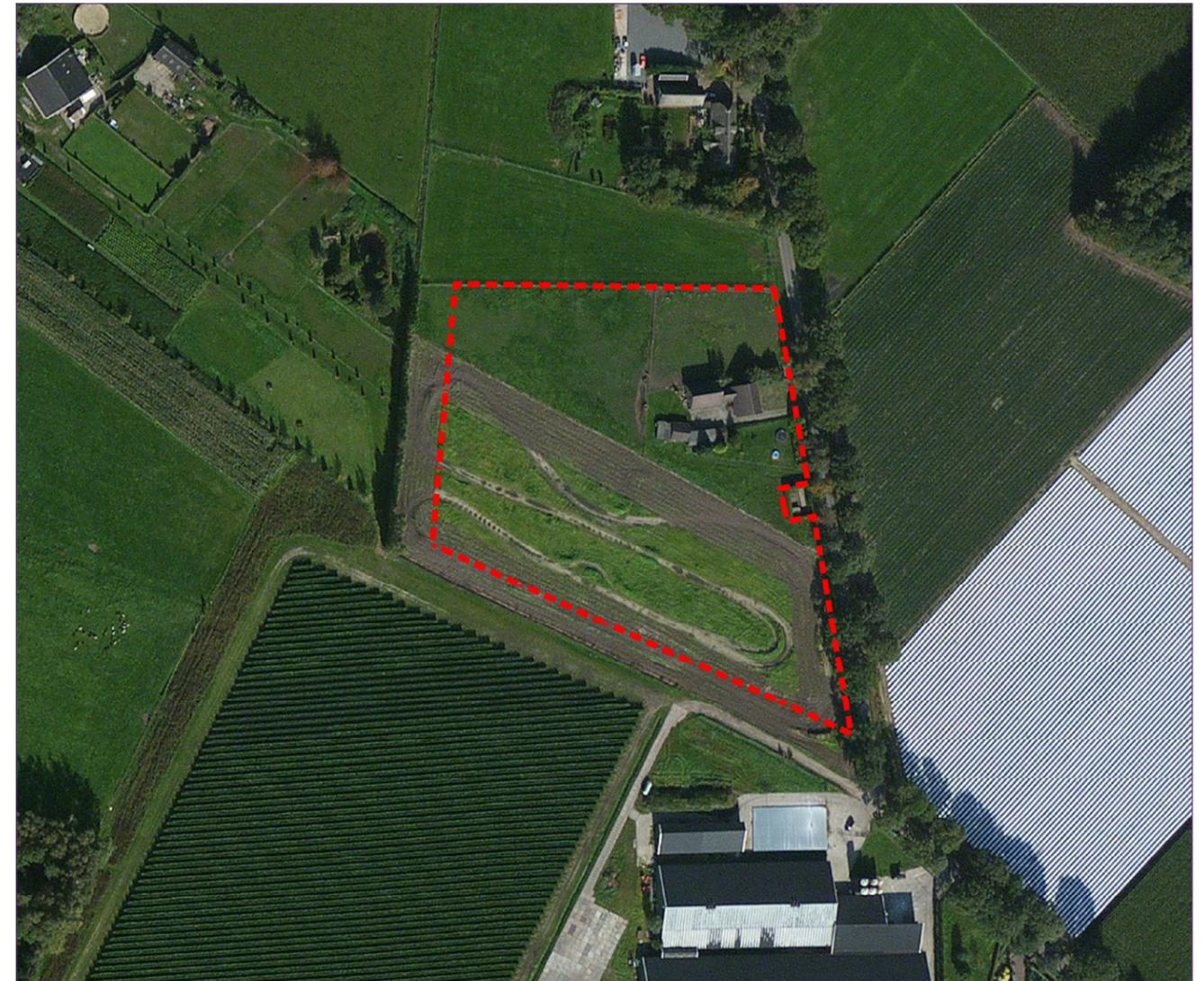




# Inpassingsplan Pater Visserlaan 13, Veghel

augustus 2015



opdrachtgever  
inpassingsplan

Fam. Daandels  
John Jansen (John Jansen Landschapsarchitectuur)

