

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

MEERLESEWEG ONG. (TUSSEN 1 EN 3) CHAAM





LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN - MEERLESEWEG ONG. (TUSSEN 1 EN 3) CHAAM GEMEENTE ALPHEN - CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	18 - 04 - 2023
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

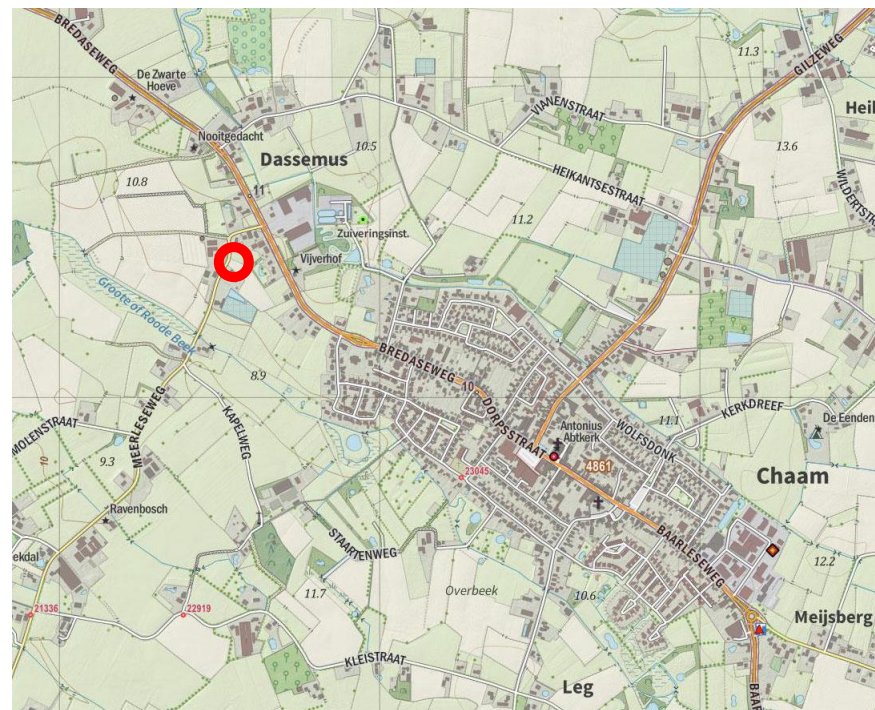
E	info@ordito.nl
T	0161 801 022
I	www.ordito.nl
KVK	54811554

1. INLEIDING

Aan Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) gaat een nieuwe 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. Bij het opstellen is rekening gehouden met het gemeentelijk groen- en landschapsbeleid.



Bestaande situatie plangebied



Ligging plangebied Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) op topografische kaart

2. BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

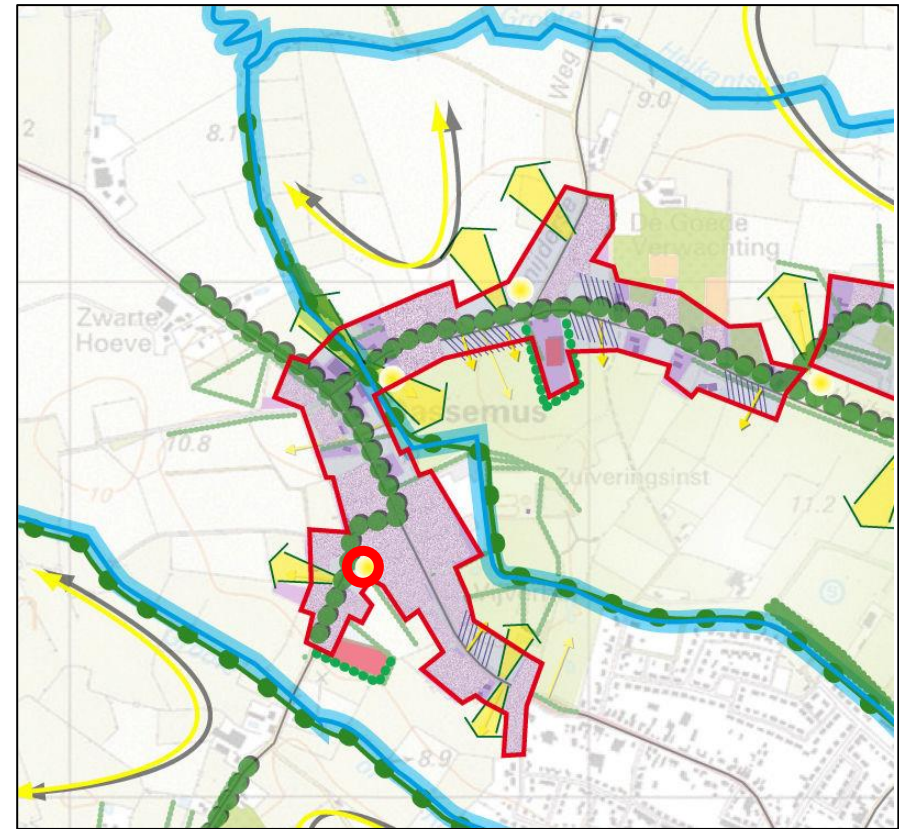
Het plangebied Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) ligt in het bebouwingslint Dassemus. Dassemus bestaat omstreeks 1900 uit twee groepen woningen langs de doorgaande weg van Chaam naar Ulvenhout en langs de Dassemussestraat. Door Dassemus heen stroomt de Laag Heiveldsche beek. In het beekdal liggen voornamelijk weilanden.

Dassemus ligt langs de Bredaseweg, de doorgaande weg van Breda naar Chaam. Deze goede infrastructuur heeft er voor gezorgd dat grootschalige bedrijven zich hier konden vestigen. Bedrijven die eigenlijk te groot zijn voor het centrum van Chaam hebben zich geclusterd in Dassemus.

Aan de overzijde van de Bredaseweg ligt langs de Meerleseweg een combinatie van (voormalige) agrarische bedrijven, woningen en andersoortige bedrijvigheid. Het plangebied Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) ligt in dit bebouwingslint.

Meer naar het zuiden kruist de Meerleseweg het open beekdal van de Groote of Roode Beek.

Volgens de visie bebouwingsclusters uit de Structuurvisie Alphen-Chaam is in Dassemus plaats voor maximaal 5 nieuwe locatie voor nieuwe (ruimte voor ruimte) woningen verspreid over het cluster. De binnenruimte biedt mogelijkheden voor extra bebouwing om de kleinschaligheid te benadrukken. Wel met behoud van zichtrelaties.



Ligging plangebied Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) op kaart Ruimtelijke visie Dassemus (structuurvisie Alphen-Chaam)

