

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

ALPHENSEBAAN 11 - CHAAM

ORDITO.NL





LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN - ALPHENSEBAAN 11 - CHAAM GEMEENTE ALPHEN - CHAAM

Planstatus	3e concept
Datum	13 - 10 - 2021
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

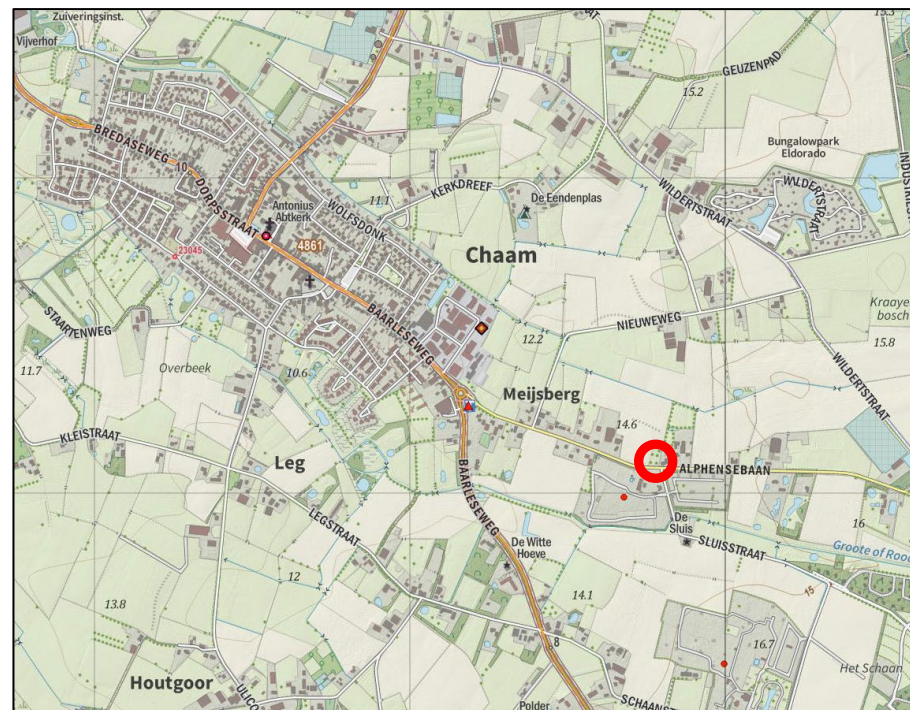
E	info@ordito.nl
T	0161 801 022
I	www.ordito.nl
KVK	54811554

1. INLEIDING

Aan de Alphensebaan 11 in Chaam gaat een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning gebouwd worden. Onderdeel van de planologische procedure, die vooraf gaat aan de bouw van de woning, is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. In dit landschappelijk inpassingsplan is een erfbeplantingsplan opgesteld, waarbij de bestaande woning ook onderdeel is van het plangebied. Bij het opstellen is rekening gehouden met het gemeentelijk groen- en landschapsbeleid.



Bestaande situatie plangebied



Ligging plangebied Alphensebaan 11 op topografische kaart

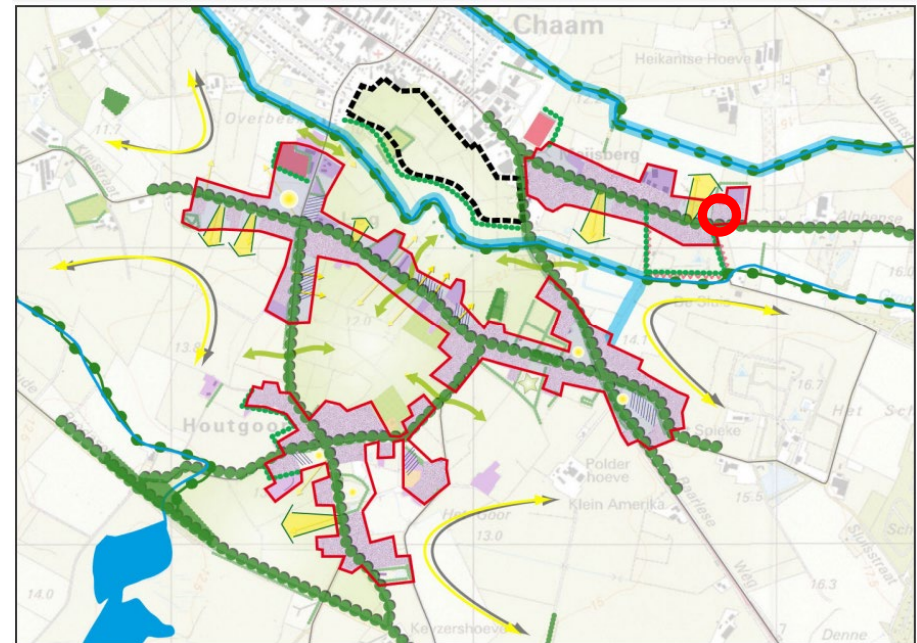
2. BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

