

Landschappelijk inpassingsplan

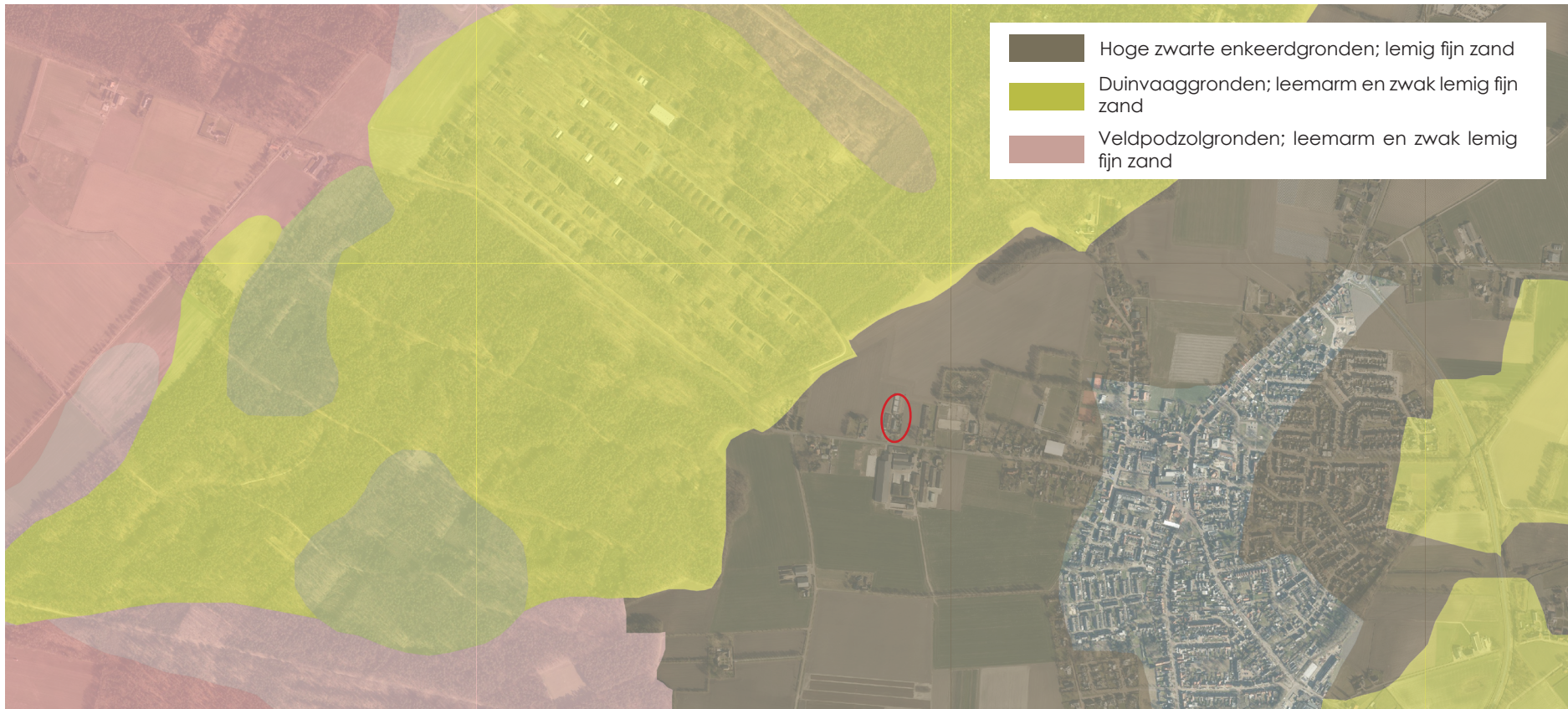
Chaamseweg 26
Alphen

Bodem en water

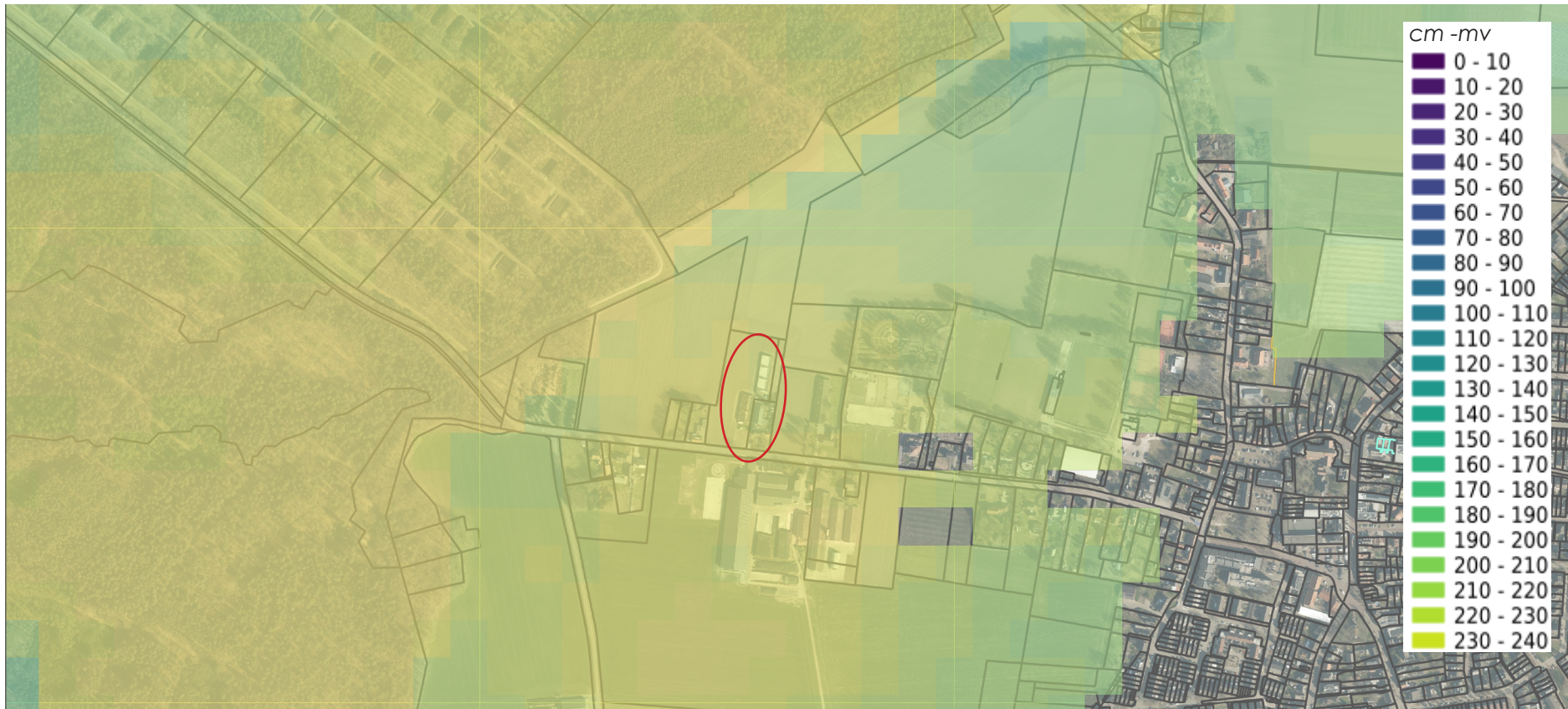
Het plangebied is gelegen op Hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater (grondwatertrap IV en hoger) en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. Enkeerdgronden zijn typisch oude landbouwbodems (akkergronden) die door eeuwenlange bemesting met potstalmest, plaggen en heideplaggen zijn ontstaan.

De Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is binnen het plangebied gelegen tussen 230 en 240 cm onder maaiveld. Dit betekent dat de grondwaterstand diep ligt en de locatie daarmee als droog kan worden aangemerkt. In combinatie met de aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden duidt dit op een hooggelegen en van oorsprong goed ontwaterd gebied. Deze gronden zijn kenmerkend voor de oude zandontginningen en zijn historisch in gebruik geweest als landbouwgrond.

