

Notitie Landschappelijke inpassing

Oosterwijksestraat 2, Alphen

Datum: oktober 2020

Auteur: Stroom Architecten, Galder

1. Inleiding

Op de locatie Oosterwijksestraat 2 in het buitengebied van Alphen, gemeente Alphen-Chaam, bevindt zich een niet-agrarische bedrijfslocatie. De eigenaar heeft het initiatief genomen om de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen en in de cultuurhistorisch waardevolle langsdeelschuur, die momenteel in gebruik is voor de bedrijfsmatige activiteiten, een extra woning te realiseren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 noodzakelijk. Deze notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing, die op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd dient te worden.

2. Beleid

De notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' vormt voor Gemeente Alphen-Chaam het beleidskader voor het realiseren van een zorgvuldige landschappelijke inpassing bij ruimtelijke procedures.

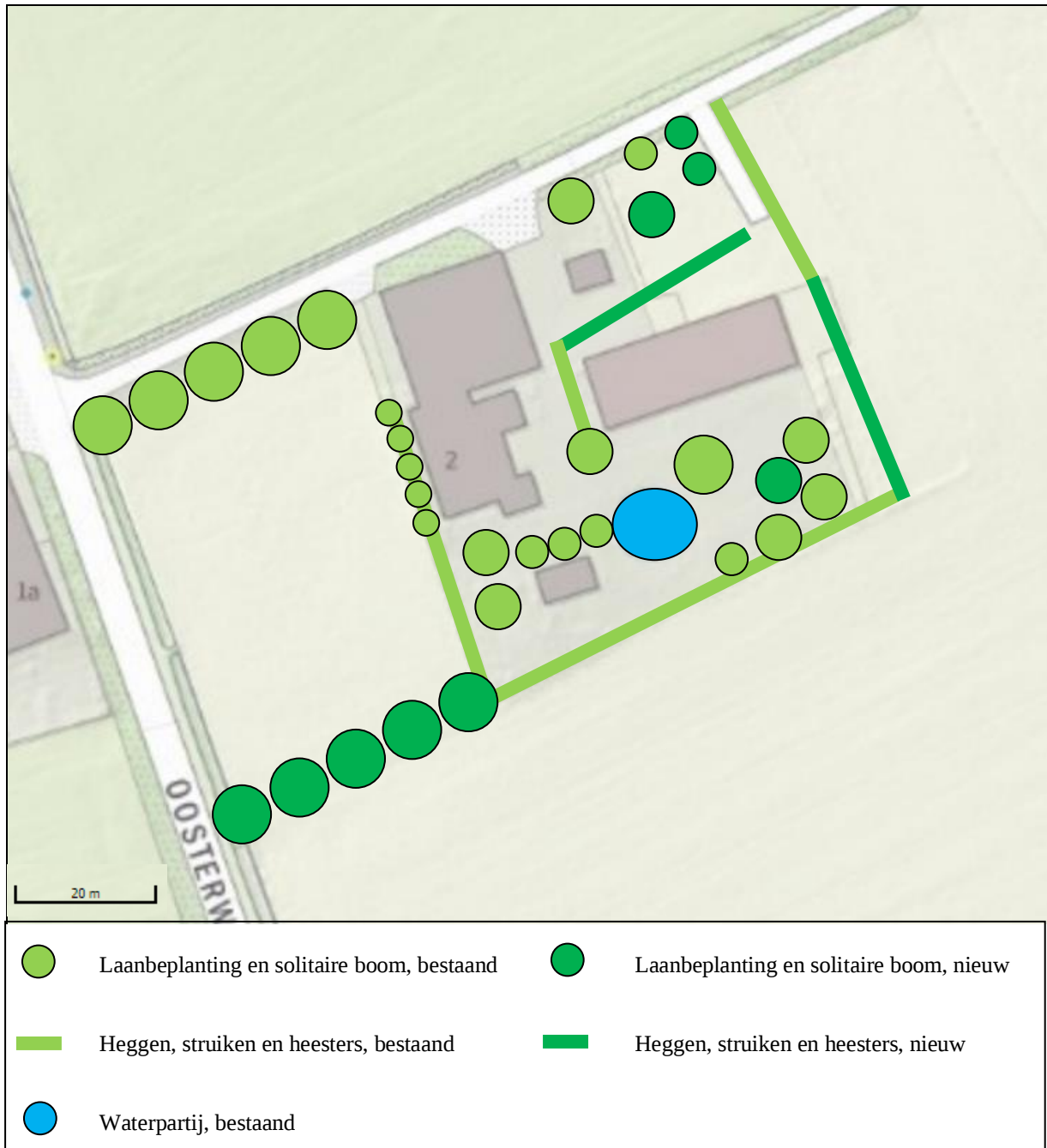
De mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden ingedeeld in categorie 1, 2 of 3. Het voorliggende initiatief betreft het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties, door het toevoegen van een woning in de langsdeelschuur die momenteel in gebruik is voor de bedrijfsmatige activiteiten. De huidige bestemming Bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling valt volgens het Afsprakenkader in categorie 2. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

