



p l a n l a n d s c h a p s i n v e s t e r i n g
v e l d s t r a a t w i j k e n a a l b u r g

augustus 2015
aangepast 29 september

inhoudsopgave

bestaande situatie en directe omgeving	
- straatbeeld	2
- luchtfoto	3
historische situatie	4
concept	5
plankaart - uitwerking kavels A, B en C	7
globale kostenraming	8



bestaande situatie - straatbeeld

Aan de zuidzijde van de Veldstraat in Wijk en Aalburg, dicht tegen de komgrens, bevindt zich een drietal agrarische percelen, waarvoor een voorlopig verkavelingsvoorstel is ingediend. Een belangrijk onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het landschapsinvesteringsvoorstel, waarin wordt aangegeven op welke wijze de bouwkavels in de context worden ingepast.

De Veldstraat is een van de oudste ontsluitingen in het gebied, gelegen op een rug van zavel en lichte klei. De bebouwing bestaat uit grote vrijstaande boerderijen, in de loop der jaren veelal niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf, en bebouwing met uitsluitend een woonbestemming. Deze bebouwing is naast o.a. na-oorlogse bebouwing ook van recentere datum. In de laatste twee decennia is nog nieuwbouw gerealiseerd.

De weg heeft een landelijk karakter, de grasbermen met fruitbomen, de landschappelijke hagen, vrijstaande monumentale bomen, kleine boomgaarden dragen daar toe bij. Het plangebied wordt aan oost- en westzijde begrensd door een tweetal woonboerderijen met erfbeplantingen. De zuidzijde van de percelen gaat over in het open agrarisch gebied. Op de grens van de wegberm en de percelen komen enkele fruitbomen voor.



