

Landschapsplan

in het kader van

Inpassing en integratie van de ruimtelijke ontwikkelingen:

A: Dijkgraaf de Leeuwweg 29

B: Greffelingsestraat 59



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: SDK Smits & De Kleijn BV
Adres: Dijkgraaf de Leeuwweg 28
Plaats: 6626 BH Alphen
ad@sdkbv.nl
0487-561409

Contactpersoon:

Naam: Dhr. Ad van der Zijden

Dossiergegevens

Titel	Inpassing Dijkgraaf de Leeuwweg 28 en Greffelingsestraat 59 Alphen
Document	Plan 8-8-2023
Status	Eindplan
Versie	8-8-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

Het bedrijf SDK, Smits & De Kleijn staat aan de vooravond van een nieuwe toekomstimpuls. Op de plannen om de twee locaties Greffelingsestraat en Dijkgraaf de Leeuwweg samen te voegen aan de Dijkgraaf de Leeuwweg heeft de gemeente n.a.v. het principeverzoek positief gereageerd. Dit wordt planologisch voorbereid door Beusmans-Jansen en de gemeente heeft verzocht om het geheel landschappelijk op een goede manier in te passen.

Na overleg met de gemeente is dit in onderstaand plan voor beide locaties uitgewerkt en is onderdeel van de verdere Bestemmingswijzigingen.

Momenteel zijn beide locaties drukke bedrijfslokatie en in de nieuwe situatie zal het nog meer functioneler (1 bedrijfslokatie en 1 woonlocatie) zijn en willen de eigenaren hier ook een mooi iets van maken, passend in het landschap en binnen de functionaliteit.

De gemeente West Maas en Waal heeft dus de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt. Daarbij dient dit te stroken met de onderliggende landschapsvisie voor dit gebied.

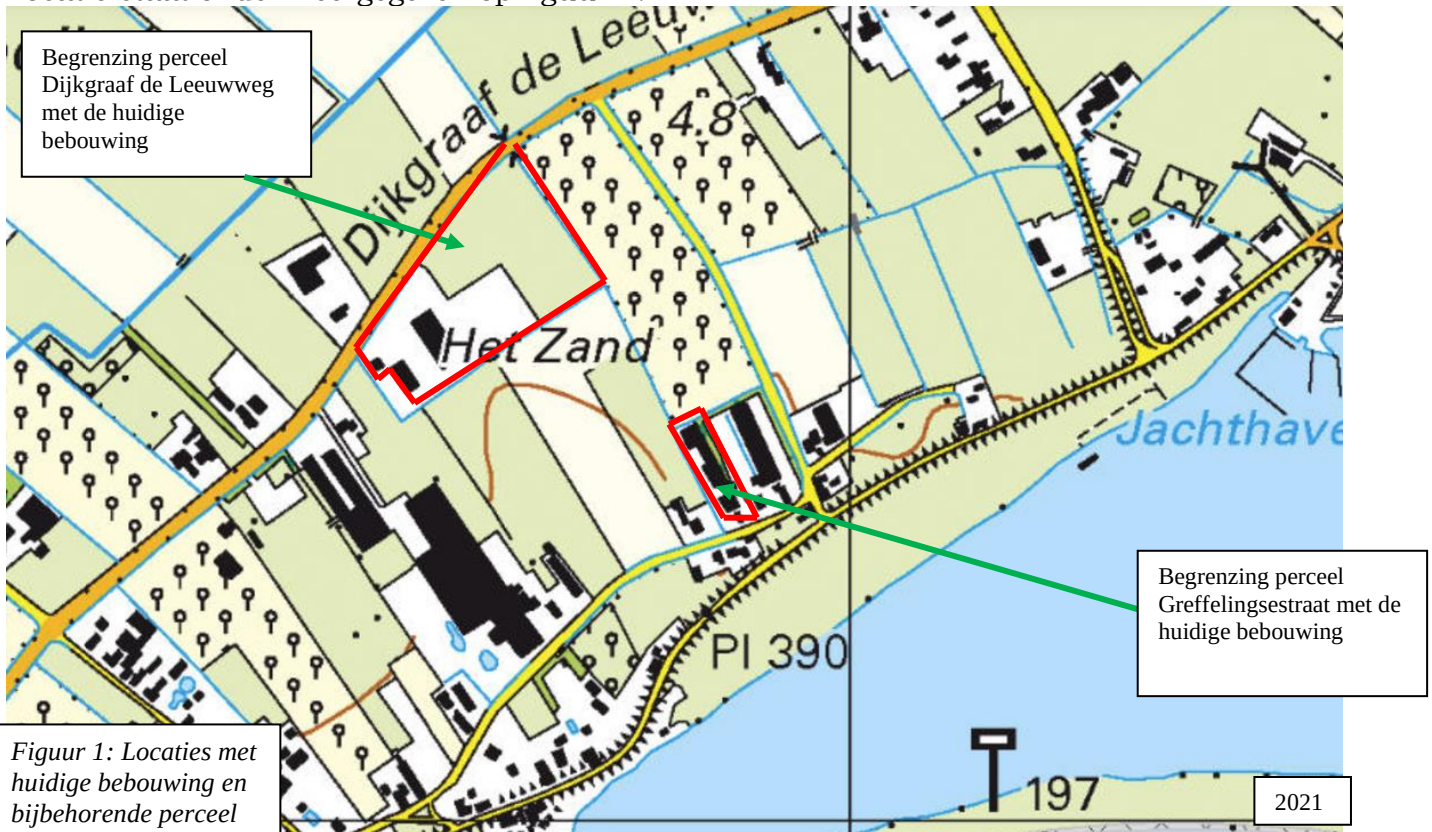
Vanuit de beoordeling door de gemeente op 29-6-2023 zijn er enkele puntjes opgemerkt om aan te passen, welke in onderstaande definitief plan verwerkt zijn.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plekken een groene zones in het landschap vormen. Naast de inrichting met groen is ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe functionaliteit/nieuwe inrichting juist geïntegreerd wordt in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemer.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



2. Locatie en situatie

De bedrijfslocatie is gelegen aan de Dijkgraaf de Leeuwweg te Alphen. Deze straat vormt de grens tussen het komgebied en de oeverwal, waarbinnen dit bedrijf is gelegen en de straat vormt hierin een stevige laan. De oeverwal op deze locatie is een intensief gebied met vele bedrijven en gebouwen. In combi met de tussenliggende agrarische gebieden en fruitgaarden een halfopen, maar intensief gebied. Op de locatie het woonhuis met een oudere schuur en de bedrijfsloods met in de buitenruimte de opslag en vervoersruimte voor materialen in de bestemde opslagvakken.