# LOCATIE

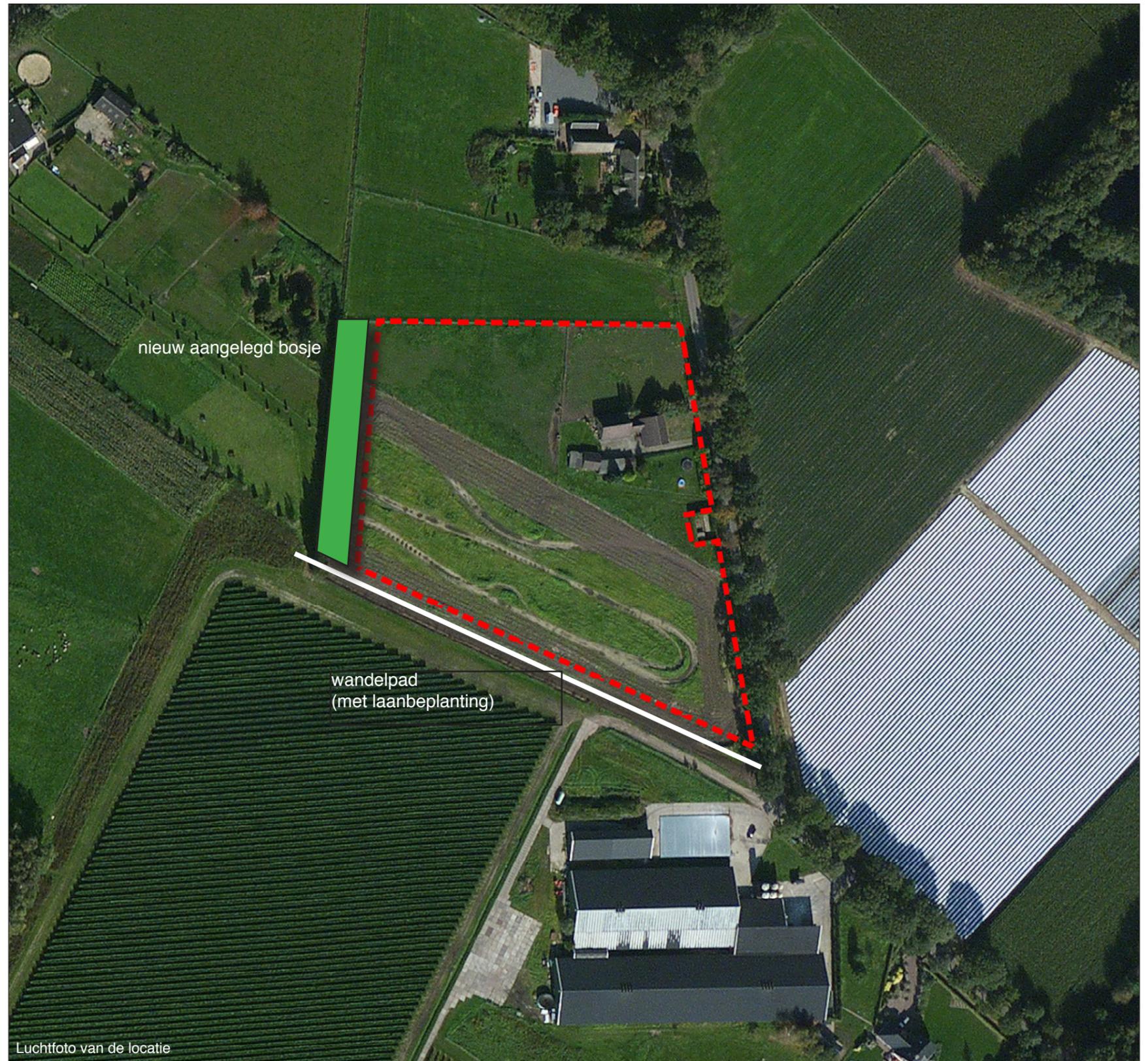
De heer P. Daandels en zijn dochter mevrouw Y. Daandels willen aan de Pater Visserslaan een trainings- en handelsstal beginnen. Hiervoor is een buitenbak en een overdekte hal noodzakelijk. In de hal zal tevens een kantine, kantoor e.d. worden gerealiseerd.