Oude zandontginningen

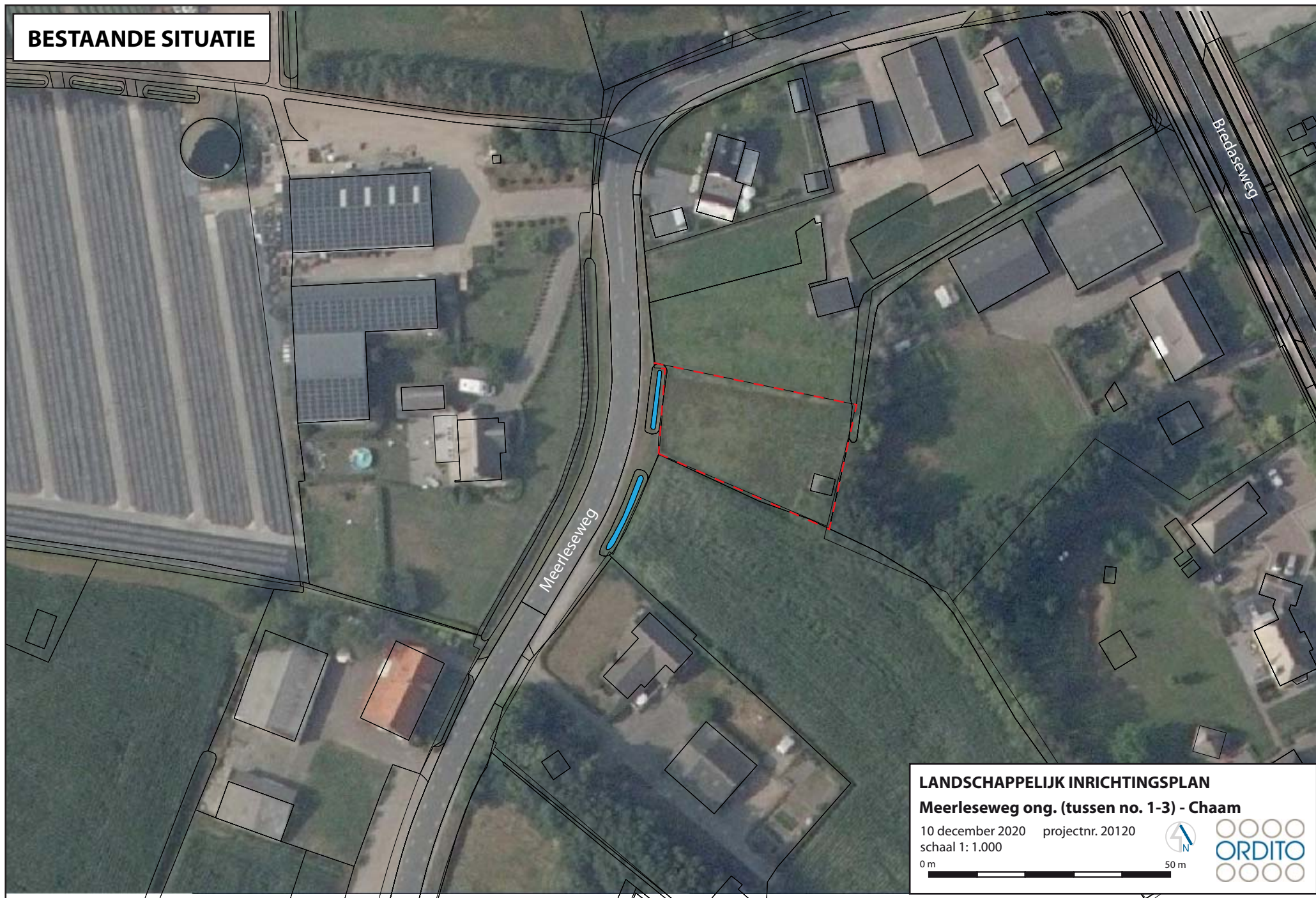
Het plangebied Meerlseweg ong. (tussen 1 en 3) ligt in het landschapstype “oude zandontginningen”.

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, beukenha-gen, singels met Hazelaar, Meidoorn, Krent
Erfbeplantingen	Rond het erf, ‘cultureel’ aan de voorzijde, meer landschappelijk naar achter toe. Boomgaarden en hakhoutsingels.
Oriëntatie 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

Meerleseweg ong. (tussen no. 1-3) - Chaam

10 december 2020 projectnr. 20120
schaal 1: 1.000

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 10 meter vanaf de grens met het openbaar gebied
- De afstand van het hoofdvolume tot de landschappelijke inpassing langs de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- De achterzijde van het kavel loopt gelijk met de overige, aan weerszijden gelegen kavels;
- De bouwhoogte bedraagt 1 tot 2 bouwlagen met kap.