De locatie welke omgevormd wordt naar woonbestemming aan de Greffelingsestraat staan op het smalle perceel aan de voet van de dijk en oeverwal een woonhuis met aangrenzende gebouwen welke onderdeel zijn van dit bebouwingscluster samen met de buurerven.

Ook hier is de verdere omgeving het omliggende fraaie intensieve cultuurlandschap.

Op de locatie Dijkgraaf de Leeuwweg zal de bouwkaavel vergroot worden ten behoeve van de buitenopslag en voor de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw. De totale bedrijfskaavel zal een oppervlakte krijgen van 27.300 m².

Op de locatie Greffelingsestraat zullen de bestaande gebouwen gereduceerd worden en zal het een woning met bijgebouw gaan vormen.

Voorgaande staat nader uitgewerkt in de plannen van adviseur Beusmans-Jansen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de bestemmingswijziging/omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven vanuit functionaliteit en fraai gelegen in het landschap.

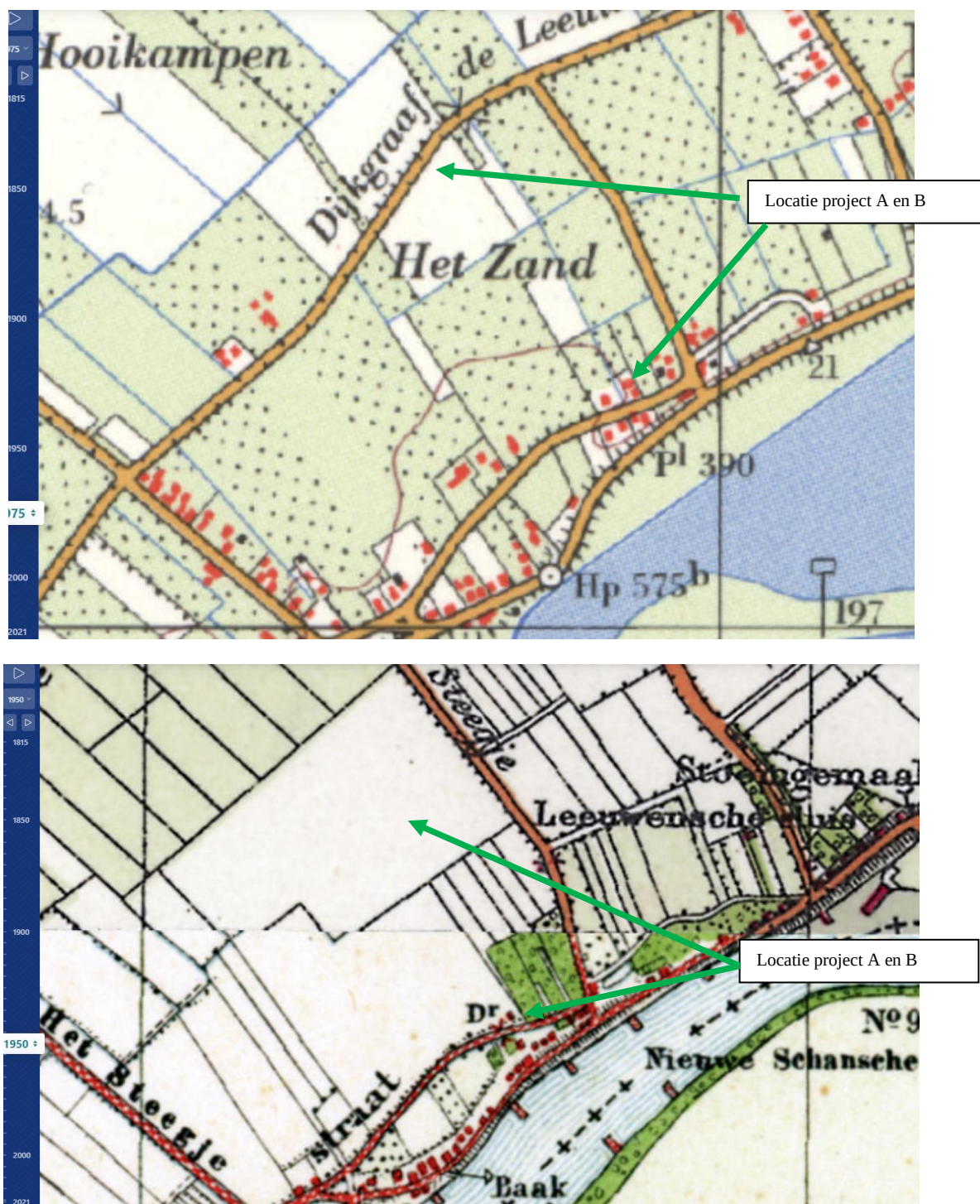
3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken op beide locaties (bestaand groen, figuren 4 en 5) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan. Ook de foto's op de voorzijde rapport geven een mooi beeld van de huidige situatie.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

Historie van de plek



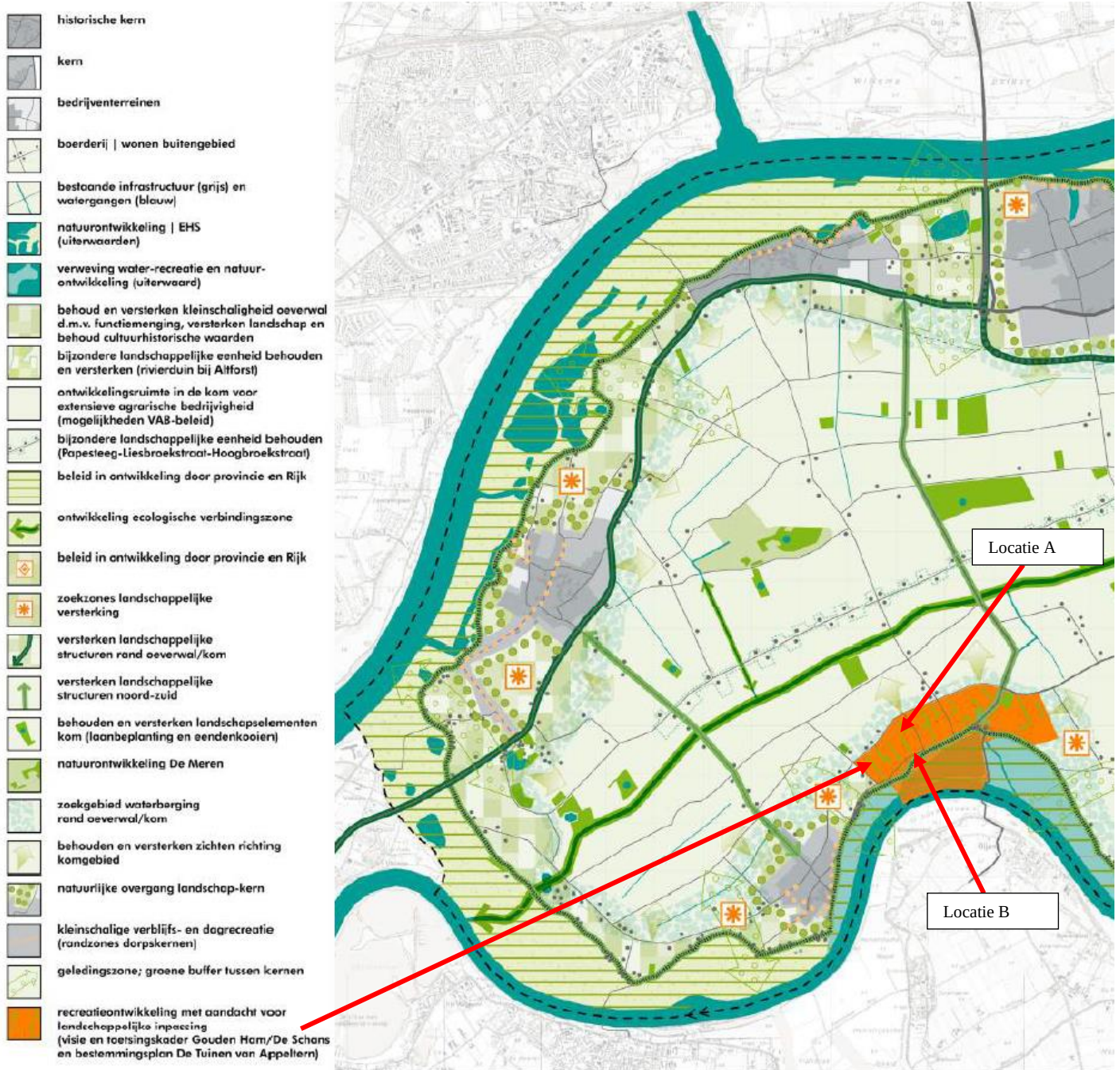
Figuur 2: Locatie van project op kaart ca. 1975 en 1950

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest.

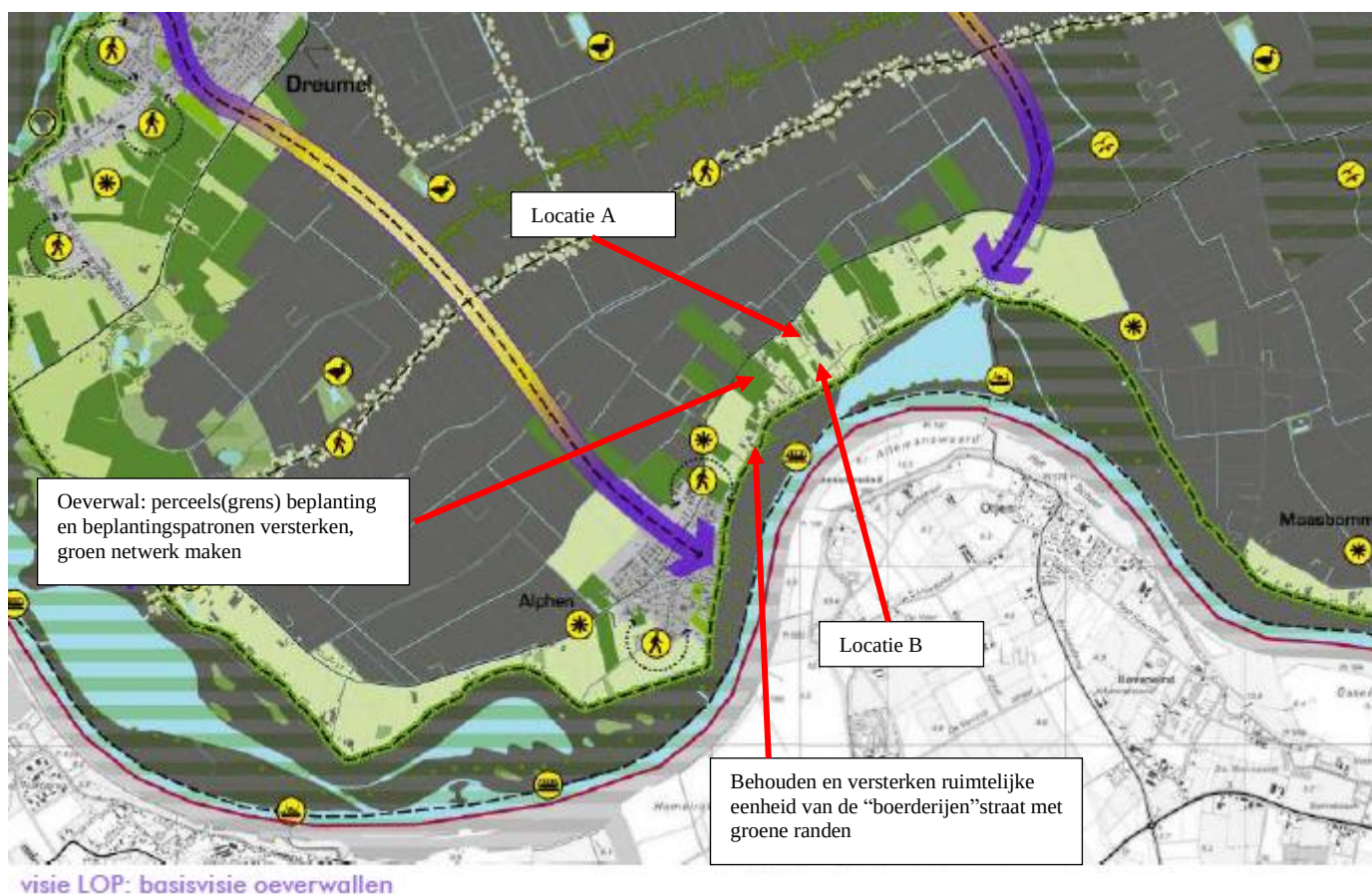
Locatie B is van oudsher onderdeel van het lint aan de voet van de dijkzone en op de grens naar de oeverwal.

