
Titel

Landschapsplan
Driehuizen 5, Veghel
Gemeente Veghel

Opdrachtgever

M.J.M. van Berlo
Driehuizen 5
5464 RA, Veghel

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Landschapsplan Driehuizen 5, Veghel

Status: Definitief

Datum: 01 september 2016

Opdrachtgever: M.J.M van Berlo
Driehuizen 5, Veghel

Contactpersoon: Dhr. M. van Berlo

Projectnummer: 20151443-8

Auteur: Koen van Ham

Projectleider: Wilfred van der Velden

Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl/koen@milon.nl

Website: www.milon.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoud

1. Aanleiding.....	4
2. Huidige situatie	5
3. Toekomstige situatie	6
4. Landschapsplan	7
4.1 Toelichting op het landschapsplan	8
4.2 Plantlijst.....	12
4.3 Financiële onderbouwing	15
Bijlage 1. Tekening landschapsplan.....	19

1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van de heer M.J.M. van Berlo (initiatiefnemer) voor het oprichten van een bouwwerk, het verplaatsen van een paardenbak en het aanleggen van een langeercirkel en stapmolen op het adres Driehuizen 5 in Veghel is een principeverzoek bij de gemeente Veghel ingediend. Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Veghel is voorgelegd, past niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft in reactie hierop middels haar brief van 9 november 2015 aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het plan.

Om de bouw van de veldschuur, het verplaatsen van de paardenbak, het aanleggen van de langeercirkel en stapmolen en het legaliseren van een bijgebouw en de tuin te compenseren is onderhavig landschapsplan opgesteld.

2. Huidige situatie

De locatie Driehuizen 5 is gelegen nabij de rijksweg A50 ten noordoosten van de dorpskern Veghel. De locatie heeft een oppervlak van circa 1,5 hectare en is onderdeel van een bebouwingscluster in het buitengebied aan de straat Driehuizen. Het bebouwingscluster wordt voornamelijk omringd door agrarisch gebied aan de zuid- en oostkant. Aan de noordkant grenst het perceel aan een bosrijke tuin en in het noordoosten aan een gebied wat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur. Aan de westzijde bevindt zich de tuin van de burens met daaraan grenzend de weg (Driehuizen). De woning is onderdeel van een bebouwingscluster van vier bouwwerken op het terrein. Daarnaast zijn er een drietal weides, een paardenbak en een stapmolen aanwezig. Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast aan de oost- en zuidzijde door een houtsingel van bosplantsoen met een breedte van circa 5 meter.

De kenmerken van het omliggende landschap worden veelal bepaald door het besloten agrarische karakter met groenstructuren in de vorm van erfbeplanting, bomenrijen en kleine bosschages.



1. Plangebied
2. Bosrijke tuin burens
3. Ecologische hoofdstructuur
4. Op- afdit A50
5. Agrarische omgeving

Afbeelding 1. Huidige situatie met omgeving (bing maps, 2016)

3. Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om ter hoogte van de bestaande paardenbak een nieuwe veldschuur op te richten (5). De op te richten veldschuur dient als berging voor materialen welke worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Deze materialen worden momenteel in de openlucht opgeslagen.

Naast de bouw van de veldschuur zal de paardenbank worden verplaatst en zullen er een longeer cirkel en een stapmolen ten westen van de paardenbank worden aangelegd. Om de bouw van de veldschuur, de verplaatsingen van de rijbak, de aanleg van de cirkels en het legaliseren van de tuin en het bijgebouw te compenseren is onderhavig landschapplan opgesteld.



Afbeelding 2. Toekomstige ligging veldschuur, rijbak, longeer cirkel en stapmolen (inrichtingstekening MILON)

4. Landschapsplan

De locatie bevindt zich in het buitengebied van Veghel. Voor een ontwikkeling in het buitengebied op de locatie Driehuizen 5 is een landschapsplan vereist. De tekening van dit plan is onderstaand weergegeven. Een exemplaar op schaal is te vinden in bijlage 1.

Voor het landschapsplan is gebruik gemaakt van de beleidsdocumenten van de gemeente Veghel en de gemeente Schijndel. De volgende documenten zijn geraadpleegd bij het opstellen van het document:

- Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied (Veghel);
- Landschapsbeleidsplan Boekel-Uden-Veghel;
- Landschapsbeleidsplan Veghel;
- Nota kwaliteitsverbetering gemeente Schijndel.



Afbeelding 3. Landschapsplan Driehuizen 5

4.1 Toelichting op het landschapsplan

Het landschapsplan is ontwikkeld om de landschappelijke waarde op het perceel te verhogen. De landschappelijke waarde is een ruim begrip. Hieronder vallen het aanleggen van landschapselementen welke bijdragen aan de biodiversiteit maar ook het slopen van bijvoorbeeld kassen of oude stallen die asbest bevatten.