Daarmee is sprake van een bodemtype dat passend is binnen het oude zandontginningslandschap.



Uitsnede kaart bodem (plangebied aangegeven met rode cirkel)



Uitsnede kaart water/GHG (plangebied aangegeven met rode cirkel)



Historie

Uit de historische kaarten blijkt dat het plangebied van oudsher ligt in een agrarisch landschap aan de westzijde van de kern Alphen, met aan de noordwestzijde een bosgebied. Op de kaart uit circa 1880 is zichtbaar dat de kern van Alphen nog compact van omvang is en dat het plangebied deel uitmaakt van het open agrarische buitengebied.

Op de kaart uit 1930 blijft deze landschappelijke hoofdstructuur herkenbaar. Het plangebied ligt nog steeds in het agrarische landschap, waarbij vooral de groene perceelsgrenzen en de eerste ontginningen duidelijk zichtbaar zijn in de vorm van groene perceelsgrenzen en een meer gestructureerde verkaveling. De samenhang tussen de agrarische percelen wordt hiermee sterker leesbaar.

In 1980 is het landschap verder ontgonnen en is de kern van Alphen verder verdicht langs de bestaande wegenstructuren. Daarbij is onder meer sprake van meer bebouwing langs de Chaamseweg. Ondanks deze ontwikkeling ligt het plangebied nog steeds in het buitengebied en blijft het relatief onbebouwd. De agrarische functie en de ligging in de overgang tussen kern en landschap blijven daarmee behouden.

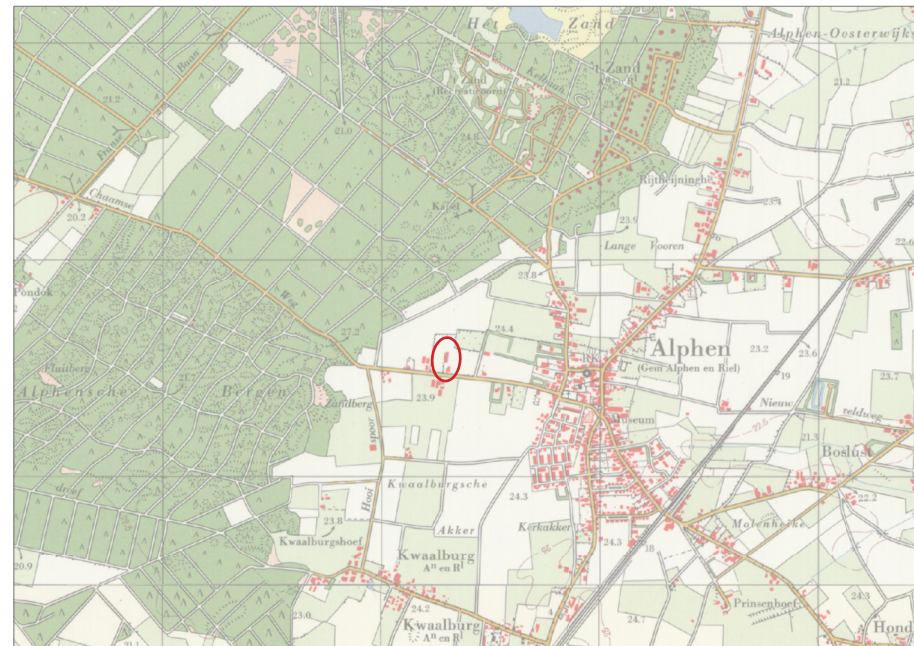
Ook in de huidige situatie, zichtbaar op de kaart van 2020, is de landschappelijke structuur in hoofdlijnen weinig veranderd. De kern van Alphen heeft zich met name in oostelijke richting uitgebreid. Het plangebied ligt daardoor nog steeds in het buitengebied, in een gebied dat overwegend in gebruik is voor akkerbouw, met aan de noordwestzijde nog altijd het bosgebied als duidelijke landschappelijke drager. Daarmee is het historische overgangskarakter tussen kern, agrarisch gebied en bos ook in de huidige situatie nog goed herkenbaar.