Landschappelijke inpassing

- De ontwikkeling dient aan drie zijden landschappelijk te worden ingepast;
- Deze landschappelijke inpassing bestaat uit houtwallen aan de noord-, en zuidzijde en sluit aan op de bestaande houtwallen aan de oostzijde;
- Deze houtwallen hebben een minimale breedte van 3 meter;
- Aan de voorzijde een “cultureel” erf met hagen, aan de achterzijde meer landschappelijk;
- De bestaande watergang aan de voorzijde blijft gehandhaafd;
- De entree vindt plaats via de bestaande inrit aan de zuidwestzijde van het perceel;

NIEUWE SITUATIE

**3. Aanplant beukenhaag
t.b.v. groene erfafscheiding voorzijde**
hoogte 1 m, breedte 0,5 m, lengte 35 m
ca. 175 planten

1. Behoud open zichtlijnen

cultureel
voorhof

landschappelijke
achterzijde

2. realisatie houtwallen

bestaande uit inheemse
struik- en boomvormende beplanting
breedte 3 m, hoogte 3-5 m
aansluitend op bestaande houtwallen

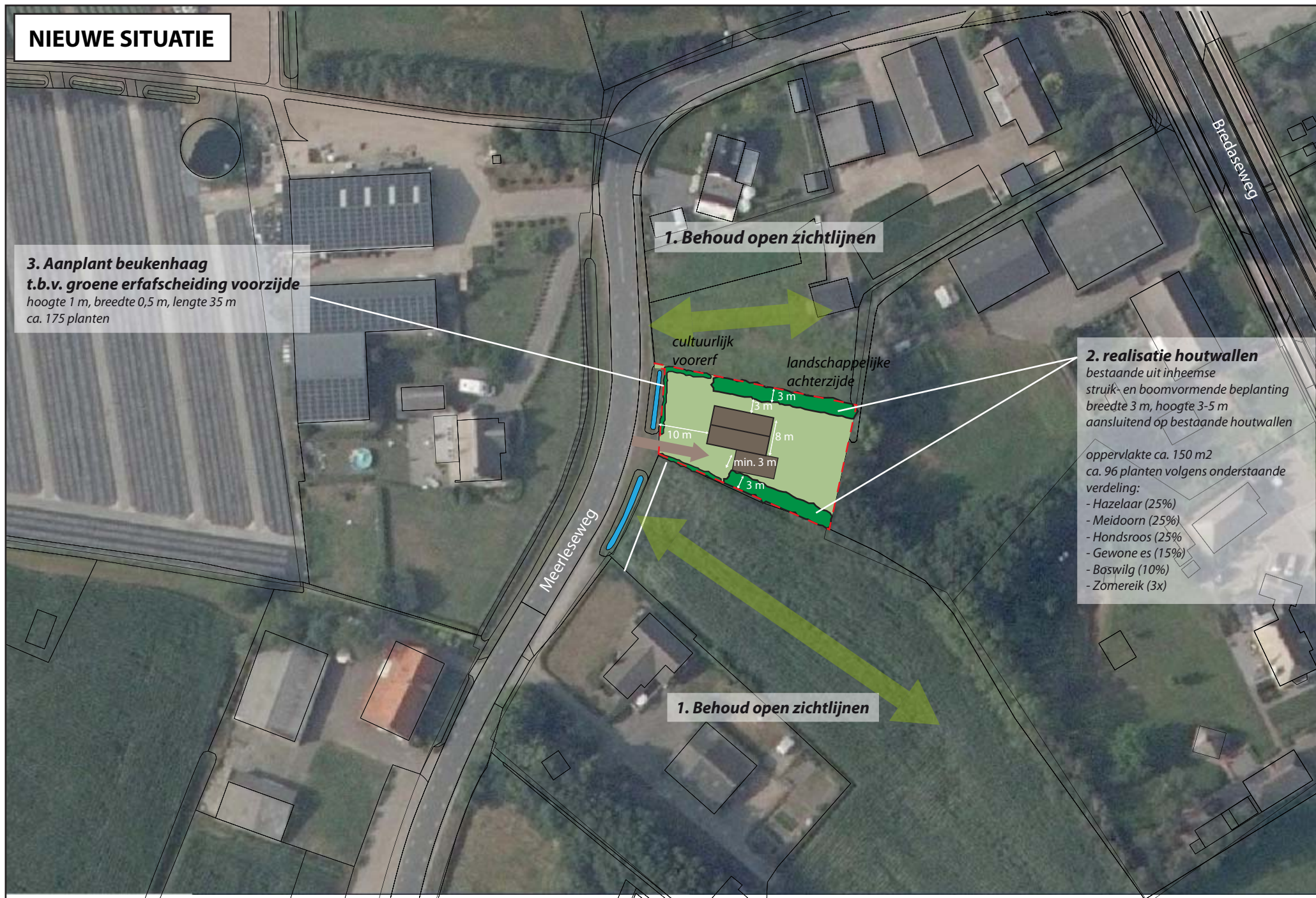
oppervlakte ca. 150 m²
ca. 96 planten volgens onderstaande
verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondсроos (25%)
- Gewone es (15%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (3x)