De perceelsgrenzen zijn aangegeven op de luchtfoto hiernaast. Het perceel was oorspronkelijk groter, maar de familie Daandels heeft een deel verkocht in het kader van de realisatie van een bosje aan de westgrens van het perceel en een nieuw wandelpad aan de zuidkant van het perceel. Op de bestemmingsplankaart hebben beide de bestemming Ecologische Hoofdstructuur gekregen, ze zijn overigens nog niet zichtbaar op de beschikbare luchtfoto.

Aan de weg staat een pompstation van het Waterschap. Hier lopen een drietal leidingen naartoe. Eén daarvan loopt min of meer van oost naar west over het perceel, een andere loopt langs de weg. Boven deze leidingen mag niet gebouwd worden.



Vigerend bestemmingsplan



Luchtfoto van de locatie

# ENKELE FOTO'S VAN DE LOCATIE



Overzicht over het perceel vanuit het zuiden



Noordelijk deel van het perceel met het bestaande hekwerk.



De aanwezige bebouwing



Groep grote coniferen.



Het nieuwe wandelpad met laanbeplanting.



Pater Visserslaan

# LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

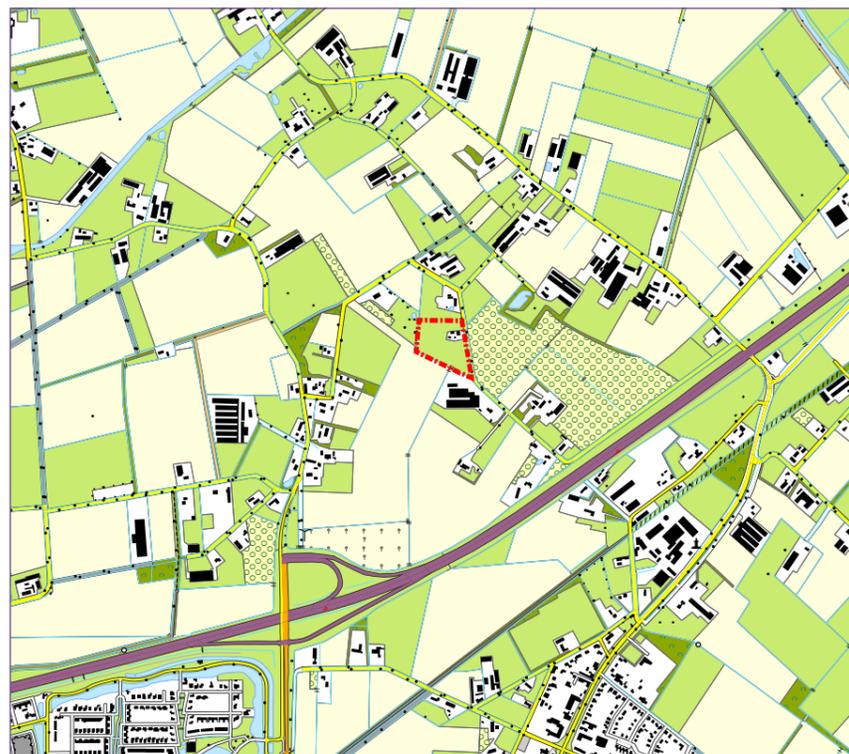
De locatie aan de Pater Visserslaan ligt in een gebied tegen de Maashorst aan. In dit gebied liggen van noordwest naar zuidoost (de richting van de breuken in de aardkorst aan weerszijden van de Maashorst) afwisselend hogere en lagere delen. Op de geomorfologische kaart is dit patroon goed zichtbaar. De dekzandruggen (geelbruin op de kaart) zijn de van oorsprong hogere delen. In de rechter bovenhoek is nog net een puntje van een laagte te zien, die min of meer parallel aan de dekzandruggen ligt.