Deze oeverwal is van oorsprong een open gebied, maar door de ontwikkelingen is hier de nieuwe straat (locatie A) aangelegd op de grens naar het komgebied en zijn er nieuwe bebouwingen toegevoegd en is de oeverwal een halfopen-bebouwde zone geworden.

4. Landschapsontwikkelingsvisie gemeente West Maas en Waal



Figuur 3: Landschapsontwikkelingsvisie 2020



visie LOP: basisvisie oeverwallen

Figuur 4: Landschapsontwikkelingsplan; basisvisie Oeverwal Waal en Maas

Oeverwal Waal en Maas

3.2.2 Oeverwal Waal en Maas

- » Kleinschalig halfopen landschap (wonen-werken-agrarisch)
- » Behoud groene ruimten tussen de kernen
- » Mozaiek: afwisseling open weides, boomgaarden en bebouwing
- » Wielen behouden
- » Zichtlijnen naar kom handhaven
- » Waterberging overgang oeverwal-kom
- » Begrazing toegestaan (intensief en extensief)
- » Geen glastuinbouw
- » Zoekzones landschappelijke versterking
- » Langs Maas kernen aan de dijk, Waal: meer van de dijken en rivieren af
- » Lint- en dijestructuren met zichtlijnen
- » Natuurlijke overgang kern - landschap
- » Kleinschaligheid versterken: erfbeplanting en kleine landschapselementen
- » Voornamelijk lichte en zware zavel en lichte klei
- » Afzettingen op de oeverwal zijn kalkrijk
- » Afzettingen op de maas zijn kalkloos

Landschapselementen

Veel voorkomende landschapselementen op de oeverwallen zijn:

- » Houtwal en houtsingel
- » Knip of scheerheg, of struweelhagen
- » Geriefhoutbosjes
- » Bossingel/ kleine bosschages
- » Hoogstamboomgaard

Natuurtype

Op basis van het natuurtype kan sturing worden gegeven aan de beoogde natuurkwaliteit binnen een gebied of landschapstype. Binnen een landschapstype kunnen meerdere natuurtypen voorkomen. Voor de oeverwallen zijn dit de onderstaande typen.

Soorten

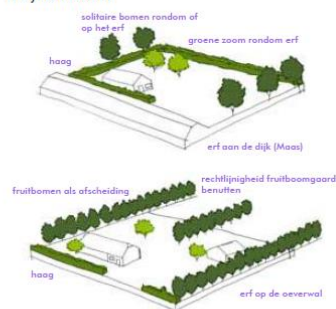
Essen-lepenbos

Bomen:

Fraxinus excelsior
Ulmus minor/carpinifolia
Tilia platyphyllos
Quercus robur
Aesculus hippocastanum
Prunus avium

Struiken:

Crataegus monogyna (gevoelig voor bacterievuur, mogelijk gevaar voor fruitboomgaarden)
Euonymus europaeus
Ribes rubrum
Rosa canina
Ribes nigrum
Prunus spinosa
Corylus avellana



