

TEROVER 6 EN 8 ALPHEN

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

3 NOVEMBER 2021



COLOFON

Titel document:
Terover 6 en 8 Alphen

Datum:
3/11/21

Status:
Landschappelijke inpassing

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectlocatie	3
2 Landschap	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Historie	4
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Structuurvisie	7
2.5 Kansen en kwaliteiten	8
3 Voorstel	9
3.1 Inrichtingsvoorstel	9
3.2 Beplantingsplan	10
3.3 Beheerplan bestaand groen	11
BIJLAGE I Landschapsplan	13

Opdrachtgevers:

Eigenaren van
Terover 6 en 8
Alphen

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer aan de Terover 6 te Alphen is voornemens de agrarische activiteiten te stoppen aan dit adres. Met het openstellen van de Sanerings-regeling Varkenshouderij is de keuze gevallen op het beëindigen van de varkenshouderij.

Na de beëindiging van de varkenshouderij zullen de bijbehorende varkensstallen worden gesaneerd. Men is voornemens de bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw om te zetten naar burgerwoning. De overige gronden worden bouwland voor agrarisch gebruik.

De buurman ten zuiden (Terover 8) heeft door deze omzetting tevens de mogelijkheid zijn Agrarische bestemming om te zetten naar burgerwoning. De voormalige schuren achter deze bedrijfswoning zijn reeds gesloopt, maar omzetting naar een burgerwoning was destijds niet mogelijk i.v.m. de milieu-hinder van Terover 6.

Eigenaren van Terover 6 en 8 en hebben tezamen besloten één plan aan te leveren voor de omzetting van Agrarisch naar Wonen. Conform het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen Chaam heeft besloten dat er onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan de herontwikkeling van de locatie. Middels een ruimtelijke onderbouwing van DLV Advies en Resultaat uit Uden wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en dat geen sprake zal zijn van onevenredige bezwaren op het ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

Een landschappelijke inpassing is hier onderdeel van. Deze notitie is daar een uitwerking van.

1.2 Projectlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Terover 6 en 8 te Alphen en ligt ten zuiden van Alphen in het landelijk gebied van gemeente Alphen Chaam. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Alphen en Riel sectie M, nummers 369, 677 en 678.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1 vanaf Terover op perceelsnummer 8



Beeld 2 vanaf Terover op perceelsnummer 6

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse. Daarnaast wordt gekeken wat de kwaliteiten en kansen zijn van het huidige bedrijfsperceel.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

2.2 Historie

Buurtschap Terover betreft een oud agrarisch lint op een bolle akker. Er staan veel boerderijen, zowel met een woonfunctie als agrarische functie. Het lint heeft een hoge bebouwingsdichtheid. Van oorsprong is dit een agrarisch lint, maar er zijn in de loop van de tijd steeds meer woningen bij gekomen (of omgebouwd).

Van origine was dit een vrij open gebied ten gunste van de akkerlanden. De grond was geschikt voor akkerbouw, waardoor op de gemeenschappelijke akkers de randen nauwelijks werden beplant. Langs (zand)paden lagen enkele singels, bomenrijen en hagen.

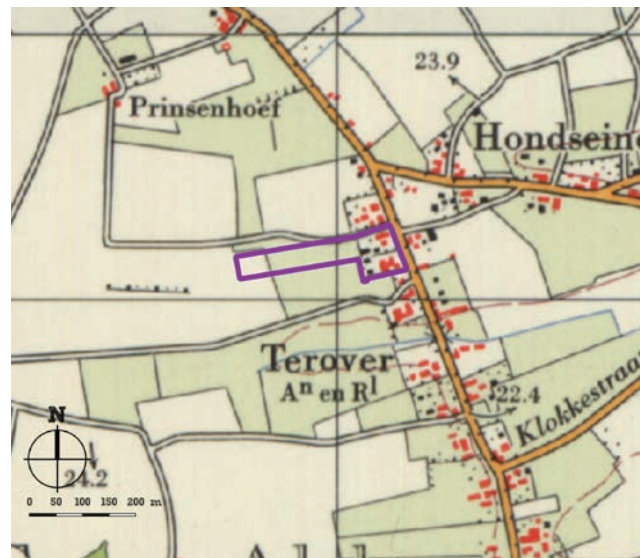
Op de erven daarentegen stond veel groen in de vorm van boomgaarden, hagen, struweel en solitaire bomen.