Ook op de kaart van 1900 is het het patroon van hogere en lagere delen goed zichtbaar. De hogere en drogere delen waren daarbij in gebruik als landbouwgrond en de lagere vaak als grasland. Aan de kleinschalige percelering is zichtbaar dat dit ook de nattere delen waren.

Ditzelfde patroon komt ook tot uiting op de bodemkaart. De donkerbruine gebieden zijn daarbij de hogere delen met een dikke humeuze bovenlaag. Deze laag is het gevolg van het jarenlang opbrengen van mest voor het gebruik ervan als landbouwgrond.

De vreemde onregelmatige verkaveling is eveneens een teken dat het gebied al lange tijd in gebruik is. Pas na ca. 1900 waren de technische middelen voor handen om wegen recht aan te leggen en kavels een regelmatige blokvorm te geven, zodat deze optimaal bruikbaar zijn voor moderne machinale landbouw. In de tijd daarvoor was de noodzaak om wegen en percelen recht aan te leggen veel minder aanwezig. Men paste zich aan aan het natuurlijk reliëf.

In de loop der tijd zijn, onder invloed van de moderne landbouw en de bijbehorende ruilverkavelingen bochten uit wegen verdwenen, kavelgrenzen rechtgetrokken en kavels samengevoegd waardoor veel van de oorspronkelijk aanwezige landschapselementen zijn verdwenen.



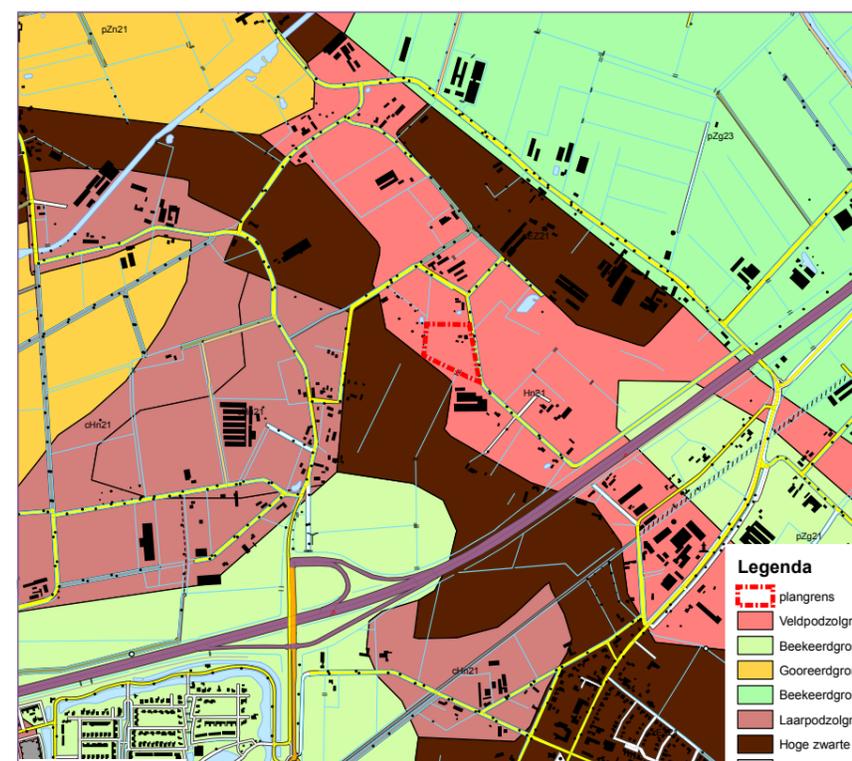
Topografische kaart huidige situatie



Geomorfologische kaart (geelbruin zijn dekzandruggen)



Topografische kaart rond 1850



Bodemkaart (donkerbruin zijn hoge zwarte enkeerdgronden)

# INPASSINGSPLAN

Het totale plan bestaat uit verschillende onderdelen, zowel "rood" als "groen". Bepalend voor de inrichting is de keuze van plaats en richting van de rijhal. Deze is aan de rand van het perceel geplaatst, parallel aan de perceelsgrens. De hal weerspiegelt op deze manier de lijnen van het onderliggende landschap. Ook de inrit, het parkeren en de boomgaard doen mee in deze richting. Door de bijzondere vorm van het perceel ontstaan hierdoor aan de zijde van de weg enkele overhoeken, die herkenbaar maken dat het plangebied deel uitmaakt van een oud landschapstype met een onregelmatige percelering. De mestplaat, voeropslag en de rijbak liggen parallel aan de achterste perceelsgrens.

