

Landschappelijke inpassing

Houtgoorstraat 14 - Chaam



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever

Schoenmakers Advies BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

Datum

10 mei 2017

Contactpersoon

Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLANGroen

Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6
Landschappelijke inpassing	7-10
Beheer landschappelijke elementen	11
Referentiebeelden	12
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	13
Bijlagen	

Inleiding

Op de locatie Houtgoorstraat is een bedrijfswoning met loods aanwezig. Het voornemen is om deze bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden
- Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord- Brabant in haar ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening’ en de ‘Verordening ruimte 2014’ het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling’ opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijzigingen op de planlocatie Houtgoorstraat 14 vallen onder categorie 3.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, *zie pagina 12*.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt gekenmerkt door een diversiteit in landschapstypen, die door de ondergrond in relatie tot het grondgebruik gevormd zijn. In de gemeente domineert de landbouw. Verspreid tussen de agrarische percelen zijn er bossen, houtwallen, singels, laanbeplantingen en natuurlijke oevers van beken en sloten die het natuurlijke aspect van het gebied bepalen.

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de landbouw domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



1900



1950



1980



2015



Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Alphen Chaam heeft voor plangebied wat ligt in oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap, landschappakketten opgesteld die het landschap versterken. Op planlocatie Houtgoorstraat 14 wordt het landschappelijk element ‘Knip-scheerhaag’ en ‘Hakhoutsingel’ gerealiseerd. Langs de oostelijke en westelijke perceelgrens worden een knip- scheerhaag en hakhoutsingel gerealiseerd. Dit om de perceelsgrenzen aan te geven maar ook de privacy vanuit de planlocatie te waarborgen en de doorkijk van vergezichten naar het achterliggende gebied te behouden.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Hakhoutsingel 600M²

Het landschapselement ‘Knip-Scheerhaag’ valt onder het landschapspakket L1A (STIKA). Het is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;*
- *Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoof;*
- *Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.*

Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat	Aantal
Quercus robur	Zomereik	60/80	25
Cornus sanguinea	Rode Kornoelje	80 3t	56
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	40/60 2t	81
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	120/150	53
Prunus spinosa	Sleedoorn	60/+ 3t	53
Acer campestre	Vledesdoorn	40/60 2t	53
Viburnum opulus	Gelderse roos	100/125 3t	53
Rhamnus frangula	Vuilboom	120/150	53
Corylus avellana	Hazelnoot	60/100	53

Carpinus betulus (Haagbeuk):

Een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel. Deze boom verliest zijn blad in het najaar, waarna hij relatief snel in het voorjaar frisgroen krijgt.

Quercus robur (zomereik):

een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel.

Cornus sanguinea (Kornoelje):

Een bladverliezende heester die tot 3 meter kan uitgroeien. In het voorjaar geeft deze heester een mooie witte groene bloem, gevolgd door bes-dragend in de zomer. In het najaar geeft het blad van de kornoelje een kleurenfestijn van geel tot donkerrood. En in de winterperiode siert de kornoelje zijn bloedrode takken.

Amelanchier lamarckii (Krentenboompje):

Een bladverliezende struik die vroeg in het voorjaar een witte pluimachtige bloem geeft, gevolgd door een rond frisgroen blad. Het blad van de Amelanchier verkleurt van frisgroen naar rood, ook geeft de vertakking van de Amelanchier een extra sierwaarde aan het geheel.

Sorbus Aucuparia (lijsterbes):

Een bladverliezende boomsoort die in de maanden mei/juni een witte tuilvormige bloem krijgt. Het blad verkleurt niet alleen naar oranje-rood, maar er verschijnen rode vruchten waar vogels dol op zijn.

Prunus spinosa (Sleedoorn)

Een bladverliezende heester die verschillend van vorm kan zijn en zich uitstekend leent voor een hakhoutsingel door zijn snelle groei en geeft tevens ook een mooie witte bloem in het voorjaar.

Acer campestre (Veldesdoorn):

Een bladverliezende boom/struik die zich uitstekend laat snoeien. De Acer campestre heeft een grillige vertakking met daaraan een handvormigblad, dat zich van frisgroen naar geel en uiteindelijk rood laat verkleuren.

Viburnum opulus (Sneeuwbal):

Een bladverliezende struik die in het voorjaar een wit bolvormige bloem geeft. In het najaar geeft de Viburnum een zwarte bes waar de vogels dol op zijn. Het blad van de viburnum verkleurt van frisgroen naar geel/rood.

Rhamnus frangula (Vuilboom):

Een bladverliezende boom die in het voorjaar een summiere bloem geeft, gevolgd in het najaar door zwart/rode bessen. Vogels zijn er dol op.