wiel aan de dijk



rechtlijnigheid fruitboomgaard



fruit oogsten

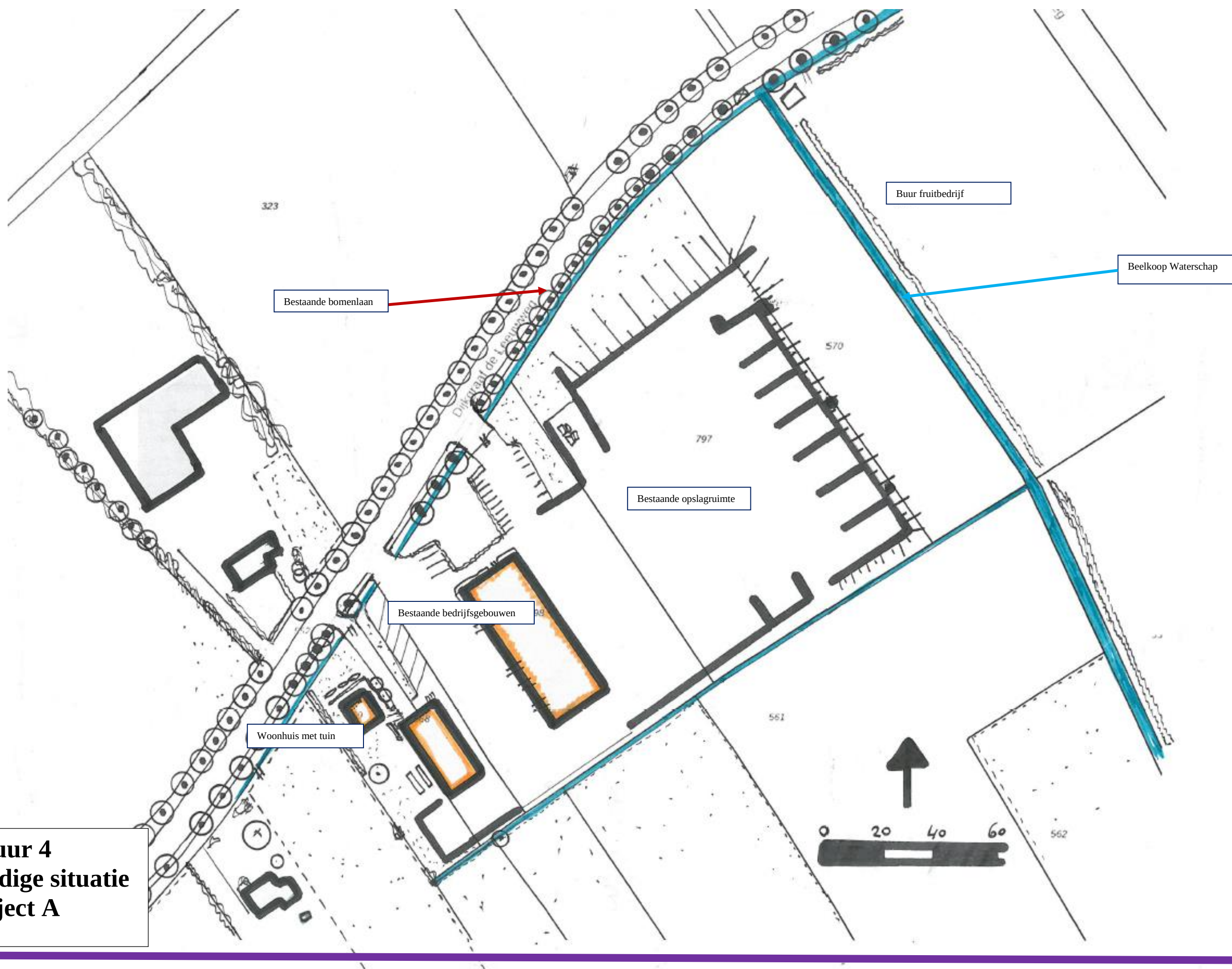


Figuur 5: Landschapsontwikkelingsplan; Inrichtingskader Oeverwal Waal en Maas

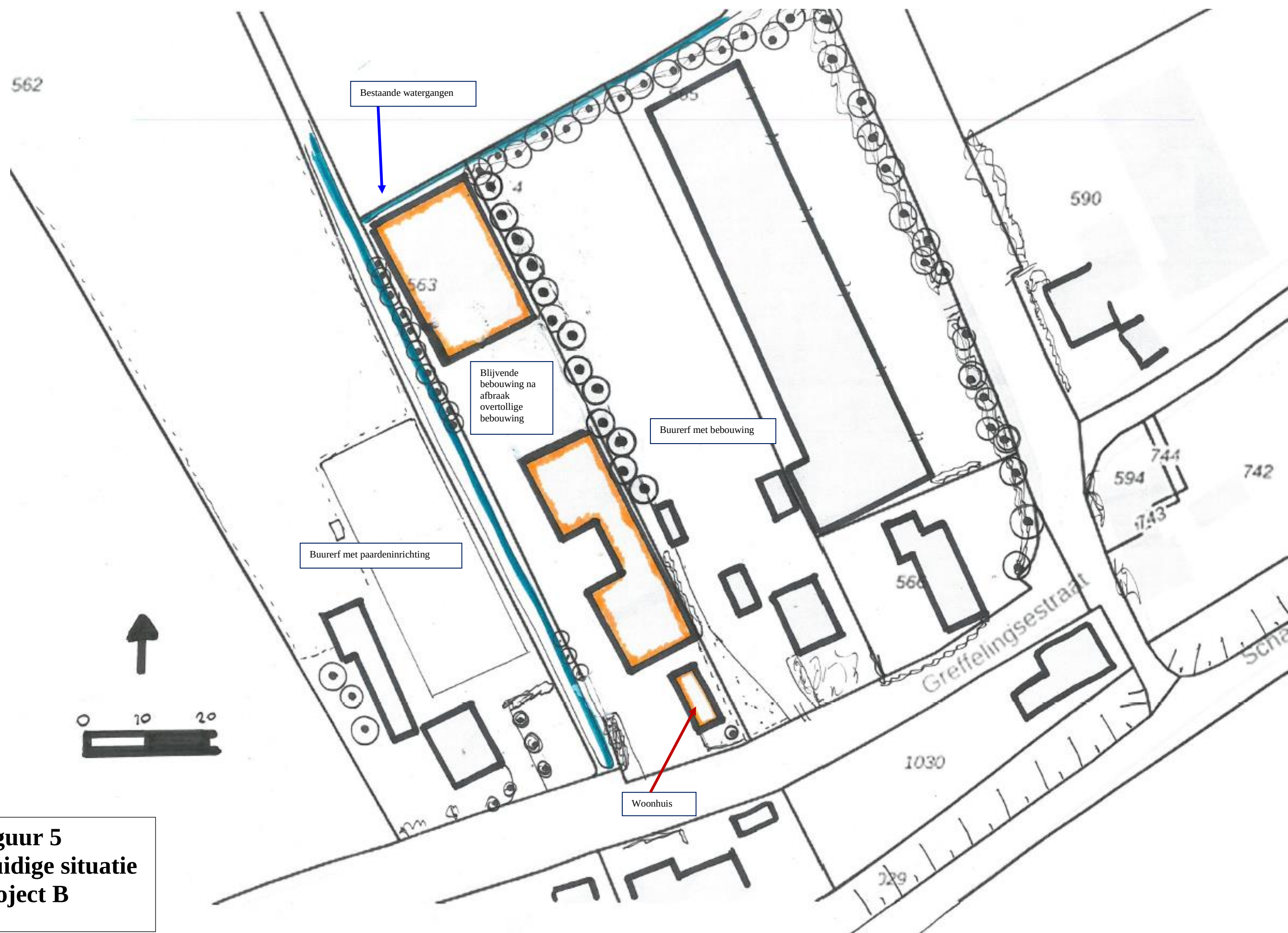
Vanuit het Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal staat mooi aangegeven wat de landschappelijke kaders zijn voor dit gebied.

Wenselijk is de inrichting van een kleinschalige oeverwal na te streven met perceelsgrens beplanting, patronen, die een groen netwerk vormen. Dit draagt hier ook bij aan een aantrekkelijk gebied waar recreatieve beleving een punt is.

De boerderijenzone langs de dijk vraagt eveneens aandacht vanuit groene inkleding.



Figuur 4
Huidige situatie
project A



Figuur 5
Huidige situatie
project B

5. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 4 en 5 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde.

Project A: Momenteel een aanwezige bedrijfslokatie met woonhuis, grote loods en de buitenruimte met opslag in de vakken. Met de grondwallen tegen de damwanden wordt het al vriendelijk opgenomen in de omgeving en de laan draagt zorg voor een groene verbinding tussen de verschillende bedrijven hier in dit cluster. Het aangrenzende fruitbedrijf zorgt ook voor een groen decor. Voorzijde de parkeerplaatsen en met de hagen al een inkleding voor een groene entree.

De GHG is variabel maar bij locatie A is de GHG 0,80 meter onder maaiveld.

Project B: Het smalle perceel grenzend aan/geclusterd met de bestaande buurbebouwing. Hierop het woonhuis en de bijgebouwen, welke na de sloop overtuigend minder groots zijn. Met de deels bomenrijen op de perceelsgrenzen al een aanzet van inpassing en voorzijde met beplanting een kans hier het verder te verfrazen.

Tussen de beide locaties en omgeving het halfopen cultuurlandschap met weilanden en akkers.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om vanuit de nieuwe situatie en het bestaande groen een gedegen landschappelijke structuur te creëren en een decor voor bedrijf en de woning. Hierbij kijkend naar een groter geheel in het landschap. Door een opsplitsing te maken tussen de tuin-erf-landschap kun je dit mooi verwezenlijken.