## Rijhal

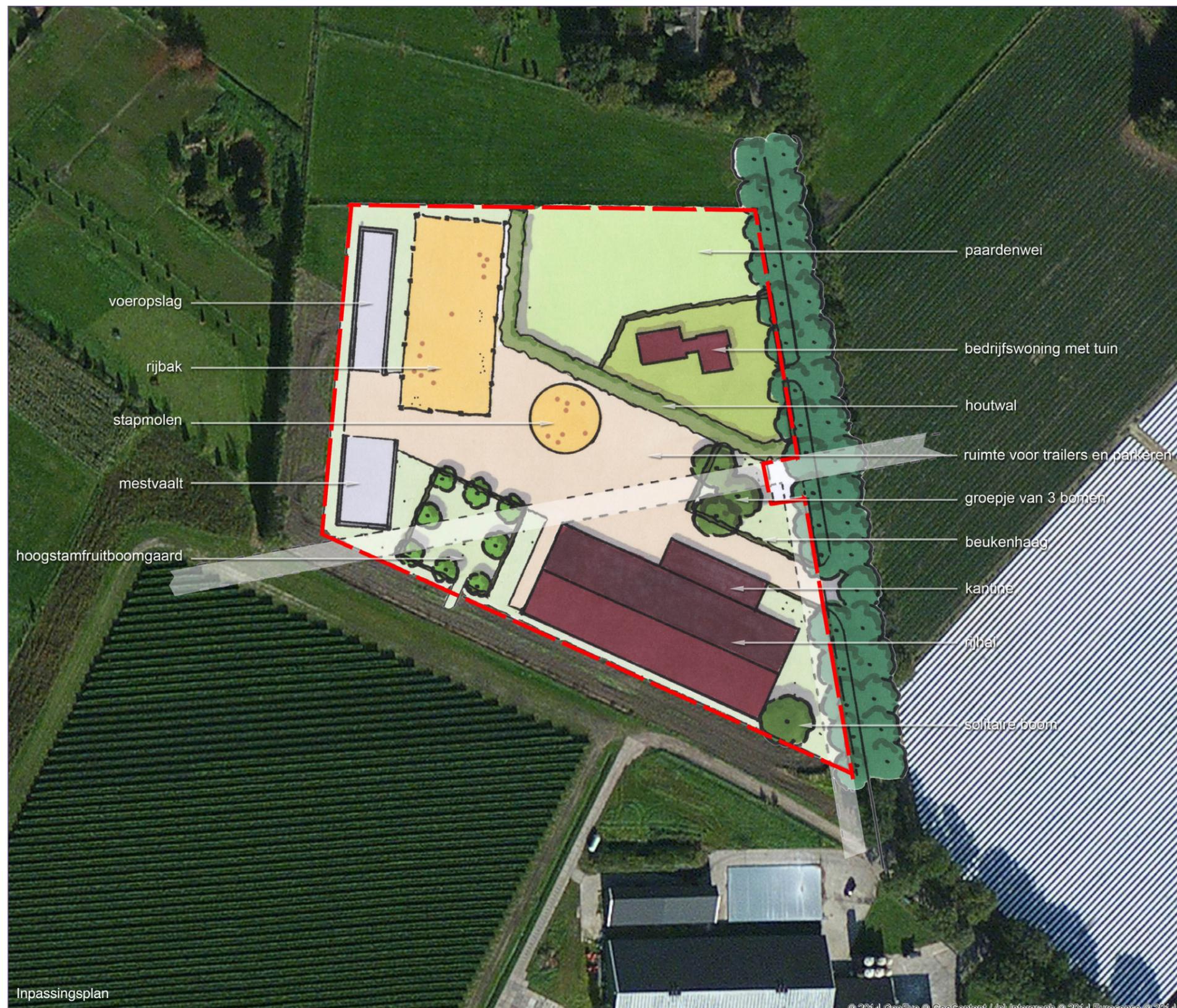
De rijhal is opgebouwd uit twee delen, een hal met stallen en rijbak en een aanbouw, waarin kantine, kantoor e.d. zijn gehuisvest. Dit deel van het gebouw is het meest naar de straat gekeerd en zal vormgegeven worden met grote ramen, baksteen en hout.