1. Behoud open zichtlijnen

Meerleseweg

Bredaseweg



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.

4.1. Behoud open doorzichten

Aan de noord- en zuidzijde 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 en de siertuin wordt aan de noord- en zuidzijde ingekaderd door nieuwe houtwallen van gebiedseigen beplanting. De houtwallen bestaan uit struweelbeplanting van zo'n 3 tot 5 meter hoogte met een breedte van 3 meter.

De nieuwe houtwallen sluiten aan de op de bestaande houtwallen aan de oostzijde op het aangrenzende perceel.



Impressie houtwal aan noord-, oost- en zuidzijde

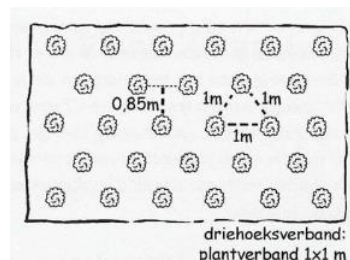
Er wordt een gelijkwaardige samenstelling van inheemse soorten nagestreefd. De soorten die gebruikt kunnen worden zijn: Hazelaar (25%), Meidoorn (25%) en Hondsroos (25%). Daarnaast worden boomvormers aangeplant zoals Gewone es (15%) en Boswilg (10%).

In de houtwal worden 3 zomereiken (*Quercus robur*) aangeplant.

Aanplant

De heesters zijn willekeurig door elkaar aangeplant en hebben een plantafstand van ca. 1,25 m in driehoeksverband.

De houtwallen hebben een oppervlakte van ca. 150 m². Uitgaande van 64 planten per are zullen ca. 96 planten aangeplant worden volgens de onderstaande verdeling:



Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Plant maat
Corylus avellana	Hazelaar (25%)	80/100
Crataegus monogyna	Meidoorn (25%)	
Rosa canina	Hondsroos (25%)	
Fraxinus excelsior	Gewone es (15%)	
Salix caprea	Boswilg (10%)	
Quercus robur	Zomereik (3x)	

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 houtwal aan noord-, oost- en zuidzijde

4.3. Beukenhaag

Eindbeeld: Beukenhaag aan voorzijde

Aan de voorzijde is plaats voor een siertuin welke door een beukenhaag van ca. 1 meter hoog van de weg wordt gescheiden. De beukenhaag zal een lengte van ca. 35 meter krijgen.



Impressie beukenhaag en solitaire boom aan voorzijde

Aanplant

De aan te planten beukenhaag heeft een lengte van ca. 35 meter. Hierin zullen 175 planten aangeplant worden, uitgaande van een plantafstand van 5 stuks per meter.

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Plantmaat	plantafstand
Fagus Sylvatica	Beuk	100/125	5 stuks/m – 1 rij

Beheer

- Het beheer van hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:
Bij beuk (fagus) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijkanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.