Locatie A:

Landschap en erf

Vanuit gemeentewens wordt hier een kleinschalig halfopen landschap gecreëerd door de aanleg van landschapselementen op de perceelsranden van de kavel. Stevige elementen aan de zichtzijde, met langs de zijkant sloot afdoende ruimte tbv schouwpad. Aan de achterzijde een luchtige bomenrij. Voorzijde bij de entree en woonhuis een combi met hagen en bomen, waarmee dit mooi in het zicht ligt. De waterberging aan de voorkant op grens oeverwal en kom en aan de straat mooi in het zicht met de bosschage als achtergrond. Al met al een stevig landschappelijk kader, met hierbinnen het bedrijf en een fraai aanzicht vanaf de straat/entree.

Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna dat via de waterlopen en groene lijnen in het landschap ontsloten wordt.

Water

De oppervlakte is in de nieuwe situatie 27.300 m², waarvan 2 ha verharding zal zijn. Met de T=100 (664 m³/ha) is er bij een extreme bui 1328 m³ bufferruimte noodzakelijk.

De visie is de waterbuffer aan de voorzijde te omkaderen met een dijkje van 0,80 meter, zodat er een bufferhoogte is van ruim 1,20 meter. Een waterbuffer dient dan een oppervlakte te krijgen van 1100 m².

Biodiversiteit

De infiltratievijver, de beplanting en de stevige singel dragen ook bij aan ruimte voor flora en fauna, dat in deze oeverwalzone met de bestaande en nieuwe beplanting een netwerk vormt van landschapselementen.

Deze worden ook weer via de beeklopen ontsloten door het gebied.

Beleving

Een intensief stukje landschap, maar door de groene elementen en waterbuffer een aantrekkelijk zicht voor voorbijgangers. Met aan de voorzijde een luchtig, maar groene entree, maakt het tot een visitekaartje.

Locatie B:**Landschap en erf**

Vanuit gemeentewens wordt ook hier een kleinschalig halfopen landschap gecreëerd door de aanleg van landschapselementen op de perceelsranden van de kavel. Nabij buurbedrijf reeds stevig aanwezig en langs de sloot eveneens al een mooie knotbomenrij, welke met enkele opgaande bomen een stevige groene structuur zal vormen op de perceelsrand. De voorzijde meer aantrekkelijk door de coniferen om te vormen naar een gemengde haag en twee entreebomen, wat voor het woonhuis een mooi zicht zal zijn.

Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna dat via de waterlopen en groene lijnen in het landschap ontsloten wordt.

Water

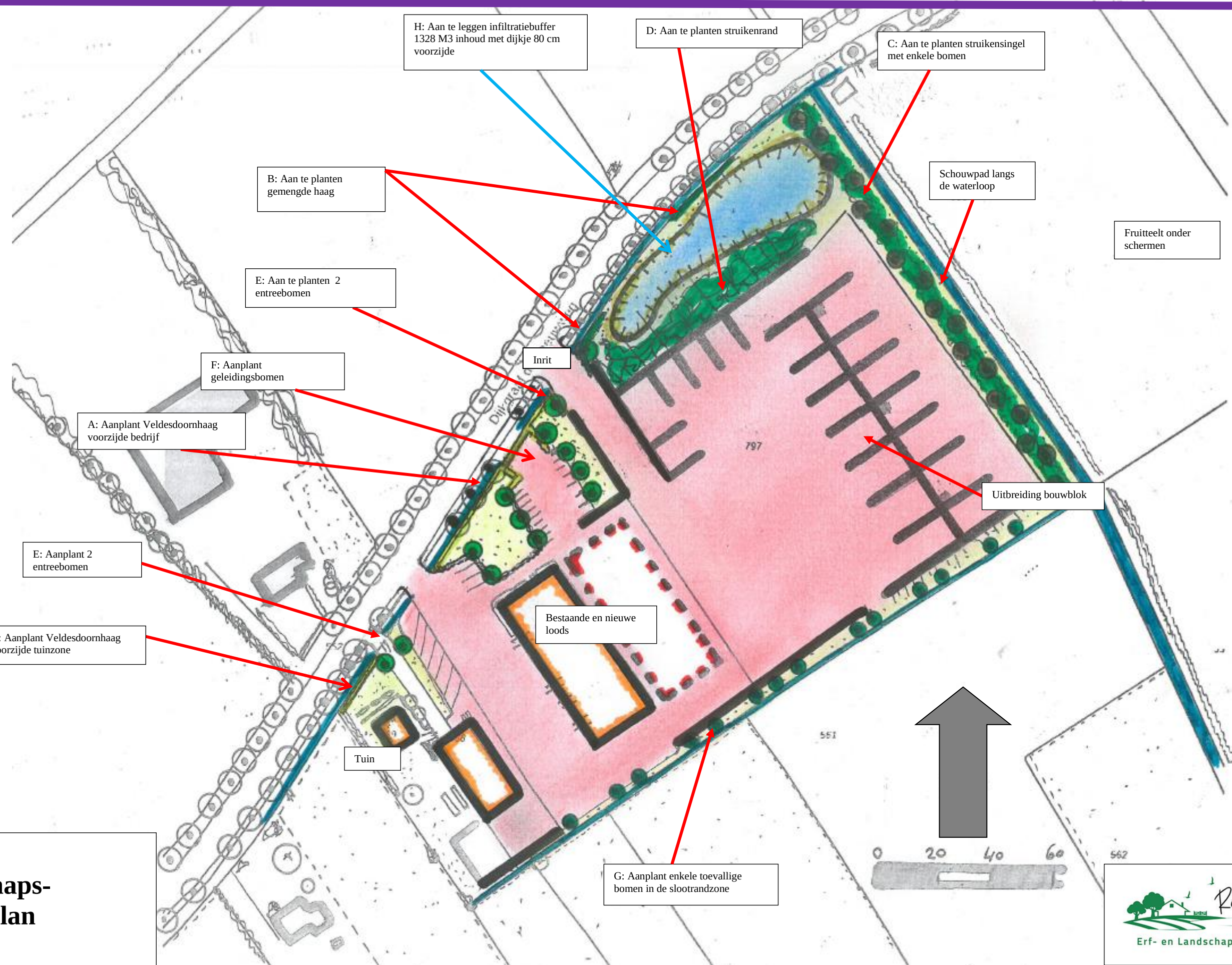
De oppervlakte verharding-bebouwing neemt af, dus een oplossing tbv regenwater nieuwe verharding is niet aan de orde.

