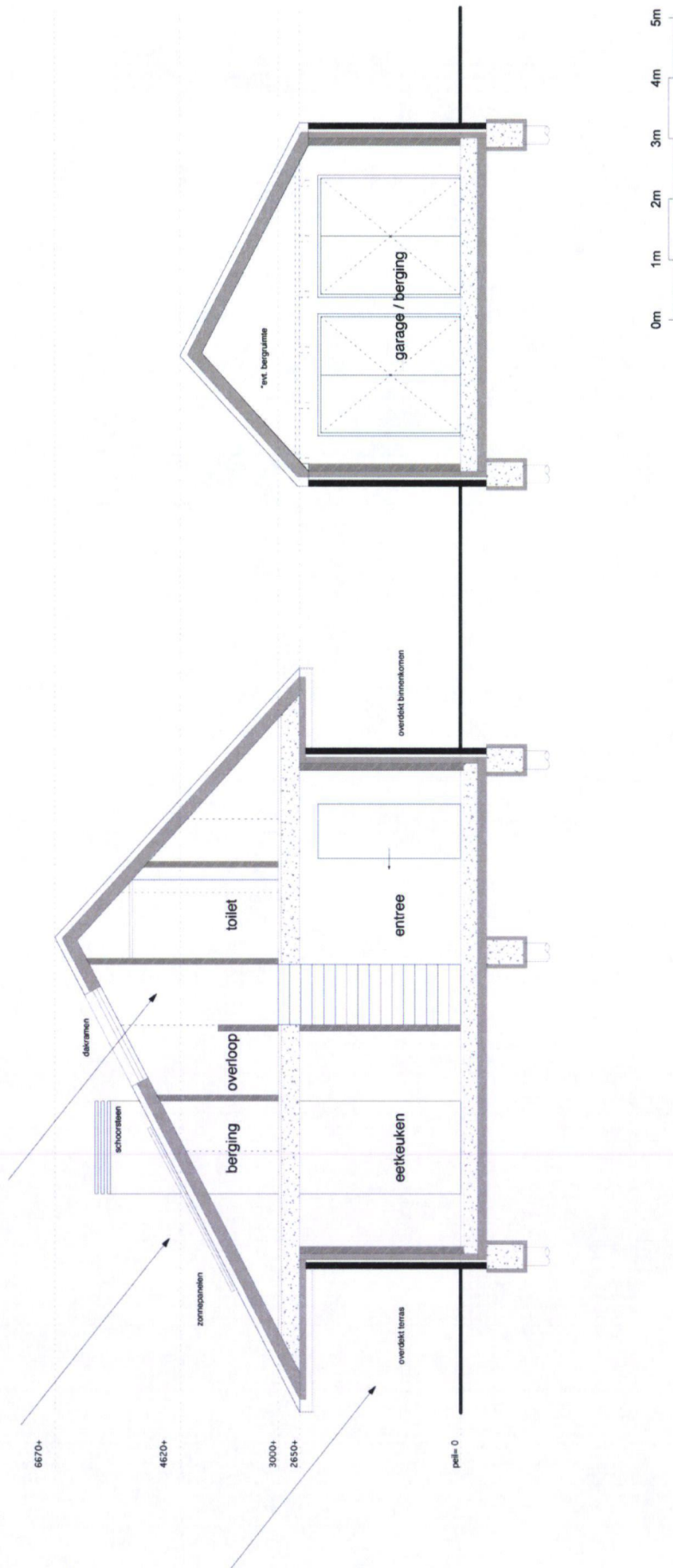


5.1



5.2

DOORSNEDE



5.3



Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

VELP (GLD)
 A
 825

Tekening: Archeologisch onderzoek
 Datum: 10 september 2014