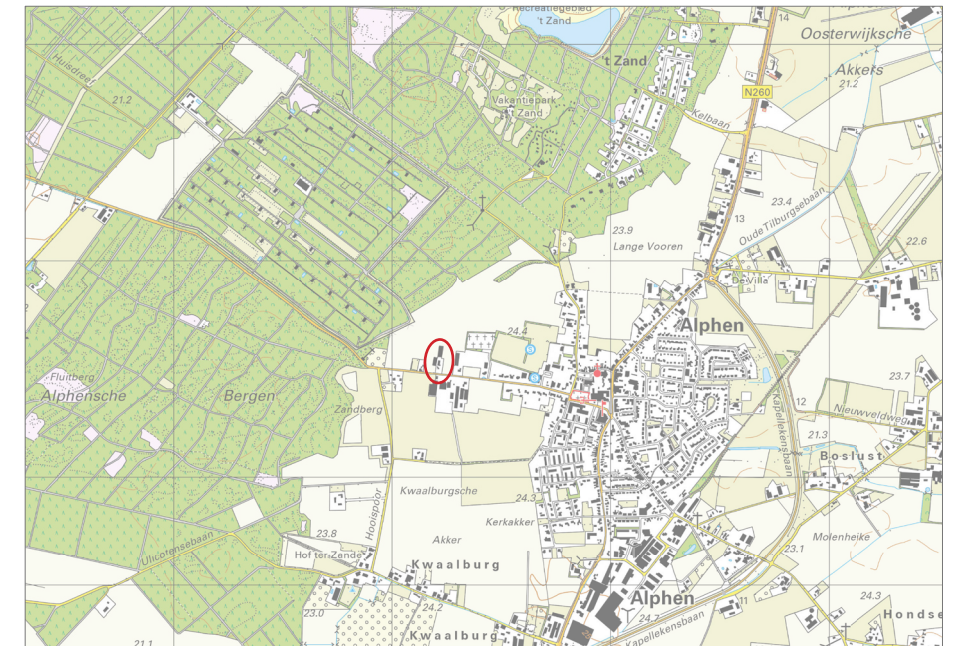
1880



1930



1980



2020

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Alphen en maakt onderdeel uit van het agrarische buitengebied. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als akkerland, waarbij voornamelijk sprake is van teelt, zoals zichtbaar maïsland.

In de omgeving is sprake van een beperkte mate van bebouwing in de vorm van verspreid liggende (voormalige) agrarische erven en woningen, zo ook in het plangebied. De aanwezige agrarische bebouwing ligt aan de achterzijde en is vanaf de weg en is gedurende een deel van het jaar slechts beperkt zichtbaar, doordat deze grotendeels aan het zicht wordt onttrokken door de aanwezige teelt.

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een bosgebied, dat fungeert als duidelijke landschappelijke begrenzing en achtergrond in het straatbeeld. Dit bos versterkt het contrast tussen het open agrarische gebied en de meer besloten groene structuren in de omgeving.