Het plangebied Alphensebaan 11 ligt in het bebouwingslint Meijsberg – Leg. Meijsberg bestaat rond 1900 uit enkele verspreid gelegen bouwblokken. Meijsberg ligt in een kleinschalig landschap met akkertjes en weides en enkele houtwallen.

Meijsberg – Leg heeft een open bebouwingsstructuur, maar oogt hier en daar wat rommelig. In Meijsberg zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd, met enkele opvallende kassen, loodsen en schuren. Daarnaast is er een antiekhandel en een groot recreatiebedrijf.

Ten noorden en zuiden van de concentratie liggen open landschappen. De oude akker aan de rand van Chaam is landschappelijk en historisch waardevol. Daarnaast zijn in Meijsberg-Leg diverse open hoeken aanwezig. De ontsluitingsweg van de concentratie wordt gedeeltelijk door een bomenlaan begeleid.

Volgens de visie bebouwingsclusters uit de Structuurvisie Alphen-Chaam zijn er mogelijkheden tot verdichting en herschikking van de bebouwing langs de ontsluitingsweg (Alphensebaan). Transparantie naar het landschap blijft daarbij gehandhaafd. Er is ruimte voor 6 nieuwe locaties voor nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen.



Ligging plangebied Alphensebaan 11 op kaart Ruimtelijke visie Meijsberg - Leg (structuurvisie Alphen-Chaam)

Oude zandontginningen

Het plangebied Alphensebaan 11 Chaam ligt in het landschapstype “oude zandontginningen”.

De besloten oude zandontginningen ten noorden van Chaam en ten zuidwesten van Chaam: hier is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden sturen we sterk op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom sturen we ook op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief bepaald wat de (ontwikkelings)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch).

Heel karakteristiek voor de oude zandontginningen zijn de bolle akkers die in een krans om de kernen heen liggen en die juist een zeer open karakter hebben.

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap	
Karakter	middenschaal, de akkers zijn open, bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op de huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel, beplanting langs randen van de akkers
Verkaveling	grillig en kleinschalig (vergeleken bij jonge ontginningen)
Landschapselementen	Hakhoutsingel, bossingel, hakhoutbosje, kleine bosjes, struweelhaag, landschapsboom als solitair, als bomenrij of als boomgroep, hoogstamboomgaard, amfibieënpoel, bloem- en kruidenrijke randen en zomen.
Beplantingssoorten	Eiken in het buitengebied, Lindes langs de wegen, singels, beukenhagen, singels met Hazelaar, Meidoorn, Krent
Erfbeplantingen	Rond het erf, ‘cultuurlijk’ aan de voorzijde, meer landschappelijk naar achter toe. Boomgaarden en hakhoutsingels.
Orientatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars of langszij de weg, bedrijfswoning met lange zijde naar de weg
Water(opvang)	In de vorm van greppels of poelen
Landschapsversterkende maatregelen	schaalverkleining door aanleg van landschapselementen, vergroten van contrast tussen open oude akkers door beplanting eromheen, natuurlijk randenbeheer, inpassing van bedrijvigheid
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits. Geen schaalsprong mogelijk op bolle akkers.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

BESTAANDE SITUATIE



LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

Alphensebaan 11 - Chaam

12 oktober
schaal 1: 1.000

projectnr. 20128



0 m 50 m

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJK UITGANGSPUNTEN NIEUWE ONTWIKKELING

Op basis van de omgevingskenmerken gelden de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de nieuwbouw van een woning:

Bebouwing

- Het volume dient haaks op de weg te worden geprojecteerd
- De kapvorm dient een zadeldak te zijn, zo eenvoudig mogelijk, zonder of met zeer minimaal gebruik van, dakkapellen en dergelijke
- Ditzelfde geldt voor de gehele bouwmassa: zo eenvoudig mogelijk zonder of minimaal gebruik makend van subvolumes, aanbouwen e.d.
- De nokrichting staat hierbij haaks op de weg;
- De voorgevel ligt minimaal 15 meter uit de as van de weg;
- De afstand van het hoofdvolume tot de landschappelijke inpassing langs de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- De bouwhoogte bedraagt 1 tot 2 bouwlagen met kap.