In de loop der tijd zijn de boerenbedrijven gegroeid en geoptimaliseerd, door bouw van schuren en schaalvergroting. Ook het landschap heeft een transformatie ondergaan, met name door de ruilverkaveling in de jaren 70 is er veel veranderd.

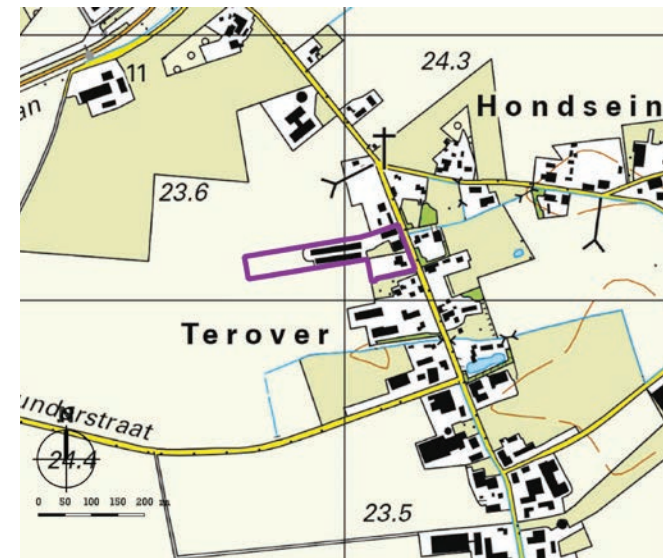
De landschapselementen tussen en rondom de bebouwing aan het lint is nog steeds in het straatbeeld aanwezig en biedt ruimtelijke kwaliteit. Ook de doorzichten op het achterland zijn waardevol en karakteristiek.



Plangebied historische kaart 1900 met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1970 met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2015 met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

2.3 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Alphen Chaam. Terover vormt een agrarisch lint met diversiteit aan bebouwing. Hier en daar zijn nog agrarische activiteiten. De verkavelingstructuur is wisselend, maar grootschalig van opzet.

Terover 6

Aan de weg staat langevelboerderij haaks op de weg. Ten zuiden van deze boerderij staat een oud bijgebouw. Tussen deze gebouwen ligt de inrit naar het privéterrein.

Achter dit privéterrein liggen twee varkensschuren. Deze worden ontsloten via een zandpad ten noorden van de boerderij. Via dit zandpad heeft de passant een doorkijk op het achterland.

Op het erf staan diverse landschappelijke groene elementen. Aan de voorzijde staat een lage haag van beuken. De voortuinen zijn ondiep. In deze tuinen staan parallel aan de weg 8 leilindes als groene afscherming.

Achter op het perceel staan diverse hoge hagen van beuken. Deze hebben achterstallig onderhoud. In de haag staan enkele beuken als boom.

De afscherming met de burens ten noorden van het plangebied is hard door middel van een schutting. Deze ruimte is beperkt en niet geschikt voor een haag. Verderop (daar waar meer ruimte is) staat een lage haag van beuken. Door de lage haag heeft men vanuit de woning zicht op het achterland.

Ten zuiden van de te slopen schuren staat een houtsingel en ten noorden staan enkele hoog opgesnoeide landschapsbomen.



Beeld 3. Zandpad ten noorden van Terover 6



Beeld 4. hoge haag met beukenbomen



Beeld 5. scheiding tussen Terover 6 en 8

Terover 8

Terover 8 is groen ingepast met diverse landschapselementen. Aan de voorzijde staat een lage haagbeukenhaag om de voortuin. De tuin is sober met enkele markante gecultiveerde bomen.

De achtertuin is landschappelijk ingericht met landschapsbomen (diverse soorten linde en okkernoot), enkele hoogstamfruitbomen, houtsingels van inheems bosplantsoen en beukenhagen. De elementen zijn goed onderhouden.

In de achtertuin ligt een kleine omhaagde weide voor het hobbymatig houden van vee. De achtergrens is transparant/open om het zicht op het achterland vanuit de woning en tuin te behouden.