Biodiversiteit

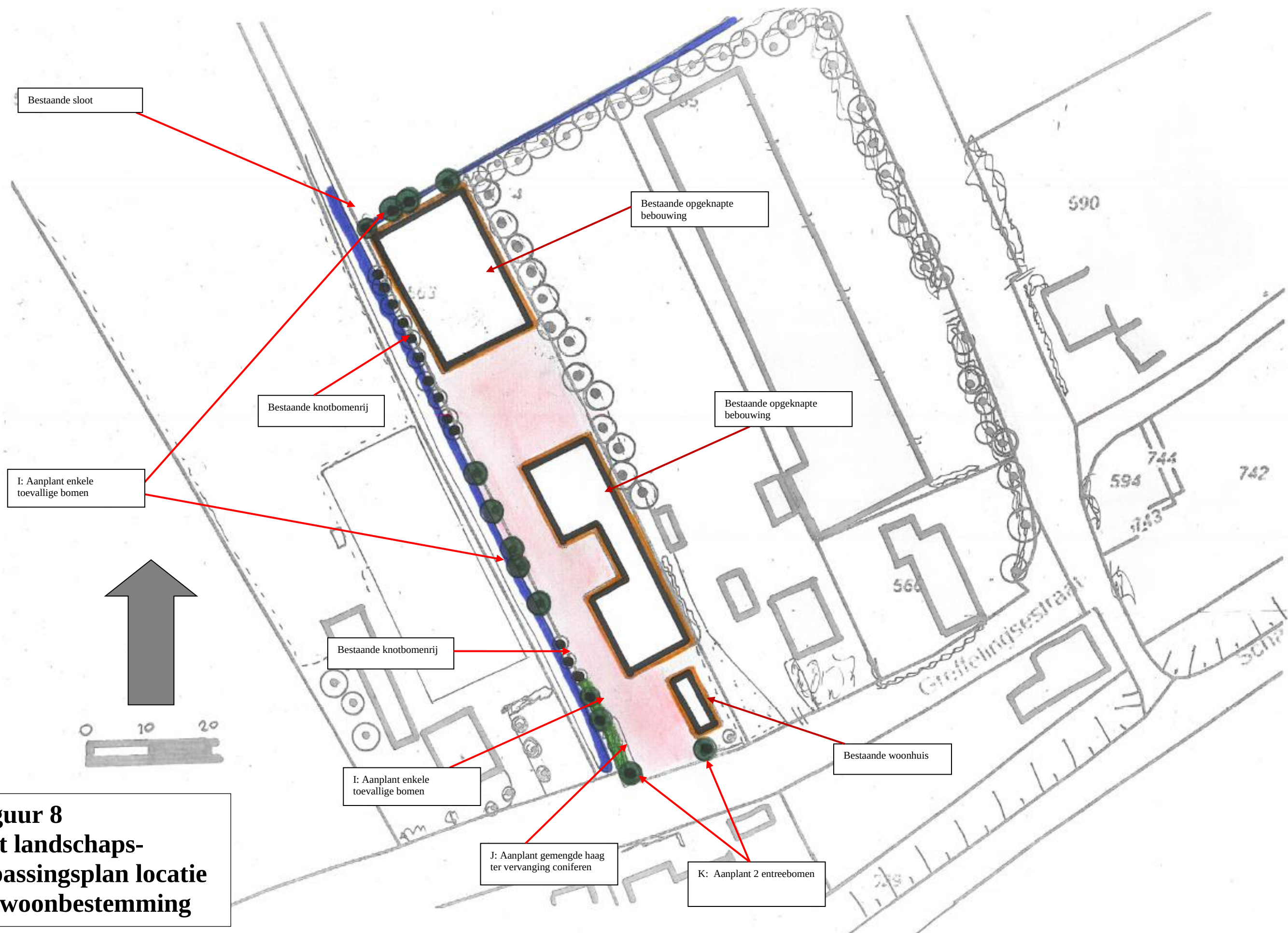
De lijnvormige beplanting langs de sloot biedt ook ruimte aan flora en fauna, dat via de sloten in het groene netwerk verder wordt ontsloten.

Beleving

Een intensief stukje landschap, maar door aan de voorzijde een aantrekkelijk geheel te maken en de bijgebouwen mooi ingekleed is het voor voorbijgangers (recreatieve route) een fraai geheel samen met de buurerven.



Figuur 7
Het landschaps-
inpassingsplan
Locatie A



7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.

Projectonderdeel A



A) Aan te planten Veldesdoornhaag rond tuinen bedrijfsvoorzijde

Aan de voorzijde en omkadering woonhuis wordt een passende bij oeverwallandschap Veldesdoornhaag gezet. Mooi passend in sfeer landschap.

Aanplant van hagen (Acer campestre), Veldesdoorn met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,20 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid.



B) Aan te planten gemengde haag als kader natuurlijkere erf straatzijde

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 meter. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee er ruimte ontstaat voor biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

		Totaal
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Ribes rubrum	Aalbes
10 %	Rosa canina	Hondsroos

10 % <i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
20 % <i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster
20% <i>Cornus sanguinea</i>	Gewone kornoelje

Beheer: Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, na de langste dag, waarmee er ruimte ontstaat voor biodiversiteit. Takken grotendeels opruimen en de voet van de haag mag beheerd worden als zoom, dus met een vegetatie.



C) Aan te planten struikensingel met enkele bomen

Op de aangegeven plek wordt een singel met een breedte van 6 meter gezet, welke beschutting biedt, inpast en het landschap versterkt. Als inkleding maar ook als beschutting voor fauna. De aanplant is met struiken, groepsgewijs en onderlinge plantafstand 1,25 x 1,25 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten.

			<u>Aantal per groep</u>
20 %	<i>Ribes nigrum</i>	Zwarte bes (rand)	5
20 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Kornoelje	3
15 %	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	5
10 %	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	4
10 %	<i>Rosa canina</i>	Hondsroos (rand)	5
25 %	<i>Euonymus europaeus</i>	Kardinaalsmuts	5

In de singel worden op onderlinge afstand van ca. 10 meter op de aangegeven plekken 17 bomen gezet met maat 14-16.