## Groene inpassing

De groene inpassing op het terrein bestaat uit de volgende onderdelen:

- stevige houtsingel
- hoogstam fruitboomgaard
- bomen
- beukenhagen

De houtsingel zorgt voor afscherming en inpassing van de bedrijfsactiviteiten aan de noord-oostzijde. De bomen met de hagen aan de zijde van de weg verzachten het beeld en geven een tuinachtige sfeer. De fruitboomgaard, die aan het nieuw aangelegde pad ligt wordt openbaar toegankelijk. Mensen mogen hier zelf fruit rapen of plukken. Tegelijk geeft de boomgaard met de haag rondom een zekere afscherming aan deze zijde van het perceel. Daarnaast herinnert de boomgaard aan de tijd waarin bij elke boerderij een boomgaard stond en maakt op deze manier nogmaals duidelijk dat het hier een oud agrarisch landschap betreft.



### Houtsingel

De houtsingel bestaat uit 4 rijen beplanting op ca 1,5m naast elkaar. Totale oppervlak is ca. 750m<sup>2</sup>. Het sortiment bestaat uit:

#### boomvormers

Zomereik	Quercus robur
Zwarte els	Alnus glutinosa

#### struikvormers

Drents krentenboompje	Amelanchier lamarckii
Gelderse roos	Viburnum opulus
Hazelaar	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Meidoorn	Crataegus monogyna
Vuilboom of sporkenhout	Rhamnus frangula
Wilde appel	Malus sylvestris

Eventueel kan nog een enkele vlier (*Sambucus nigra*) toegepast worden. Deze zaaien echter snel uit, dus in lage aantallen gebruiken.

### Hoogstamfruitboomgaard

De boomgaard biedt ruimte aan 8 bomen en is ongeveer 725m<sup>2</sup> groot. (De middelste boom kan niet geplant worden i.v.m. de leiding van het waterschap.) Afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever kunnen dit verschillende soorten appels, peren en pruimen zijn. Bij aanplant moet goed gekeken worden of de diverse soorten zichzelf dan wel elkaar kunnen bevruchten. De wilde appel in de houtsingel zal veel van de diverse soorten appels kunnen bevruchten.