Straatbeeld A. Bron: Google street view



Satellietfoto van de bestaande situatie



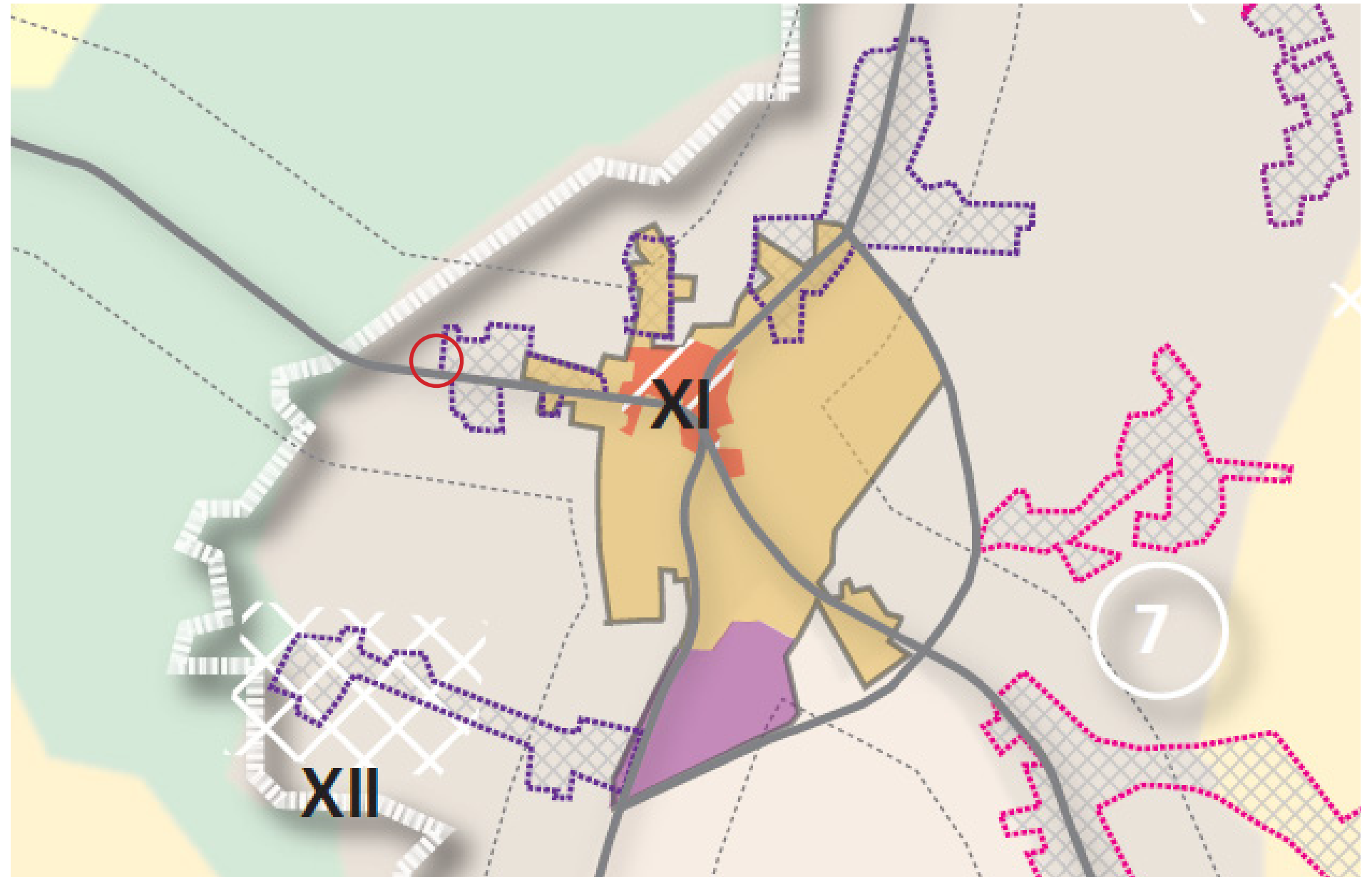
Straatbeeld B. Bron: Google street view

In het buitengebied van Alphen-Chaam staat het behoud van het landschap, de karakteristieke landschappelijke, herkenbare inrichting, de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit centraal. Het beschermen van de rust, ruimte en groene omgeving draagt bij aan deze ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het behoud van de lokale identiteit. Ook het bevorderen van natuur en biodiversiteit versterkt de kwaliteiten van het buitengebied. De gemeente streeft ernaar om de historische waarde van ons buitengebied te behouden en te versterken. Het gaat hierbij met name om de zandpaden, de cultuurhistorie en de karakteristieke beplanting langs wegen en open ruimten.

Volgens de Omgevingsvisie is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Oude zandontginningen'. Alphen-Chaam maakt deel uit van de hogere zandgronden, en een groot deel van het landschap bestaat dan ook uit zandontginningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen oude besloten zandontginningen (kampen- landschap) en oude open zandontginningen (essenlandschap).