3. Landschappelijke inpassing

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 Alphen- Oosterwijk, op enige afstand van het lint.

De eigen toegangsweg vanaf de Oosterwijksestraat is voorzien van laanbeplanting en op het erf bevinden zich diverse bomen en struiken en een waterpartij. Voor de boerderij staan leilinden. In het verlengde van de zuidelijke grens van het plangebied wordt nieuwe laanbeplanting aangebracht, om de relatie met het bebouwingslint te verstevigen. Het weiland tussen de Oosterwijksestraat en het erf behoudt de agrarische bestemming en wordt niet van beplanting voorzien. Het weiland wordt gebruikt voor kleinschalige agrarische activiteiten, zoals het weiden van vee of paarden. De beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle

bebouwing blijft op die manier zichtbaar en beleefbaar vanaf de openbare weg. De haagbeplanting aan de zuid- en oostzijde van het erf wordt aangevuld, en vormt een groene omzoming van erf en bebouwing. De op het erf aanwezige beplanting wordt gerevitaliseerd en de waterpartij blijft behouden. Afbeelding 1 geeft een schematische weergave van de groene elementen binnen het plangebied, die een totale oppervlakte hebben van 800 m².



Afbeelding 1: Schematische weergave landschappelijke inpassing

De groene elementen op het erf, maken geen deel uit van de vereiste landschappelijke inpassing die planologisch wordt vastgelegd. Afbeelding 2 geeft weer welke groene elementen het landschappelijk inpassingsplan vormen. Het betreft de laanbeplanting vanaf de

Oosterwijksestraat naar het erf en de haagbeplanting op de zuid- en oostgrens van het plangebied, met een totale oppervlakte van 670 m².



Afbeelding 2: Landschappelijk inpassingsplan

De beide lanen vanaf de Oosterwijksestraat bestaan uit vijf essen op een plantafstand van circa 10 meter. De hagen aan de zuid- en oostzijde bestaan uit beukenhaag, met een plantafstand van circa 30 centimeter. Tabel 1 geeft een schematische weergave van het landschappelijk inpassingsplan.

Tabel 1: Landschappelijk inpassingsplan

Nr.	Soort	Aantal	Omvang	Oppervlakte
1	Es (<i>Fraxinus excelsior</i>)	10	2 lanen van 40 meter lang	400
2	Beuk (<i>Carpinus betulus</i>)	450	135 meter lang	270
Totaal				670 m²

4. Berekening kwaliteitsverbetering

Voor ontwikkelingen die behoren tot categorie 2 en de bijbehorende landschappelijke inpassing is het niet noodzakelijk een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap uit te voeren.

5. Waarborgen landschappelijke inpassing

Het realiseren en duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels. Dit betekent dat gebruik van het plangebied voor de woonfunctie alleen is toegestaan, op voorwaarde dat de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente Alphen-Chaam wordt de realisatie van de zorgvuldige landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst kunnen worden vastgelegd.