### Haag

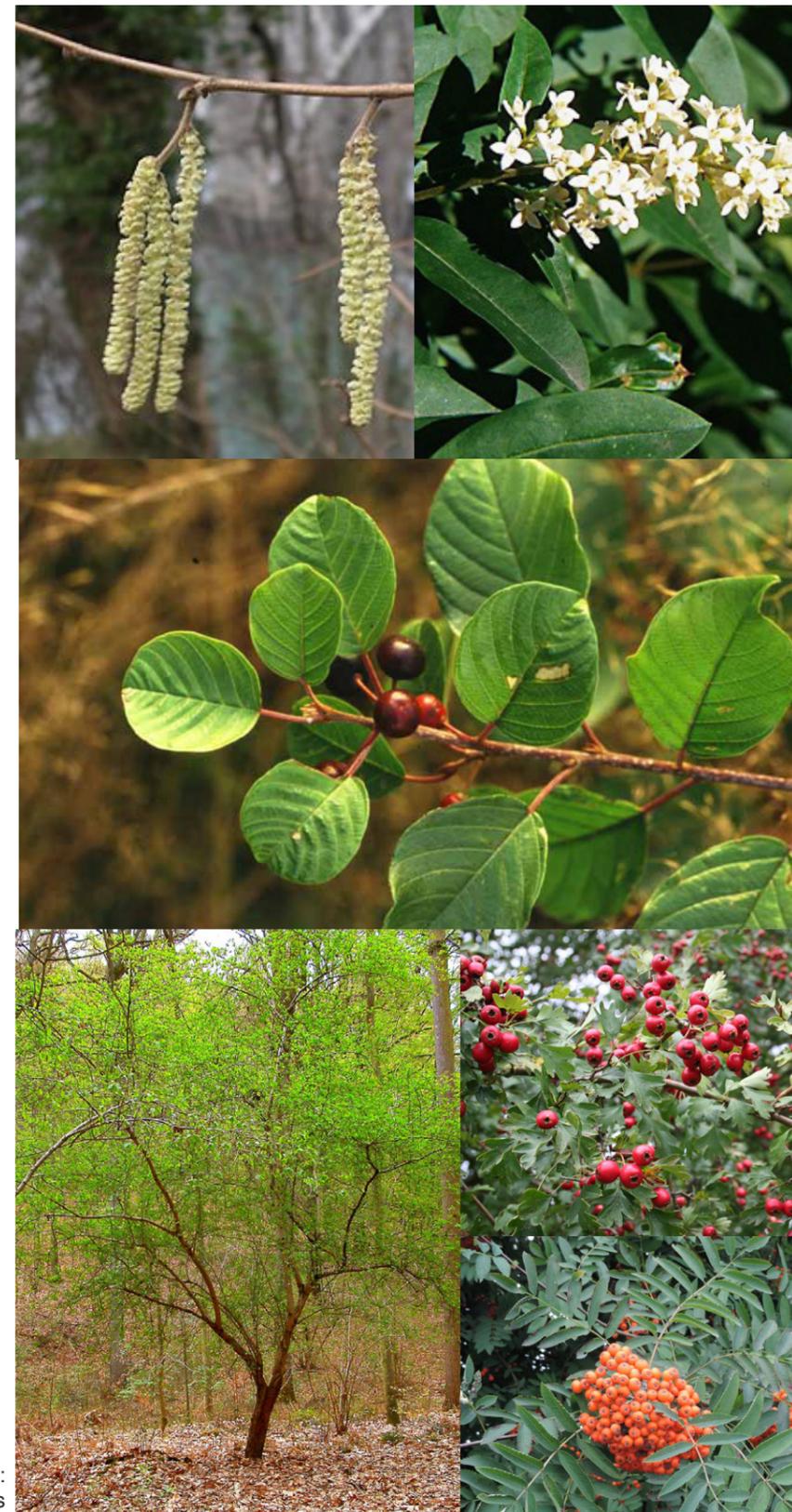
De haag bestaat uit de gewone beuk (*Fagus sylvatica*). Eventueel kan ook voor de haagbeuk gekozen worden (*Carpinus betulus*). Voordeel van de beuk is dat in de winter het bruine blad in de haag blijft hangen en daarmee ook in de winter meer afschermt. Voordeel van de haagbeuk is dat deze wat gemakkelijk aanslaat en gemakkelijker in onderhoud is. De haag wordt aangeplant met 4 planten per meter. In totaal is in het plan ca 275m haag opgenomen.

### Bomen

Aan de zijde van de weg zijn in het plan een viertal bomen opgenomen, waarvan één boom voor de rijhal staat en de andere 3 een groepje vormen voor de parkeerplaats. In het plan wordt uitgegaan van zogenaamde eerste orde bomen: bomen die groter worden dan 15m. Daarnaast dienen de bomen inheems te zijn. In het plan wordt uitgegaan van drie winterlindes (*Tilia cordata*) en één notenboom (*Juglans regia*)

### Verwijderen bestand groen en bebouwing

Naast de toevoeging van groen en bebouwing wordt in het plan ook groen en bebouwing verwijderd. De bestaande schuren bij de woning worden weggehaald en ook de groep grote coniferen aan de straat voor de woning zal verdwijnen. Hieronder zal nader worden ingegaan op de diverse groene elementen, die deel uitmaken van het inpassingsplan.