Het perceel ligt in de zone die behoort tot de oude akkers, waarbij het accent ligt op beslotenheid. Dit betekent dat voor de erfbepanting in dit gebied wordt uitgegaan van lintvormige beplanting. Een meerwaarde wordt bereikt door het toepassen van streekeigen soorten. Naast de aanduiding oude akkers is het gebied in het bestemmingsplan aangeduid als waardevol voor struweel en daarmee van belang voor struweelvogels. Bij de inrichting is hiermee rekening gehouden door het toepassen van drachtplanten die vruchten voortbrengen. Dit zorgt voor voedselbronnen en extra nestgelegenheden voor struweelvogels.

Uit de ecologische quickscan van Buro van Maerlant komt naar voren dat het toevoegen van een poel voor een meerwaarde van het gebied kan zorgen. In de uitwerking van het landschapsplan is hier rekening mee gehouden. De volgende elementen zijn toegevoegd om het landschapsplan invulling te geven:

1. Poel;
2. Struweel;
3. Bloemrijkgrasland;
4. Knotwilgen;
5. Landschappelijk hekwerk.

Deze elementen zullen worden aangelegd in het verlengde van de bestaande tuin en worden op de volgende pagina's toegelicht.

1. Poel

De poel is gesitueerd in het verlengde van de bestaande tuin. Het aanleggen van een poel biedt een nieuw biotoop voor diverse flora en fauna. Op een groot aantal plaatsen in Nederland is voldoende geschikt landhabitat voor amfibieën aanwezig.

Voorplantingswateren ontbreken echter vaak. Door het aanleggen van poelen kan een gebied voor amfibieën geschikt worden. In oppervlakte maken poelen maar een klein deel uit van een gebied. In de toename van het aantal soorten kan de invloed van deze kleine elementen opvallend groot zijn. Poelen zijn niet alleen belangrijk als voortplantingswater voor amfibieën maar brengen ook variatie in een terrein. Meer variatie betekent vaak meer biodiversiteit. Poelen kunnen dienen als groeiplaats voor water- en moerasplanten, als leefgebied voor insecten en andere ongewervelden, als drinkplaats voor vogels en zoogdieren. Niet alleen de poel zelf maar ook het talud boven de waterlijn kan bij uitstek geschikt zijn voor bepaalde organismen. Denk aan warmteminnende insecten die hun nesten kunnen maken in de zonnige noordoever (flauw talud 1 op 5). Een poel dient tot circa 0,5 meter beneden de laagste grondwaterstand uitgegraven te worden. De laagste grondwaterstand van het gebied ligt circa 1,5 meter beneden maaiveld. De poel dient een gemiddelde diepte te hebben van circa 2 meter en wordt aangelegd met een afmeting van circa 325 m².



Afbeelding 4. Sfeerimpressie van de poel

Beheer

Bij het onderhoud van poelen dient rekening gehouden te worden met de periode wanneer het onderhoud verricht wordt. Bij voorkeur tussen half augustus en half oktober. Dit is de periode dat er het minste amfibieën/larven aanwezig zijn in de poel. Bij het onderhoud van poelen kun je uitgaan van 50% open water. Als de vegetatie een groter gedeelte van de poel bedekt, is onderhoud gewenst.

2. Struweel

Aan de westkant van de locatie, aangrenzend aan het terrein van de burens, zal worden voorzien in een strook struweel van inheemse struiken (ruim 200 m²). Deze strook vormt een habitat voor verschillende vogels en insecten. Bij de plantkeuze is er voornamelijk gekozen voor inheemse drachtplanten die vruchten voortbrengen, dit zorgt voor extra voedselbronnen en nestelgelegenheid voor verschillende vogels. In hoofdstuk 4.2 is de plantlijst toegevoegd om de soortkeuze inzichtelijk te maken.



Afbeelding 5. Struweel als leefgebied voor diverse vogels en insecten

Beheer

De struiklaag in het bosplantsoen dient eens in de zes jaar te worden uitgedund. Een belangrijk aspect bij het beheer van de struiklaag is de fasering van de werkzaamheden. Het beste is om het dunnen in drie fases op te delen. Na vier jaar wordt dan het tweede eenderde deel afgezet en na acht het laatste eenderde deel. Na twaalf jaar is dan het eerste eenderde deel weer aan de beurt. Zo ontstaan er drie in elkaar overlappende periodes van vier jaar.

3. Bloemrijk grasland

Bloemrijk grasland is een soortenrijk grasland van verschillende soorten grassen en kruiden. Het biedt een beschut habitat voor verschillende weidevogels, insecten, kleine zoogdieren en grasachtige flora. Dit bloemrijk grasland verhoogt de biodiversiteit en zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Daarnaast zorgt het bloemrijk grasland voor een geleidelijke overgang van de poel naar het struweel.