Plangebied luchtfoto met kadastrale ondergrond. De nummers verwijzen naar de beelden van de huidige situatie in deze rapportage. (bron PDOK)

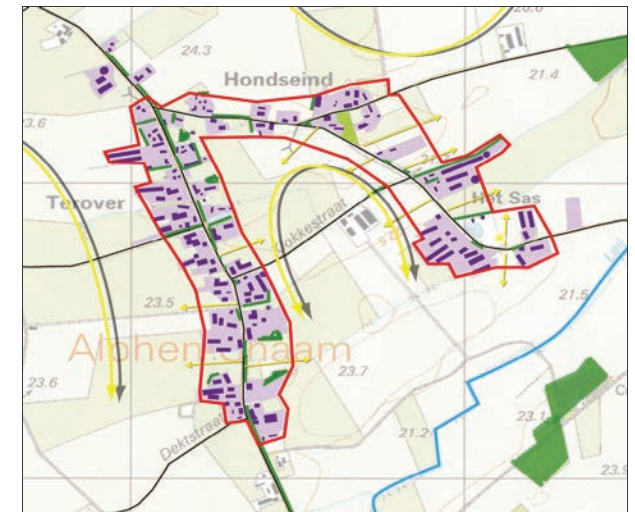
2.4 Structuurvisie

De Structuurvisie van de gemeente Alphen Chaam (Structuurvisie Alphen-Chaam, 27 februari 2014), vormt een richtlijn voor nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt bij het opstellen van de zorgvuldige landschappelijke inpassing is een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van Terover.

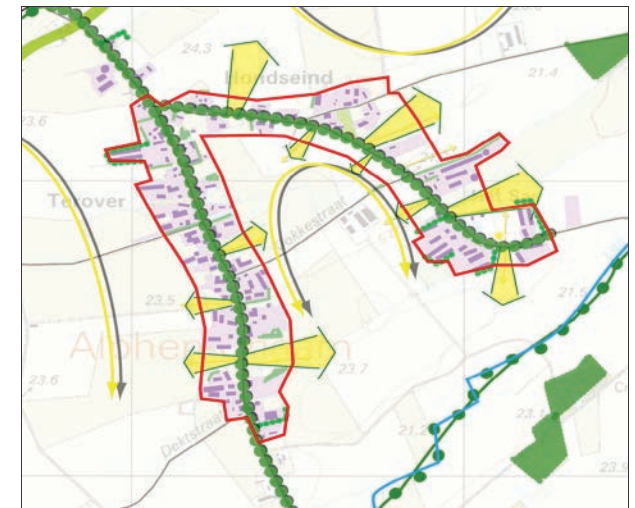
Een nadere uitwerking voor het bestaande lint is in de bijlage opgenomen 'structuurvisie 'buitengebied in ontwikkeling - Hondseind / Terover / Het Sas'.

Ruimtelijke visie

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied heeft niet direct verbetering, maar de eenheid zou versterkt kunnen worden door landschappelijke inpassing van grote gebouwen. Grootschalige bedrijvigheid past in dit grootse open landschap.



huidige situatie Hondseind/Terover/Het Sas



ruimtelijke visie Hondseind/Terover/Het Sas

Uitsnede visie Hondseind/Terover/ Het Sas

2.5 Kansen en kwaliteiten

In de huidige situatie omvatten beide percelen reeds diverse landschappelijke kwaliteiten.

Terover 6

De inrichting aan de voorzijde past bij de uitstraling van een boerenerf aan het lint Terover. Een lage haag in combinatie met leilindes als groene afscherming. Het behouden van deze elementen is wenselijk.

Aan de achterzijde staat aan de zuidzijde een slecht onderhouden beukenhaag met bomen. Voorstel is deze haag te knippen tot een hoge haag van maximaal 1,8m hoog en maximaal 0,5m breed. In de haag staan enkele beukenbomen. Een bomenrij is landschappelijk gezien wenselijk, maar in de tuin bij Terover 8 staat ook een bomenrij (ca. 2m uit de perceelsgrens). De beukenbomen zullen de bomenrij bij Terover 8 uiteindelijk overwoekeren. Dit is landschappelijk gezien niet wenselijk. Voorstel is één van de twee bomenrijen te handhaven in het kader van de landschappelijke inpassing. Voorkeur gaat daarmee uit naar de bomen op kavel Terover 8, deze vormen namelijk een geheel met de singel en hagen op het perceel. Daarnaast omvat deze diverse soorten bomen, wat in het kader van de biodiversiteit wenselijk is. Ook staan ze op gepaste afstand uit de perceelsgrens. De bomen in de haag mogen daarmee gekapt worden.