Landschappelijke inpassing nieuwe woning;

- De landschappelijke inpassing bestaat uit de bestaande houtwal aan de westzijde;
- Deze houtwal heeft een breedte van 3 meter;
- Aan de voorzijde een “cultuurlijk” erf met hagen, aan de achterzijde meer landschappelijk;
- De entree vindt plaats via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het perceel;

Landschappelijke inpassing bestaande woning;

- De bestaande haag op de westelijke perceelsgrens blijft behouden;
- Het cultuurlijk voorerf met hagen en leilindes blijft behouden;

NIEUWE SITUATIE

1. Behoud open zichtlijnen

2. Behoud houtwal
bestaande uit inheemse
struik- en boomvormende beplanting
breedte 3 m, hoogte 3-5 m

landschappelijke
achterzijde

Bestaande tuin

cultureel
voorerf

Alphensebaan

3. Behoud knip- en scheerhaag (beuken)
t.b.v. groene erfafscheiding voorzijde
en erfafscheiding
hoogte 2 m, breedte 0,5 m, lengte 150 m

4. Behoud zes leilindes

Als onderdeel van cultureel voorerf

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN Alphensebaan 11 - Chaam

12 oktober
schaal 1: 1.000

projectnr. 20128



0 m

50 m



4. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Voor het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijke en stedenbouwkundig in de omgeving, waarbij de woonpercelen door hagen en houtwallen worden omsloten. Tussen de bebouwing zijn open, groene ruimten aanwezig.

Het landschappelijk inpassingsplan sluit grotendeels aan op de al aanwezige landschappelijke inpassing van het perceel.

4.1. Behoud open doorzichten

Aan de westzijde blijft aangrenzend aan het nieuwe woonperceel een open ruimte in stand. Hierdoor blijft er een open doorzicht naar de achterliggende agrarische gronden aanwezig, en wordt de afwisseling tussen open en gesloten gebieden in de oude zandontginningen versterkt.

4.2. Houtwallen

Eindbeeld: Inkadering nieuw woonperceel door middel van houtwallen

Het nieuwe woonperceel wordt aan de westzijde ingekaderd door de bestaande houtwal van gebiedseigen beplanting. De houtwal bestaat uit struweelbeplanting van zo'n 3 tot 5 meter hoogte met een breedte van 3 meter.

Bij de aanplant is een gelijkwaardige samenstelling van inheemse soorten nagestreefd, zoals Hazelaar, Meidoorn en Hondсроos. Daarnaast zijn boomvormers aangeplant zoals Gewone es, Boswilg en zomereik.

Beheer

- Eerste jaren bestaan uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.

- Tijdens het dunnen inhammen maken in de heesterrand, met name aan de zuidrand. Zo kan op die plekken zoomvegetatie ontwikkelen.



Impressie bestaande situatie met houtwal aan westzijde

4.3. Cultureel voorerf

Eindbeeld: Beukenhaag aan voorzijde

Aan de voorzijde is plaats voor een siertuin welke door de bestaande beukenhaag van ca. 2 meter hoog van de weg wordt gescheiden. Ook op de erfgrans met de bestaande woning, aan de vis een bestaande beukenhaag aanwezig.

Aan de voorzijde van de nieuwe woning is plaats voor een siertuin welke door de bestaande beukenhaag van ca. 2 meter hoog van de weg wordt gescheiden. Op de erfgrans tussen de bestaande woning en de nieuwe woning is ook een beukenhaag aanwezig. Het cultureel erf aan de voorzijde van de bestaande woning is ingericht met 6 leilindes en wordt ook omzoomd door een beukenhaag. Samen met de beukenhaag op de oostelijke perceelsgrens behoort dit tot het landschappelijk inrichtingsplan.

Beheer

- Het beheer van hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren.
- Leilindes dienen jaarlijks helemaal kaal gesnoeid te worden in de winter.