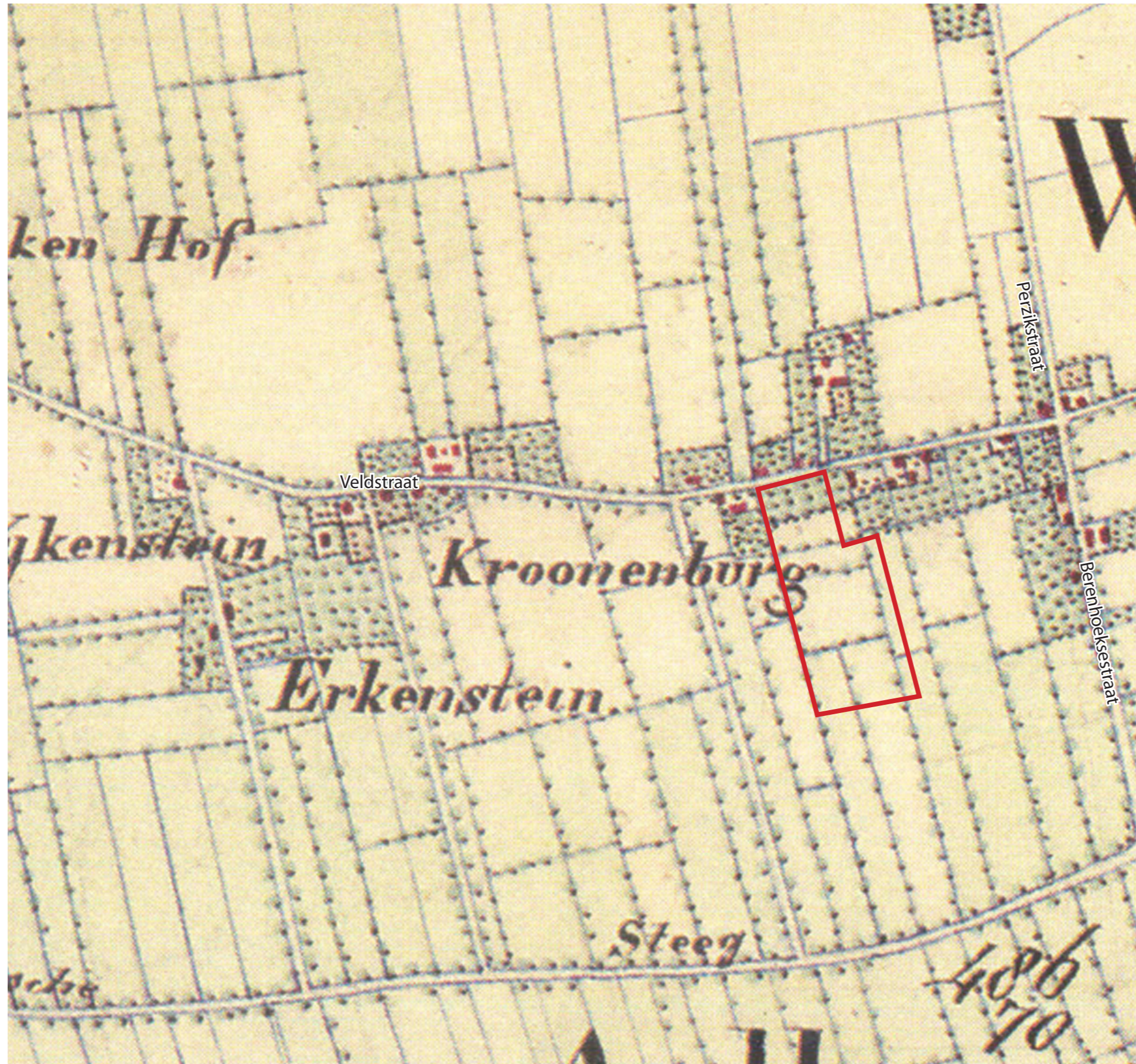


bestaande situatie - luchtfoto

Op de luchtfoto is goed zichtbaar dat zowel aan zuid- en noordzijde van de Veldstraat in hoofdzaak vrijstaande bebouwing voorkomt. De afstand van rooilijn tot aan de bebouwing is in de meeste gevallen behoorlijk, gemiddeld 15 m. Uitzondering vormen hierop de kleinere twee-onder-eenkap woningen, die echter dicht tegen de dorpskern liggen.

In het verkavelingsvoorstel wordt de grotere afstand tussen rooilijn en de weg als uitgangspunt gekozen.





historische situatie

De Historische Topografische Atlas van Noord Brabant, rond 1840, laat in het plangebied een duidelijke structuur zien. De kavelrichting staat haaks op de Veldstraat. Deze kavels zijn relatief smal en allen voorzien van een beplanting op de kavelgrens van vrijstaande bomen, vermoedelijk wilgen of populieren. Deze versterken de noord-zuidrichting in het gebied. Direct aan de weg, rondom de boerderijen, komen boomgaarden voor. Deze beplanting voorziet in een zekere verdichting aan weerszijden van de Veldstraat. Ook in de gebieden ten noorden en ten zuiden van de Veldstraat treft men deze typerende verkaveling aan.

Het voorstel Landschapsinvestering is geïnspireerd op deze historische verkaveling en de bijbehorende landschapselementen.



concept

Het concept dat ten grondslag ligt aan het voorliggende voorstel Landschappelijke inpassing/investering grijpt enerzijds terug op de historische situatie rond 1840, maar maakt ook gebruik van de hedendaagse karakteristieke kenmerken van het plangebied.

De toekomstige kavels worden onderling van elkaar gescheiden door brede stroken, variërend van 7 tot 10 m breed die landschappelijk zijn ingericht met landschapselementen, zoals struweelhagen, vrijstaande bomen en knotwilgen. Deze stroken leggen de nadruk op de belangrijke noord-zuidrichting van het plangebied. De doorkijk naar het achterliggende agrarisch gebied blijft gegarandeerd door de woningen zodanig op de kavels te situeren dat de tussenliggende zones ruim van opzet zijn. Bijgebouwen behorende bij de oostelijke- en westelijke kavel worden gesitueerd op enige afstand (min.3.00 m) van de aangrenzende percelen.

De toe te passen landschapselementen passen in de karakteristiek van de dorpsrand. Monumentale bomen versterken de zone tussen de openbare weg en de voorgevel van de woning. Struwelen en kniphagen versterken de erfgrenzen. In het achterliggende agrarisch gebied bepalen knotwilgen langs de kavels de doorkijk naar het open agrarisch gebied.

