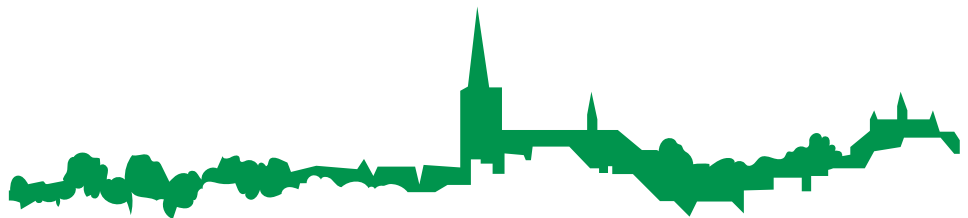


BIJLAGE 14: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEREKENING KWALITEITSVERBETERING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

SCHELLESTRAAT 5 ALPHEN

Gemeente Alphen-Chaam

16-11-23
ORDITO.NL



Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' met als functieaanduiding 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' aan de Schellestraat 5 te Alphen. Daarnaast is het voornemen om in het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Ter compensatie wordt in het plangebied circa 920 m2 aan bedrijfsbebouwing gesaneerd, worden vijf voedersilo's verwijderd en wordt circa 3.400 kg aan stikstof gereduceerd.

De sloop van bedrijfsbebouwing en het ontwikkelen van een nieuwe woning dienen uiteraard landschappelijk te worden ingepast. Het inrichtingsplan wordt conform de STILA-methode verricht, waarbij de inrichting uit streekeigen/inheemse beplanting bestaat. Het plangebied bevindt zich in de 'oude besloten zandontginningen'. Karakteristiek voor de oude zandontginningen zijn de bolle akkers die een open karakter hebben, de onregelmatige percelen en het kleinschalige landschap. De landschappelijke inpassing wordt geborgd op de verbeelding met de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.



Zicht vanaf de Schellestraat op de woning

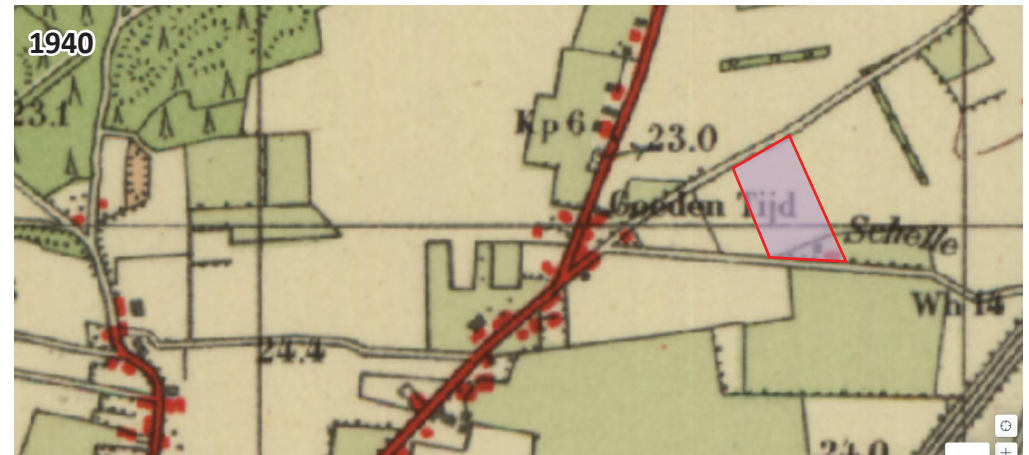


Zicht vanaf de Schellestraat op de bedrijfsbebouwing

Historische analyse



Het landschap ten noorden van de kern Alphen kenmerkt zich vanouds door grote akkers afgewisseld met bospercelen, houtwallen, en lintbebouwing. De Schellestraat is een zijweggetje van de doorgaande weg. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een houtwal.



In de eerste helft van de 20e eeuw werden de oude lintenstructuur verder verdicht. Ten zuiden van het plangebied zijn de bos- en heipercelen ontgonnen. In het plangebied is een woning gebouwd, de eerste bebouwing van de Schellestraat.



Het kleinschalig landschap met de bijbehorende houtwallen zijn zo goed als verdwenen, maar er zijn nog relatief veel onregelmatige percelen. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn er meer woningen en boerderijen gebouwd in de Schellestraat. In het plangebied is de boerderij uitgebreid met de bouw van stallen.