De zogenoemde 'kampen' zijn de eerste bewoningsplekken op de hoger gelegen zandgronden naast de beken, waar ook nu nog de meeste bewoning plaatsvindt. De dorpen liggen in dit landschapstype, het kampenlandschap. De kampen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen).

Binnen dit oude landschapstype speelt de ontstaansgeschiedenis van het gebied een belangrijke rol. Ontwikkeling dient daarom zorgvuldig om te gaan met de bestaande landschappelijke structuur en cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd biedt de omgevingsvisie ruimte voor functieverandering en nieuwe ontwikkelingen, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en de kenmerken van het landschap, de cultuurhistorie, het bodem- en watersysteem en duurzaamheidsprincipes leidend zijn. Daarbij geldt dat verbetering van de omgevingskwaliteit het uitgangspunt vormt en dat bestaande landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden waar mogelijk behouden, hersteld en versterkt moeten worden.



Uitsnede kaart omgevingsvisie (plangebied aangegeven met rode cirkel)



De landschappelijke inpassing is erop gericht het kleinschalige erfkarakter te versterken op een wijze die aansluit bij de historische ontwikkeling van het landschap. Uitgangspunt daarbij is dat het erf als zelfstandig landschappelijk element herkenbaar blijft, passend binnen het oude ontginningslandschap met zijn afwisseling van open akkers, erven en groene erfafscheidingen. De inpassing sluit aan bij de historische landschapsstructuur, waarin groene perceelgrenzen en erfbeplanting een belangrijke rol speelden in de ruimtelijke opbouw van het gebied. De aan te brengen struweelhagen dragen eraan bij dat deze historische groene perceelgrenzen opnieuw beleefbaar worden en versterken daarmee de landschappelijke samenhang van het erf met zijn omgeving.

De landschappelijke inpassing bestaat in de eerste plaats uit het handhaven van de bestaande bomen op het erf, die de aanwezige bebouwing reeds deels landschappelijk begeleiden. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd door het saneren van de stal. Hierdoor neemt de versterking af en wordt de openheid van de oude akker weer beter beleefbaar. De andere stal blijft behouden en komt daarmee meer in het zicht te liggen. Om deze bebouwing op een passende wijze in te passen, worden struweelhagen aangeplant, zodat de stal op een zachtere manier in het landschap wordt opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij het historische beeld van erven die door groene erfafscheidingen en opgaande erfbeplanting in het landschap waren verankerd.

De soorten in de struweelhaag zijn gebaseerd op inheemse beplanting die van nature in het gebied voorkomt. Deze beplanting heeft niet alleen landschappelijke meerwaarde, maar draagt ook bij aan de biodiversiteit, onder meer doordat sprake is van dracht- en vruchtdragende soorten die beschutting, voedsel en nestgelegenheid bieden aan fauna. Door de inpassing op te bouwen uit verschillende groene elementen en het geheel niet als één gesloten blok vorm te geven, ontstaat een geleiding en afwisseling in het beeld die past bij de historische erfstructuur en de landschappelijke context van het gebied.

Berekening kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering gronden

Huidige situatie	Oppervlak m ²	Waarde/m ²	Totaal
Agrarisch - agrarisch bedrijf (bouwvlak)	8925 €	25,00 €	223.125,00
Totaal	8925	€	223.125,00
Beoogde situatie			
Bedrijf (bouwvlak)	3421 €	60,00 €	205.260,00
functie statische opslag - max opp bebouwing 1000m ²			
Groen	836 €	1,00 €	836,00
Agrarisch met Waarden	4668 €	8,50 €	39.678,00
Totaal	8925	€	245.774,00
Waardevermeerdering		€	22.649,00
Bijdrage LIR	20%	€	4.529,80

Aanplant struweelhaag - bosplantsoen	223	stuk €	2,97 €	662,31
Beheerskosten struweel (cyclisch, 3x in 6jr)	165	m ¹ €	9,48 €	4.692,60
Aanplant landschapsbomen	8	stuk €	114,29 €	914,32
Beheerskosten bomen (3x in 6jr)	8	stuk €	113,76 €	2.730,24
Totaal - investering			€	8.999,47
TOTAAL			€	8.999,47