Enkele van de voorgestelde soorten in de houtsingel: hazelaar, liguster, vuilboom, wilde appel, meidoorn, lijsterbes

# BEREKENING

## Waardestijging

Met de wijziging van het bestemmingsplan van 'wonen' naar 'agrarisch' verandert niet alleen het feitelijk gebruik, maar verandert ook de waarde van het perceel. In het provinciaal beleid is vastgesteld dat een deel van de eventuele waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dat kan zowel in de bebouwing, maar ook in de aanleg van groen. Veel gemeenten hebben een regeling vastgesteld waarin wordt aangegeven wat de waarde van de grond is bij welke bestemming en op welke wijze nieuw groen wordt gewaardeerd. De gemeente Veghel heeft hiervoor geen vastgesteld beleid. Hieronder volgt een berekening die gebaseerd is op de aanpak van andere gemeenten in Brabant. De getallen zijn daarbij zo goed mogelijk aangepast aan de Veghelse situatie.

### Huidige situatie:

Wonen	1.000m <sup>2</sup> x €250,00 =	€250.000
	850m <sup>2</sup> x €60,00 =	€51.000
Agrarisch onbebouwd	14.150m <sup>2</sup> x €5,50 =	<u>€77.825,00</u>
Totale perceelsgrootte	16.000m <sup>2</sup> =	€378.825,00

### Toekomstige situatie:

Agrarisch bouwblok	10.600m <sup>2</sup> x €25,00 =	€250.000,00
Woning	1.000m <sup>2</sup> x €140,00 =	€140.000,00
Agrarisch onbebouwd	4.400m <sup>2</sup> x €5,50 =	<u>€24.200,00</u>
Totale perceelsgrootte	16.000m <sup>2</sup> =	€429.000,00

De bestemmingsplanwinst is €50.175,00, er is sprake van een waardestijging. Uitgaande van deze berekening is het dan ook noodzakelijk om te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij wordt de regel gehanteerd dat dit 20% van de waardestijging bedraagt, te weten €10.035,-.



Voorbeeld van een hoogstam fruitboomgaard met haag

# INVESTERINGSKOSTEN

## Investering

Naast maatregelen in de vorm van de aanleg van groen maakt de sloop van gebouwen en verwijderen van niet passend groen (in dit geval coniferen) tevens deel uit van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kosten zijn dan ook meegenomen in de onderstaande tabel.

Uit de tabel blijkt dat de kosten voor sloop, en de aanleg en het onderhoud van groen samen €12.185,76. bedraagt. Deze investeringkosten zijn hoger dan de waardevermindering zoals in het voorgaande hoofdstuk berekend.

### AANLEGKOSTEN / EENMALIGE KOSTEN

Kostenpost	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs ex BTW	Aanlegkosten
Sloop schuren	120	m2	€ 25,00	€ 3.000,00
Verwijderen coniferenopstand	100	m2	€ 1,00	€ 100,00
Houtwal (4rijen, 125 x 125cm)	400	stuks	€ 1,37	€ 548,00
Hoogstamfruit	8	stuks	€ 25,00	€ 200,00
Solitairen	4	stuks	€ 53,64	€ 214,56
Bank rondom boom	1	stuks	€ 200,00	€ 200,00
Hekwerk rond boomgaard en zitplek				
Schapenhek	175	m	€ 9,00	€ 1.575,00
Poorten	2	stuks	€ 170,00	€ 340,00
Beukenhaag (woning, inrit, hoogstamfruit)	275	m	€ 5,58	€ 1.534,50

### BEHEERKOSTEN

Normkosten	Eenheid	Aantal	Beheerkosten 10 jaar
€ 11,59	are per jaar	6	€ 695,40
€ 5,34	stuks	8	€ 427,20
€ 3,34	stuks	4	€ 133,60
€ 1,17	m per jaar	275	€ 3.217,50

<b>Totaal</b>			<b>€ 7.712,06</b>		<b>€ 4.473,70</b>	<b>€ 12.185,76</b>
---------------	--	--	-------------------	--	-------------------	--------------------