Dit zijn gemengd:

6 <i>Ulmus laevis</i>	Steeliep
6 <i>Prunus avium</i>	Zoete kers
5 <i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde

Beheer: Het beheer is de struiken iedere 4 jaar terugsnijden en de takken verwerken als ril in de struiken of afvoeren. Verder geen onkruidbestrijding, maar in de eerste 2 jaar onkruid beheersing.

De bomen hebben na aanplant weinig snoei nodig, wellicht aan slootzijde enige opkroning en verder kunnen ze volledig uitgroeien. Na 8 jaar bekijken of een dunning noodzakelijk is, met een kundige persoon dit te beoordelen.



D) Aan te planten struikenrand

Op de aangegeven zone tegen het talud achter de infiltratiebuffer wordt een struweel/boschage gezet, welke inpast en het landschap versterkt. Als inkleding maar ook als beschutting voor fauna. De aanplant is met struiken, groepsgewijs en onderlinge plantafstand 1,25 x 1,25 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten.

Aantal per groep			
20 %	Ribes nigrum	Zwarte bes (rand)	5
20 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	3
15 %	Prunus spinosa	Sleedoorn	5
10 %	Salix aurita	Geoorde wilg (waterzijde)	4
10 %	Rosa canina	Hondsroos (rand)	5
25 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	5

Beheer: Het beheer is de struiken iedere 4 jaar terugsnoeien en de takken verwerken als ril in de struiken of afvoeren. Verder geen onkruidbestrijding, maar in de eerste 2 jaar onkruid beheersing. Beheer graag ism een kundige persoon beoordelen.



E) Aan te planten 2 x 2 entreebomen

Op de aangegeven plekken komen de 2 x 2 entreebomen te staan zijnde Tilia cordata winterlinde.

Een zuivere linde, iets strakker en mooie entree bij huis en nieuwe ingang. Aanplantmaat is 14-16. Beheer is enige opkroning, maar verder geen snoei noodzakelijk.



F) Aan te planten 9 geleidingsbomen

Om de voorzijde mooi in te kleden met fraaie aanzichten worden er 9 bomen aangeplant. Het feit dat het een fruitrijke zone is, de oeverwal worden hier 9 *Prunus avium* gezet, zoete wilde kers met aanplantmaat 14-16.

De bomen hoeven behalve enige opkroning verder niet gesnoeid te worden.

G) Aanplant enkele toevallige bomen in de slootrandzone

Hier wordt een luchtige bomenrij gezet in de slootzijde, kant van het bedrijf. Hiermee een luchtig landschapselement en passend als doorkijk naar de toekomst.

Aangeplant worden:

5 <i>Quercus robur</i>	Zomereik
5 <i>Ulmus laevis</i>	Fladderiep
4 <i>Fraxinus excelsior</i>	Es (ziektenresistente)

Aanplantmaat bomen is 14-16 en deze hebben een minimale snoei nodig en zijn mooie landschappelijke bomen in zijn omgeving.



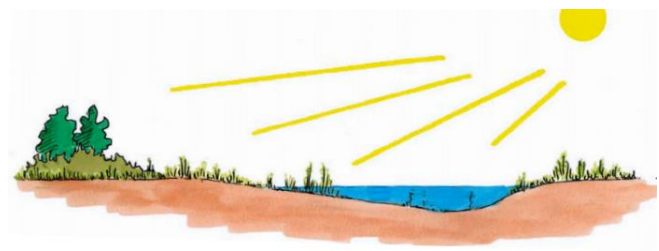
H) Aanleg infiltratiebuffer

Onderstaande beelden laten mooi zien hoe de infiltratievijver in combinatie met groen er uit zal komen te zien.

Met een grootte van ca 80 x 15 meter wordt het een duurzame vijver met een diepte van ca 2,50 meter in het diepste deel. Aan de straatzijde een dijkje met hoogte van 80 cm, waarmee afdoende bufferruimte aanwezig is.



De vijver moet voldoen aan onderstaand principe.



Doorsnede poel met flauwe helling op zonzijde.

Met een diepte van 2,50 meter, taluds 1: 1 (zuid) en 1: 3 (noord) ontstaat er variatie, dat met een juist beheer zich zal ontwikkelen.

Na de aanleg is juist “niets doen” de eerste jaar het beheer. Juist de spontane ontwikkeling van de vijver geeft een natuurlijke vegetatie.
Om te voorkomen dat de oevers “verbossen” dienen de oevers iedere 2 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 50 % maaien en afvoeren. Beste tijdstip is september dit te doen.

Om verlanding te voorkomen dient hij iedere 6 jaar “uitgediept” te worden. Dit wil zeggen dat 70 % van de vijver met een kraan “leeggelepeld” wordt en deze bagger wordt afgevoerd ivm beperkte ruimte. Beste tijdstip is oktober dit te doen.

Hiermee behoudt de poel het aandeel open water. Onderstaande foto's geven het “uitdiepingsbeheer” weer.

herstel: uitdiepen



Projectonderdeel B



I) Aanplant 11 toevallige bomen in de slootrandzone

Samen met de mooie knotbomen worden hier aanvullend de 11 bomen gezet in de slootzijde, kant van het bedrijf. Hiermee een luchtig landschapselement en inkleding bijgebouwen.

Aangeplant worden:

4 Ulmus leavis	Fladderiep
4 Fraxinus excelsior	Es (ziekteresistente)
3 Alnus glutinosa	Zwarte els

Aanplantmaat bomen is 14-16 en deze hebben een minimale snoei nodig en zijn mooie landschappelijke bomen in zijn omgeving.

J) Aanplant gemengde haag ipv de versleten coniferen

Om een mooiere entree te creëren wordt hier de gemengde haag gezet met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 meter. Deze haag 2 x per jaar snoeien, zodat het een mooi strak beeld is bij de entree.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

		Totaal
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Ribes rubrum	Aalbes
20 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
20%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje



K) Aan te planten 2 entreebomen

Op de aangegeven plekken komen de 2 entreebomen te staan zijnde Tilia cordata winterlinde.

Een zuivere linde, iets strakker en mooie entree bij huis. Aanplantmaat is 14-16. Beheer is enige opkroning, maar verder geen snoei noodzakelijk.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om voor beide locaties het gereed te maken voor de nieuwe int=richting en hiermee een meerwaarde te bieden voor tbv de groene omgeving. Dit vormt een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemer, de klanten, de voorbijgangers en de omgeving. Maar ook tbv de biodiversiteit.

Naast kwantiteit ook een mooi groen plaatje in het landschap. Al met al een mooie locatie en ruimte voor flora en fauna.



8-8-2023