De haag aan de noordzijde staat op de scheiding met de noordelijke burenen. Deze is laag om het zicht op het achterland vanuit de woning te behouden. Bomen langs deze zijde is niet wenselijk voor de noordelijke burenen i.v.m. bezonning.

De achterzijde van het privégedeelte is open. Met de sloop van de schuren is een landschappelijke aankleding wenselijk.

De houtsingel ten zuiden van de schuur is aangelegd als groene afscherming van de gebouwen. De singel heeft landschappelijk geen meerwaarde voor het gebied; het vormt geen onderdeel van een groter geheel. De singel vormt een belemmering (schaduw) voor de teelt van het bouwland of gras op de toekomstige akker/weide.

Terover 8

De voorzijde is sober en groen ingericht met een lage inheemse haag rondom de voortuin. De achterzijde is aan de zijdelingse perceelsgrens ingericht met landschappelijk groen in de vorm van bomen singels en hagen. Deze beplanting is inheems en afgelopen jaren goed onderhouden. De afscheiding is hiermee zowel functioneel (afscheiding) als esthetisch passend (landelijk).

Achter op het perceel staat een bomenrij. Onder de kronen van de bomen heeft men zicht op het achterland vanuit de woning en vanaf het terras. Andersom is vanaf het landschap de achterzijde groen aangekleed. Bomenrij vormt een landschappelijke meerwaarde en moet daarmee behouden blijven.

3 Voorstel

3.1 Inrichtingsvoorstel

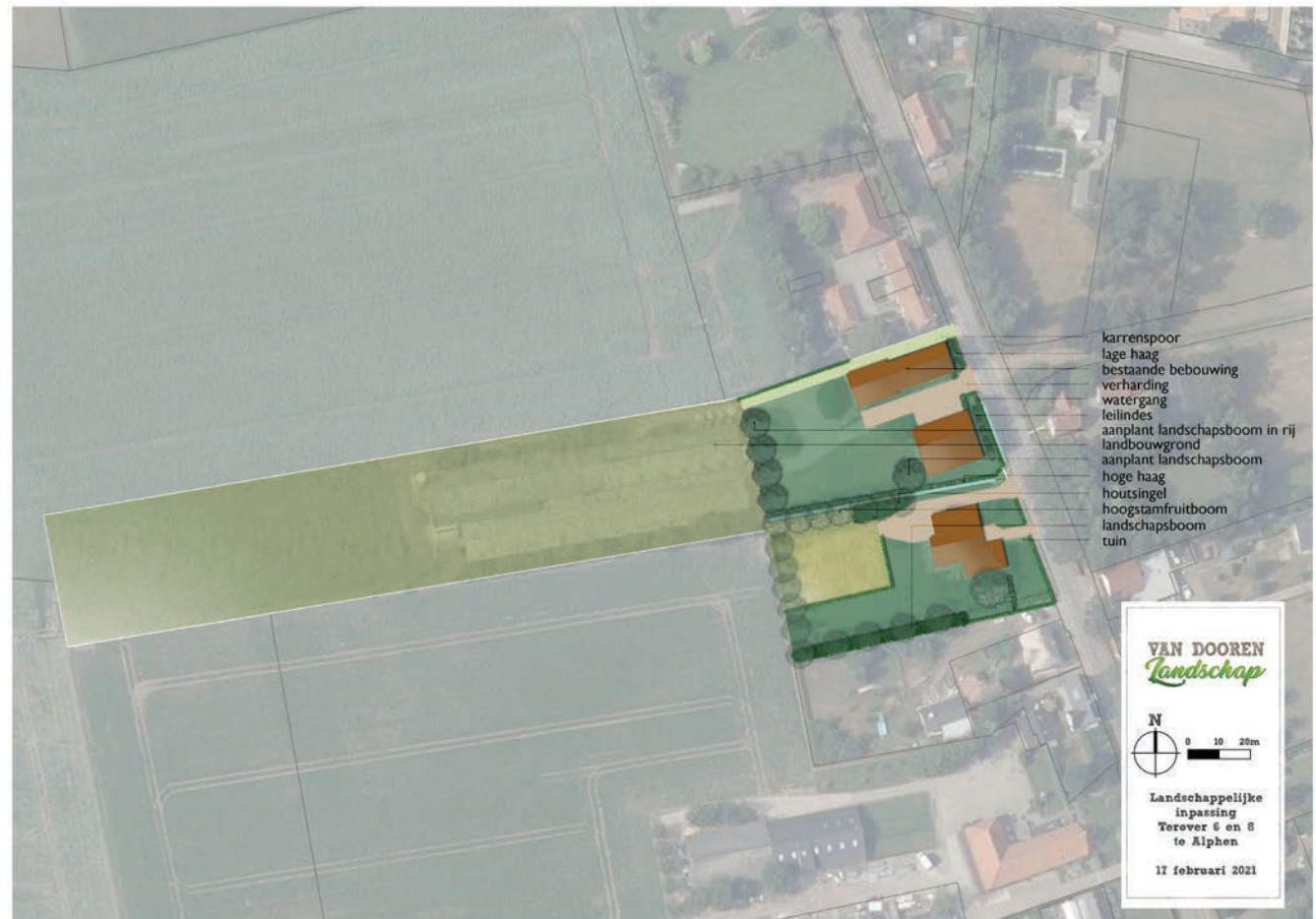
De huidige percelen omvatten reeds veel landschappelijke kwaliteiten met de aanleg van de elementen in het verleden (zie paragraaf 2.5 Kansen en kwaliteiten). Vanuit de structuurvisie is een goede landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing/erven wenselijk. De beplanting in de randen blijft behouden en wordt, indien nodig, aangevuld met nieuwe beplanting.