De afgelopen jaren zijn ook de onregelmatige percelen verdwenen en is op 300 meter afstand van het plangebied een rondweg aangelegd. De planmatige uitbreidingen van de kern Alphen rukken verder op richting de rondweg en worden nu ontwikkeld. Het plangebied is door schaalvergroting verder uitgebreid met stallen in de derdelijns bebouwing.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Landschappelijke inpassing



Uitleg landschappelijk inpassing

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat ze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

In het landschapstype van de oude zandontginningen wordt kleinschaligheid en beslotenheid nagestreefd. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk aan dit beeld te voldoen om zo de karakteristieken van dit landschapstype te versterken en te behouden. Het behouden of terugbrengen van inheemse erfbeplanting zijn voorbeelden van landschappelijke ingrepen. Naast de functionele verharde delen die nodig zijn voor de bedrijfsvoering kunnen grasvlakken, bomen en struiken worden ingezet om het zicht op de bedrijfsbebouwing te verzachten. Erven in het buitengebied worden bij voorkeur omzoomd met hagen aan de voorzijde van de cultuurtuin.

Op de perceelsgrens van de nieuwe RvR-woning wordt grenzend aan de weg een beukenhaag aangeplant. Op het perceel van de burens ten westen van het plangebied is al een bestaande haag aanwezig. Historische landschappelijke structuren worden herstelt door de bomenrij grenzend aan de westelijke perceelsgrens door te zetten

tot aan de Oude Tilburgsebaan. Hier is een bomenrij van elf zomerlindes voorzien. De bedrijfsvoering zal zo veel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. Op de perceelsgrens tussen de nieuwe woning en de bestaande woning + bedrijf wordt een dichte inheemse houtwal aangeplant. De bestaande beukenhaag ten oosten van de bestaande woning wordt doorgetrokken tot aan de achtergevel van de bedrijfsloods. De bedrijfsloods wordt verscholen achter een bomenrij. De bomenrij wordt ook doorgezet tot aan de Oude Tilburgsebaan. Deze zal bestaan uit verschillende boomsoorten om wat meer diversiteit aan te brengen wat betreft ecologie, maar ook diversiteit in de groei en bloei van de bomen in de verschillende seizoenen.

Beplantingssoorten:

- 3x Iep (*Ulmus* sp.)
- 6x Witte els (*Alnus incana*)
- 4x Ruwe berk (*Betula pendula*)
- 3x Zomereik (*Quercus robur*)
- 3x Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*)
- 11x Zomerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- 720x Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- 66x Hazelaar
- 66x Meidoorn
- 66x Krent
- 66x Gelderse roos



Zomerlinde (*Tilia platyphyllos*)



Gewone es (*Fraxinus excelsior*)



Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)



Inheemse houtwal

Beheerseissen

Houtwal (beheertype L3a)

Beheereisen

- 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, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling, en mest stoffen in het element gebruikt worden;
- Het wallichaam wordt in stand gehouden als het element daarvan is voorzien;
- 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 periodes tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Bomenrij en solitaire boom (beheertype L7a)

Beheereisen

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- Ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) in het element mogen middels een stobbenbehandeling bestreden worden;
- De bomen mogen niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen in een weiland (boomdijk) zijn voorzien van een boomkorf of zijn uitgerasterd;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Knip- of scheerheg (beheertype L01.05)

Inrichtingseisen

- Plantafstand: 4 stuks per meter;
- Het betreft een tweerijig element;

Beheereisen

- De heg wordt jaarlijks tweemaal geknipt/geschoren. Na het knippen heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Investering aanleg en beheer landschapselementen						
Landschapselement	Oppervlakte/ aantal	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal
Knip- en scheerhaag (L7b)	90 m1/720 planten	€ 2,30/stuk	€ 1.656,-	€ 6,91/meter (per jaar)	€ 3.731,4	€ 5.387,4
<i>Bestaande knip- en scheerhaag (L7b)</i>	95 m1			€ 6,91/meter (per jaar)	€ 3.938,7	€ 3.938,7
(Solitaire) bomen (L8a)	21 bomen	€ 90,22/stuk	€ 1.894,62	€ 31,86/stuk (per keer*)	€ 802,87	€ 2.697,49
Totaal landschapselementen						€ 12.023,59

*(Solitaire) boom wordt één keer per 5 jaar gesnoeid