De wateropgave zal worden gerealiseerd op de grens van de agrarische kavels in aansluiting op de bestaande watergang. Flauwe natuurvriendelijke oevers dragen bij aan versterking van de biodiversiteit ter plaatse.

concept





plankaart - uitwerking kavels A, B en C

Op de grens van de kavels met de openbare weg zal een zgn. kniphaag worden opgenomen, deze haag is ca. 1-1.5 m hoog. De voorterreinen worden voorzien van monumentale bomen, zoals lindes en kastanjes. Deze bomen dragen bij aan de gewenste ruimtelijke compositie tussen bebouwing en beplanting.

De noord-zuidgerichte grenzen tussen de verschillende kavels worden beplant met een ca. 3.0 m brede struweelhaag, tussen deze hagen worden enkele landschapsbomen geplant. De overgang naar het agrarisch gebied wordt bepaald door de knotbomen langs de kavelgrenzen. Het kenmerkende kavelpatroon, zoals zichtbaar op de historische topografische kaart wordt op de wijze duidelijk.

* wateropgave wordt nader uitgewerkt in overleg met het Waterschap

globale kostenraming
landschappelijke inpassing

prijspeil 2015

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal per onderdeel	opmerkingen
struweelhaag 3 m breed						
frezen terrein	3 m2	€	1.00	€ 3.00		geen grondverbetering
leveren en aanbrengen bosplantsoen	9 st	€	2.00	€ 18.00		3 st/m2 maat 60/80
inboet	stelpost			€ 1.80		
					€ 22.80	
totale kosten struweelhaag per m1						€ 22.80
BTW 21%						€ 4.79
totale kosten struweelhaag incl. BTW						€ 27.59
knip / scheerhaag 1 m breed						
frezen terrein	1 m2	€	1.00	€ 1.00		
bemesten terrein	1 m2	€	1.00	€ 1.00		
leveren en planten haagplantsoen	6 st	€	2.00	€ 12.00		6 st/m1 bijvoorbeeld meidoorns maat 60/80
inboet	stelpost			€ 1.20		
					€ 15.20	
totale kosten knip/scheerhaag per m1						€ 15.20
BTW 21%						€ 3.19
totale kosten knip/scheerhaag incl. BTW						€ 18.39
knotboom						
plantgat maken	1 st	€	10.00	€ 10.00		
leveren en planten knotwilg	1 st	€	80.00	€ 80.00		knotvorm 12-14 4x geknot
inboet	stelpost			€ 8.00		
					€ 98.00	
totale kosten knotboom						€ 98.00
BTW 21%						€ 20.58
totale kosten knotboom incl. BTW						€ 118.58
bloemrijke rand 6 m						
grondbewerking	6 m2	€	0.20	€ 1.20		
inzaaien met bloemenmengsel	6 m2	€	0.20	€ 1.20		
aankoop bloemenmengsel	6 m2	€	1.00	€ 6.00		sterk afhankelijk van het gekozen mengsel en het loopp
					€ 8.40	
totale kosten bloemrijke rand per m1						€ 8.40
BTW 21%						€ 1.76
totale kosten bloemrijke rand incl. BTW						€ 10.16



struweelhaag



knip / scheerhaag



bloemrijke rand



knotboom

globale kostenraming
landschappelijke inpassing

prijspeil 2015

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal per onderdeel	opmerkingen
landschapsboom in grasland						
plantgat maken	1	st	€ 30.00	€ 30.00		
leveren en machinaal planten boom	1	st	€ 375.00	€ 375.00		boom mk maat 25-30 cm omtrek
inboet		stelpost		€ 37.50		
leveren en plaatsen boomkorf	1	st	€ 50.00	€ 50.00		bescherming tegen vee
					€ 492.50	
totale kosten landschapsboom					€ 492.50	
BTW 21%					€ 103.43	
totale kosten landschapsboom incl. BTW					€ 595.93	
monumentale bomen op voorerf						
plantgat maken	1	st	€ 100.00	€ 100.00		
grondverbetering	4	m3	€ 40.00	€ 160.00		
leveren en machinaal planten boom	1	st	€ 3,500.00	€ 3,500.00		maat 60-70 omtrek (ca. 20 cm diameter) mk, incl. verankering
inboet		stelpost		€ 350.00		
					€ 4,110.00	
totale kosten monumentale bom					€ 4,110.00	
BTW 21%					€ 863.10	
totale kosten monumentale boom incl. BTW					€ 4,973.10	
bomen op erfgrans 8 m hoh						
plantgat maken	12.5	st	€ 15.00	€ 187.50		
leveren en planten boom	12.5	st	€ 100.00	€ 1,250.00		boom wortelgoed maat 12-14
inboet		stelpost		€ 125.00		
					€ 1,562.50	
totale kosten bomenrij op erfgrans per 100 m					€ 1,562.50	
BTW 21%					€ 328.13	
totale kosten bomenrij per 100 m incl. BTW					€ 1,890.63	
natuuroever 3 m breed						
ontgraven grond	1.5	m3	€ 4.00	€ 6.00		geen aanplant en verwerken in terrein
					€ 6.00	
totale kosten natuuroever per m1					€ 6.00	
BTW 21%					€ 1.26	
totale kosten natuuroever incl. BTW					€ 7.26	