Op het perceel van Terover 6 wordt veel bouwmassa gesloopt. De gaten van de putten worden gevuld met nieuwe grond. De huidige ruimte van de stallen en oude singel zal agrarisch in gebruik worden genomen, zoals de omringende gronden. Ook een paardenweide is in de nabije toekomst voorstelbaar. De beplanting rondom de schuren worden weggehaald.

De achtergrens van de tuin wordt gelijk getrokken met de achterzijde van Terover 8. Daarnaast wordt de landschappelijke inrichting van Terover 8 doorgetrokken op het perceel van Terover 6. Een bomenrij van lindes, waardoor men overzicht behoud over het achterland onder de kronen door.

Om het achterliggende perceel te kunnen blijven benaderen met trekker is behoud van het bestaande zandpad noodzakelijk. Deze zal minder bereiden worden, waardoor deze een groene authentieke uitstraling zal krijgen (gras met karrenspoor).

In de achtertuin staat achter de schuur een nieuwe solitaire landschapsboom. Deze staat achter de schuur op een duurzame locatie. Daarnaast vormt deze vanuit het straatbeeld een groene aankleding en visuele afscherming op de achtertuin.



Landschappelijke inpassing. Zie Bijlage I voor voorstel op maatvastе ondergrond.

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschap-pelijke inpassing worden de volgende soorten aangeplant:

Landschapsboom

5 stuks

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten). Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Code refereert naar code op beplantingsplan:

- Te - 4 st Hollandse linde (*Tilia europaea*) 14-16
- Jr - 3 st Okkernoot (*Juglans regia*) 14-16

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.



Beplantingsplan Terover 6 Alphen.

3.3 Beheerplan bestaand groen

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn de volgende bestaande beplantingselementen opgenomen. Onderstaand een toelichting voor het beheer en de aantallen/oppervlakte van het element.