Afbeelding 6. Bloemrijk grasland

Beheer

Het beheer van bloemrijk grasland dient specifiek gedaan te worden. Een bloemrijk grasland wordt een of twee keer per jaar gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Van belang is het dat er altijd 10% van de oorspronkelijke vegetatie blijft staan voor de instandhouding. Naast maaien kan er ook worden gekozen om het grasland extensief te begrazen. Een combinatie van beide is ook mogelijk.

4. Knotwilgen

Om de landschappelijk uitstraling te verhogen, wordt voorzien in de aanplant van een 8-tal knotwilgen (*Salix alba*). Deze knotwilgen worden aangeplant op de scheiding tussen tuin en weide. Ze komen elders in de omgeving voor en zijn een kenmerkend landschapselement. Door de ruime afstand tussen de bomen en de geringe hoogte zal het vrije uitzicht vanuit de tuin gewaarborgd blijven. Het bloemrijk grasland in combinatie met de knotwilgen zorgen voor een landschappelijke uitstraling (zie onderstaande afbeelding voor een sfeerimpressie van knotwilgen op de scheiding tussen twee percelen).



Afbeelding 7. Sfeerimpressie van een rij knotwilgen op de perceelgrens.

Beheer

Het snoeien van een knotwilg dient om de drie of vier jaar te gebeuren. Hierbij worden alle takken tot aan de stam afgezet. Als er namelijk niet wordt gesnoeid, dan worden de takken te zwaar voor de stam en gaat die inscheuren. Dan is de kans groot dat er water in blijft hangen waardoor de stam vermolmd. Verouderde of vermolmde knotwilgen zijn door de ontstane holen wel een geliefde verblijf- en broedplaats voor vogels.

Idealiter wordt de boom op een hoogte van zo'n twee meter gesnoeid. Uit de knot die dan geleidelijk aan ontstaat, groeien al vrij snel nieuwe takken.

5. Landelijk hekwerk

Om te voorkomen dat er direct toegang is vanuit de tuin en de paardenweide naar de aangelegde natuur zorgt een landelijk hekwerk ervoor dat er een scheiding tussen beide functies ontstaat. Het hekwerk wordt voorzien van een poort in verband met het onderhoud van de poel, het struweel en het bloemrijke grasland. Op onderstaande afbeelding zijn sfeerimpressies van het hekwerk opgenomen.



Afbeelding 8. Sfeerimpressie van het landschappelijk hekwerk

4.2 Plantlijst

Om het landschapsplan te realiseren is onderstaande beplanting nodig.

Boomvormers

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat*</i>
Knotwilg	Salix alba	8	8-10

Bosplantsoen

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>%</i>	<i>aantal**</i>
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	25
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	25
Hazelaar	Corylus avellana	20	25
Sleedoorn	Prunus spinosa	20	25
Hondsroos	Rosa canina	15	20

120

*De maat is hierbij de stamomtrek op 1 meter hoogte

** bosplantsoen wordt aangeplant met een dichtheid van 1 plant op 1,5-2,0 vierkante meter

4.3 Financiële onderbouwing

Door de bouw van de veldschuur, het legaliseren van het bijgebouw en de tuin en de aanleg dan wel verplaatsing van de paardenbak, longecirkel en stapmolen ondergaat het perceel een waardevermeerdering. Onderstaande berekening toont de waardevermeerdering in euro's. Vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat 20% van de grondwaarde vermeerdering moet worden geïnvesteerd in het landschap. In onderstaande tabel is te zien wat er minimaal moet worden geïnvesteerd in het landschap om te voldoen aan deze 20% richtlijn. De normbedragen in de tabellen zijn afkomstig van de Nota kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Schijndel.

Huidig gebruik	grondprijs	eenheid	hoeveelheid	eenheid	totaal
agrarisch	€ 5,00	per m ²	12.944,00	m ²	€ 64.720,00
wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m ²)	€ 350,00	per m ²	500,00	m ²	€ 175.000,00
tuin 500-1000 m ²	€ 130,00	per m ²	500,00	m ²	€ 65.000,00
Tuin vanaf 1000 - 2000 m ²	€ 50,00	per m ²	1.000,00	m ²	€ 50.000,00
tuin vanaf 2000 m ²	€ 20,00	per m ²	734,00	m ²	€ 14.680,00
Huidige grondwaarde			15.678,00	m²	€ 369.400,00
Toekomstig gebruik	grondprijs	eenheid	hoeveelheid	eenheid	totaal
agrarisch	€ 5,00	per m ²	7.475,00	m ²	€ 37.375,00
wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m ²)	€ 350,00	per m ²	500,00	m ²	€ 175.000,00
tuin 500-1000 m ²	€ 130,00	per m ²	500,00	m ²	€ 65.000,00
tuin vanaf 1000 - 2000 m ²	€ 50,00	per m ²	1.000,00	m ²	€ 50.000,00
tuin vanaf 2000 m ²	€ 20,00	per m ²	3.992,00	m ²	€ 79.840,00
bijgebouw (4)	€ 35,00	per m ²	60,00	m ²	€ 2.100,00
<i>bijgebouw (veldschuur)</i>	€ 35,00	<i>per m²</i>	<i>160,00</i>	<i>m²</i>	€ 5.600,00
<i>groen landschapselement</i>	€ 1,00	<i>per m²</i>	<i>2.211,00</i>	<i>m²</i>	€ 2.211,00
Toekomstige grondwaarde			15.678,00	m²	€ 417.126,00