* prijs monumentale bomen onder voorbehoud, sterk afhankelijk van aanbod



landschapsboom



bomen op erfgrans



natuuroever



monumentale boom

Kavel A				totaal	
kavelgrootte (in m2)	18,5 x 50	925			
tuinbestemming (in m2)	18,5 x 15	277.5	€ 63.50	€ 17,621.00	
woonbestemming (in m2)	18,5 x 35	647.5	€ 243.50	€ 157,666.00	
				€ 175,287.00	
20% landschapsinvestering				€ 35,050.00	
kniphaag	22	m1	€ 18.40	€ 405.00	
monumentale kastanjes	4	st	€ 5,000.00	€ 20,000.00	uit eigen voorraad grote opgekweekte exemplaren
struweelhaag	50	m1	€ 27.60	€ 1,380.00	
landschapsbomen	8	st	€ 600.00	€ 4,800.00	op erfgrans
landschapsbomen	3	st	€ 600.00	€ 1,800.00	in grasland
knotbomen agr. perceel	50	1st/ 3m1	€ 118.60	€ 1,779.00	
knotbomen erfgrans	10	st	€ 118.60	€ 1,186.00	
natuurvriendelijke oever	25	m1	€ 14.50	€ 362.50	6 m breed. Zuidrand
natuurvriendelijke oever	50	m1	€ 14.50	€ 725.00	westzijde perceel
				€ 32,437.50	
Kavel B					
kavelgrootte (in m2)	18,5 x 50	925			
tuinbestemming (in m2)	18,5 x 15	277.5	€ 63.50	€ 17,621.00	
woonbestemming (in m2)	18.5	647.5	€ 243.50	€ 157,666.00	
				€ 175,287.00	
20% landschapsinvestering				€ 35,050.00	
kniphaag	22	m1	€ 18.40	€ 405.00	
monumentale bomen	4	st	€ 5,000.00	€ 20,000.00	
struweelhaag	100	m1	€ 27.60	€ 2,760.00	aan weerszijden kavel
landschapsbomen	12	st	€ 600.00	€ 7,200.00	
knotbomen	35	1st/3m1	€ 118.50	€ 1,425.00	
natuurvriendelijke oever	25	m1	€ 14.50	€ 362.50	6 m breed
bloemrijke rand	100	m1	€ 5.00	€ 500.00	aan beide zijden perceel
				€ 32,652.50	
Kavel C					
kavelgrootte (in m2)	21.5 x 42	900			
tuinbestemming (in m2)	21.5 x 15	322	€ 63.50	€ 20,478.00	
woonbestemming (in m2)	21,5 x 27	580	€ 243.50	€ 141,350.00	
				€ 161,828.00	
20% landschapsinvestering				€ 32,365.00	
kniphaag	27	m1	€ 18.40	€ 497.00	
struweelhaag	50	m1	€ 27.60	€ 1,375.00	
monumentale bomen	4	st	€ 5,000.00	€ 20,000.00	
struweelhaag	42	m1	€ 27.60	€ 1,160.00	
landschapsbomen	8	st	€ 600.00	€ 4,800.00	
knotbomen	50	1st/3m1	€ 118.50	€ 1,778.00	in groepen geplant
natuurvriendelijke oever	70	m1	€ 14.50	€ 1,015.00	6 m breed
bloemrijke rand	50	m1	€ 10.20	€ 510.00	
				€ 31,135.00	

berekening landschapsinvestering kavels A, B en C