Landschapsboom

13 stuks inheemse bomen

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

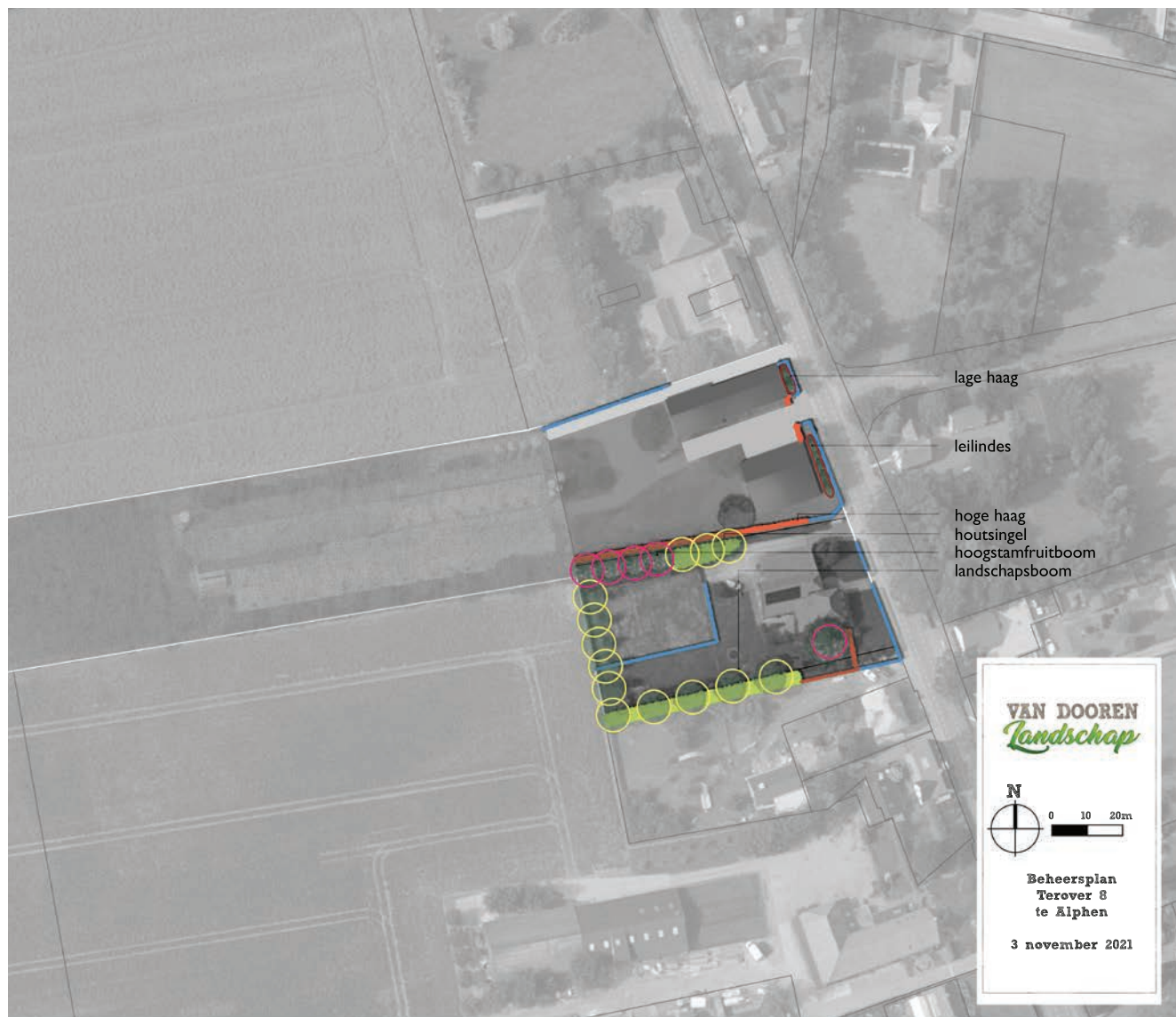
Leibomen:

8 stuks Lindebomen

-

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Kroon beheren als een blok, minimale hoogte 5m.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.



Beheersplan Terover 6 Alphen.

Haag laag

195m beuken (*Fagus sylvatica*)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,2m hoog;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Maaisel afvoeren.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden. Haag laag

Haag hoog

102m beuken (*Fagus sylvatica*)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,2m en maximum van 2,0m hoog;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Maaisel afvoeren.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Fruitbomen:

5 stuks streekeigen fruit

Beheer

- Indien het appel, pruim of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.

Houtsingel

73x4=292m² met inheemse beplanting

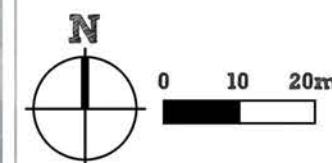
Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek afgezet;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

BIJLAGE I Landschapsplan

karrenspoor
lage haag
bestaande bebouwing
verharding
watergang
leilindes
aanplant landschapsboom in rij
landbouwgrond
aanplant landschapsboom
hoge haag
houtsingel
hoogstamfruitboom
landschapsboom
tuin

VAN DOOREN
Landschap



**Landschappelijke
inpassing
Terover 6 en 8
te Alphen**

17 februari 2021