Totaal waardevermeerdering grond € 47.726,00

Basisinspanning kwaliteitsverbetering

20 %

€ 9.545,20

Toelichting financiële onderbouwing

De investering die gedaan wordt in het landschap bestaat uit twee verschillende posten. Het eerste deel van de kwaliteitsverbetering bestaat uit het aanleggen en versterken van landschapselementen. De aanleg is een eenmalige kostenpost. Naast de aanleg is het onderhoud een kostenpost die wordt meegerekend over de komende 10 jaar. Dit betreft het onderhoud van de landschapselementen. Zie onderstaande tabellen voor de financiële onderbouwing.

Aanleg kosten

Boomvormers

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>kosten per st.</i>	<i>kosten totaal</i>
Knotwilg	Salix alba	10	10-12	€ 35,00	€ 350,00
					€ 350,00

Bosplantsoen

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>kosten per st.</i>	<i>kosten totaal*</i>
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	25	€ 1,58	€ 19,75
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	25	€ 1,58	€ 19,75
Sleedoorn	Prunus spinosa	20	25	€ 1,58	€ 19,75
Hazelaar	Corylus avellana	20	25	€ 1,58	€ 19,75
Hondsroos	Rosa canina	15	20	€ 1,58	€ 15,80
					€ 94,80

Bloemrijk grasland

<i>investering</i>	<i>norm per eenheid incl btw</i>	<i>eenheid</i>	<i>totaal m²</i>	<i>kosten totaal</i>
aanleg 600 m ²	€ 0,20	m ²	600	€ 120,00

Poel

	<i>norm per eenheid incl btw</i>	<i>eenheid</i>	<i>totaal</i>	<i>kosten totaal</i>
ontrgaven poel	€ 5,40	m ³	500	€ 2.700,00
beplanting poel	€ 0,40	m ²	325	€ 130,00
				€ 2.830,00

Landschappelijk hekwerk

	<i>norm per eenheid incl btw</i>	<i>eenheid</i>	<i>totaal</i>	<i>kosten totaal</i>
aanschaf + plaatsen	€ 60,00	meter	50	€ 3.000,00

kosten boomvormers	€ 350,00
kosten bosplantsoen	€ 94,80
kosten bloemrijk grasland	€ 120,00
kosten poel	€ 2.830,00
kosten landschappelijk hekwerk	€ 3.000,00
Totale aanleg kosten landschapselementen	€ 6.394,80

Beheer kosten

Boomvormers

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>normkosten</i>	<i>kosten per jaar</i>
Knotwilg	Salix alba	10	8-10	€ 6,00	€ 60,00
					€ 60,00

Bosplantsoen

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>normkosten</i>	<i>kosten per jaar</i>
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	25	€ 1,16	€ 29,00
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	25	€ 1,16	€ 29,00
Sleedoorn	Prunus spinosa	20	25	€ 1,16	€ 29,00
Hazelaar	Corylus avellana	20	25	€ 1,16	€ 29,00
Hondsroos	Rosa canina	15	20	€ 1,16	€ 23,20
					€ 139,20

<u>Landschapselement</u>	kosten per jaar
bloemrijk grasland €9,20 per are	€ 55,20
€ 55,20	

<u>Poel</u>	kosten per jaar
poel zuid oppervlakte > 300 m ²	€ 61,19

Totale kosten beheer boomvormers	€ 60,00
Totale kosten beheer bosplantsoen	€ 139,20
Totaal kosten beheer bloemrijk grasland	€ 55,20
Totaal kosten beheer poel	<u>€ 61,19</u>
Totale kosten beheer	€ 315,59

De totale beheerkosten over 10 jaar zijn circa € 315,59 x 10 = **€ 3.156**

Conclusie

De totale investering in het landschap komt neer op een bedrag van circa € 9.551,-. Dit is meer dan het bedrag (€ 9.545) dat voortkomt uit de 20% van de waardevermeerdering van het perceel. Waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de te verrichten landschapsinvestering.



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 1. Tekening landschapsplan