Corylus avellana (Hazelnoot):

Een bladverliezende struik die zeer verschillend van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel. De Corylus is een 'naaktbloeier': de plant bloeit als deze nog geen bladeren heeft.

Knip- Scheerhaag 130m

Het landschapselement ‘Knip-Scheerhaag’ valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;*
- *Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.*

Voor de knip-scheerhaag worden drie planten per meter gebruikt.

Fagus sylvatica (Gewone beuk):

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. In de zomer heeft de beukenhaag een dichte structuur, najaar een transparante uitstraling.

Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat	Aantal
Fagus sylvatica	Gewone beuk	40/60	390

Beheer Landschappelijke elementen:

Hakhoutsingel:

Bij het beheer van een hakhoutsingel wordt er gekeken naar het streefbeeld van het element.

Het streefbeeld van een hakhousingel is een rij boom/struikvormers die op regelmatige afstand zijn geplant en gefaseerd onderhouden wordt zodat het element een fraai landschappelijk uiterlijk krijgt. Doordat er gebruikt wordt gemaakt van verschillende beplantingssoorten krijgt de hakhoutsingel verschillende hoogtes en groeivormen.

Beheer:

In de periode tussen 1 november en 15 maart mogen er snoeiwerkzaamheden verricht worden. Al het hout wat een hoogte van 5 meter bereikt wordt afgezet op 30 cm boven de grond. Doordat er gebruikt wordt gemaakt van verschillende beplantingssoorten krijgt de hakhoutsingel verschillende hoogtes en groeivormen.

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Referentiebeelden



Hakhoutsingel



Beukenhaag



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de Locatie Houtgoorstraat 14 zijn twee landschapspakketten ingepast, daar staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheers bijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hieronder:

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Bestaand				
Waarde agrarisch bedrijf (bouwvlak overig)	3775	m²	€ 25,00	€ 94.375,00
	3775			€ 94.375,00
nieuw				
Waarde bedrijf (bouwvlak)	2656	m²	€ 50,00	€ 132.800,00
Waarde Agrarische grond	655	m²	€ 5,50	€ 3.602,50
Waarde Groen-Landschapselement	464	m²	€ 0,50	€ 232,00
	3775			€ 136.634,50

Waardevermeerdering (nieuw-oud) = € 42.259,50

Benodigde investering (20 % van waardevermeerdering) = € 8.451,90 +

element	per stuk	aantal m²	aantal	onderhoud	lengte	vergoeding
					m/are	onderhoud (10 jr)
Sloop overtollige bebouwing		187,4		€ 25,00		€ 4.685,00
landschappelijke inpassing						
Knip- en scheerheg	€ 1,58	39	390	€ 616,20	€ 1,17 per mtr. per jaar	130 € 1.521,00 € 2.137,20
Hakhoutsingel	€ 1,58	600	480	€ 758,40	€ 11,59 per are per jaar	6 € 695,40 € 1.453,80
Aankoop beplanting						€ 1.011,82
						€ 9.287,82 = € 9.287,82 -

Benodigde investering € 8.451,90
€ 835,92-



Bijlagen

Offerte beplanting



Offerte

Schoenmakers advies bv
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359
KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 10-5-2017

Hierbij de vrijblijvende offerte voor de leveren van de beplanting
voor het perceel aan de Houtgoorstraat 14 te Chaam

stuks	Omschrijving	prijs	Totaal
-------	--------------	-------	--------

600 M² Hakhoutsingel

aankoop

25	Quercus robur 60/80	€ 1,20	€ 30,00
56	Cornus sanguinea 80 3t	€ 1,67	€ 93,52
81	Amelanchier lamarckii 40/60 2 t	€ 1,05	€ 85,05
53	Sorbus aucuparia 120/150	€ 1,46	€ 77,38
53	Prunus spinosa 60/+ 3t	€ 1,85	€ 98,05
53	Acer campestre 40/60 2t	€ 1,15	€ 60,95
53	Viburnum opulus 100/125 3t	€ 1,35	€ 71,55
53	Rhamnus frangula 120/150	€ 1,95	€ 103,35
53	Corylus avellana 60/100	€ 1,90	€ 100,70

Subtotaal	€ 720,55
BTW Hoog 21%	€ -
BTW Laag 6%	€ 43,23

Totaal incl. € 763,78

130M Knip-Scheerhaag

Aankoop

390	Fagus sylvatica 40/60 1+2	€ 0,60	€ 234,00
-----	---------------------------	--------	----------

Subtotaal	€ 234,00
BTW Hoog 21%	€ -
BTW Laag 6%	€ 14,04

Totaal incl. € 248,04

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakers advies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANGroen.