

Compensatieplan nieuwbouwwoning fam. Goudsmit–de Kleijn Achtereindsestraat 1a, Aalst

datum: 03-09-2015
versie: #02

Ligging

Het betreffende perceel is gelegen aan de Achtereindsestraat, ten zuiden van Aalst en ten oosten van de beekloop van de 'Tongelreep'. Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door bestaande beplanting, die voornamelijk bestaat uit gemengd bos, struweel en andere natuurlijke vegetatievormen.

Het verder vrij open gebied rondom de Tongelreep wordt in een iets ruimer perspectief volledig ingekaderd door bossen.

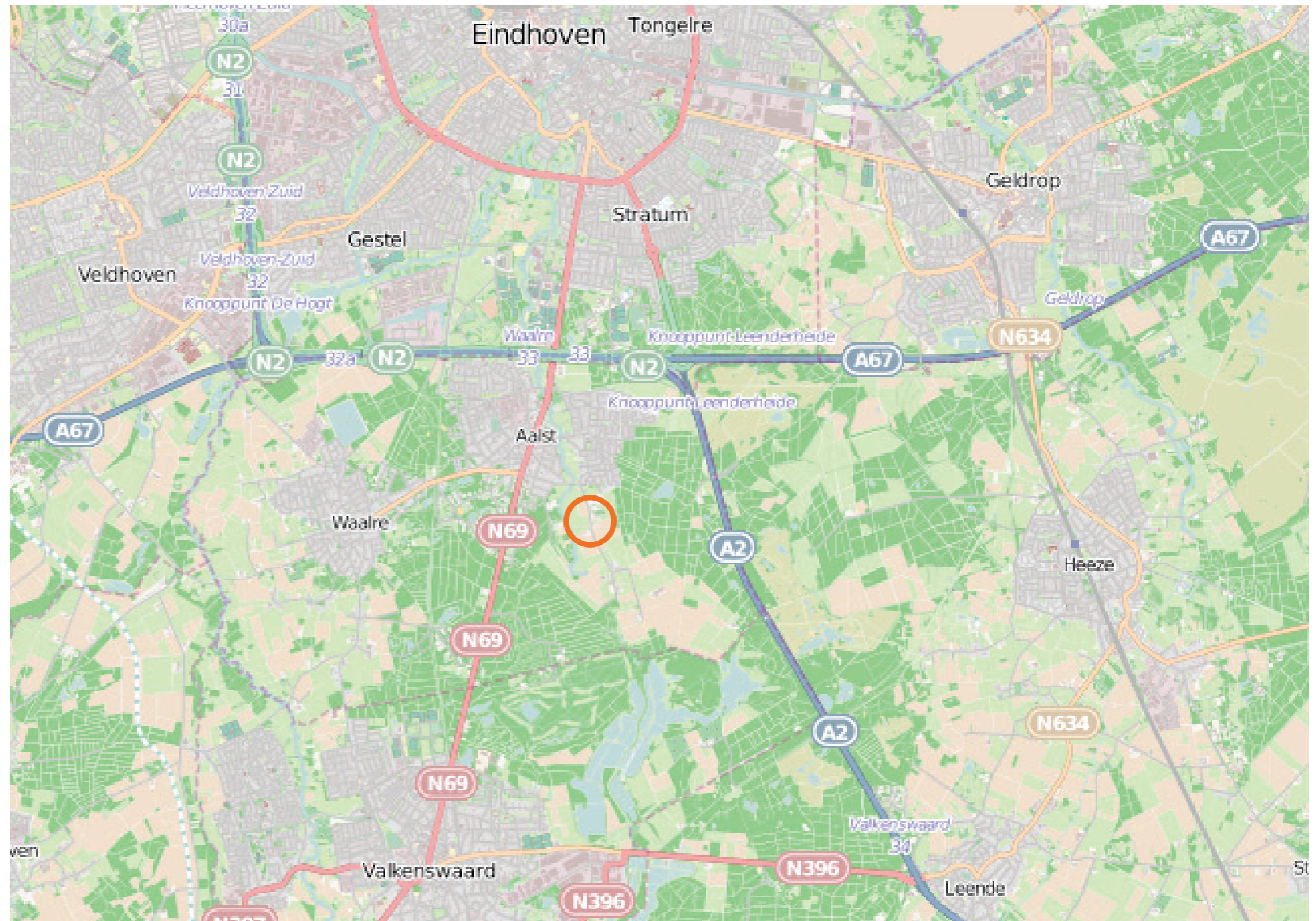
Het landschapstype kan gekarakteriseerd worden als gecultiveerd beekdal, waarbij de ontginning van vennen en venen heeft gezorgd voor een parkachtige omgeving waarin de Tongelreep een dominante rol speelt. Het multifunctionele gebruik van het gebied sluit ook goed aan bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, dat ruimtelijk gezien veel transformatie heeft ondergaan.

Het landelijke karakter van de omgeving wordt het best geïllustreerd door de verschillende typen landschap die samen een 'mozaiek' vormen, de relatieve openheid en lage dichtheid in bebouwing. Het groen in de omgeving heeft een natuurlijke uitstraling en typeert zicht voornamelijk als natuurlijk en 'functionele kavelafschermende opstanden'.

Het perceel ligt aan de voorzijde ontsloten aan de Achtereindsestraat en de achterzijde is toegankelijk middels een zandpad. Vanuit hier is het zicht richting bos typerend voor de ligging in de omgeving: wijds maar besloten. Gelet op deze locatie wordt het zinvol geacht de erfbelasting aan te vullen en hiermee aansluiting te vinden bij de groenstructuur en typisch gebruiksculturen in de omgeving.

Compensatie

Het verzoek omvat de functiewijziging van van woon/bedrijfs–bestemming naar uitsluitend wonen. Ten behoeve van deze bestemmingsplanwijziging wordt o.a. groencompensatie aangeboden middels dit planvoorstel, deze is noodzakelijk voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in de VR2014. Inpassing is gezien het bestaande groen op het perceel niet noodzakelijk.



hier weergegeven: De locatie van het perceel in zijn directe omgeving.



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

Compensatieplan nieuwbouwwoning fam. Goudsmit-de Kleijn Achtereindsestraat 1a, Aalst

datum: 03-09-2015
versie: #02

Beplanting

Kijkend naar de locatie, kan worden vastgesteld dat het perceel grotendeels aan het zicht vanuit de omgeving onttrokken wordt door de bestaande groensingel. Het weiland aan de achterzijde zou evenwel extra ingepast kunnen worden met het oog op nieuwe ontwikkelingen. Het kavel biedt verder voldoende ruimte voor compensatie. Deze situatie in acht nemend, worden verder de wensen van de opdrachtgever meegenomen in het voorgestelde plan. Hierbij wordt een combinatie van cultureel en natuurlijk plantgoed toegepast.

Om de kwaliteit van de bestaande inpassing/groensingel te verhogen kan overwogen worden niet-inheems plantgoed te verwijderen (denkend aan dennen en coniferen) en waar nodig bosplantsoen worden herplant. Als aanvulling op deze mogelijke kwaliteitsverbetering, worden de volgende ingrepen als compensatie voorgesteld:







* Aan de noordzijde van het perceel, langs de paardenweide wordt zoals besproken met dhr Cees Ortelée (gem. Waalre) een natuurlijke groensingel/struweel van circa 5 à 6 rijen breed voorgesteld, bestaande uit gemengd bosplantsoen. Deze brede singel sluit aan bij de bestaande groenopstanden van het perceel en vind aansluiting in de omgeving. Deze forse singel kan uitgroeien tot een natuurlijke afscheiding tussen het betreffende perceel en eventuele ontwikkelingen. Het bosplantsoen wordt ook aan de zuidzijde van het perceel als singel toegepast, 3 à 4 rijen breed.

* Aan de zuidzijde van de weide is nog een kleine, extra hoek die gezien kan worden als 'fruitweide'. Om dit gecultiveerde gebruik te benadrukken wordt voorgesteld om hier enkele volwassen hoogstam fruitbomen toe te passen (soort naar keuze).

* In het verlengde van de beukenhaag (separate, extra aanvulling vanuit initiatiefnemer) wordt voorgesteld om één grote, solitaire boom aan te planten. Deze boom heeft een stamomtrek van circa 100 centimeter en geeft het gehele plan meer uitstraling. Met deze grote solitair kan forse bijdrage geleverd worden zodat het plan sneller opgenomen wordt in zijn omgeving. Van belang is dat hiervoor een grote, massieve solitair uitgekozen wordt die aansluit bij het gebruik van de weide.



Compensatievoorstel dat aansluit bij de wensen van de opdrachtgever en voldoet aan de wensen vanuit de gemeente (dhr. C. Ortelée). Er is een balans gezocht tussen natuurlijke vegetatie en meer gecultiveerd gebruik van beplanting. Inpassing is gezien de grote hoeveelheid bestaand groen niet noodzakelijk.

Legenda	
	Bestaande bebouwing
	Zone met compensatie
	Verharding
	Bestaand groen
	Nieuwe haag
	Nieuwe boom

0 10 50 mtr

N



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

Compensatieplan nieuwbouwwoning fam. Goudsmit–de Kleijn Achtereindsestraat 1a, Aalst

datum: 03-09-2015
versie: #02

Plantenlijst

De toe te passen plantsoorten, aantallen, inclusief maat zijn hiernaast te vinden. De aantallen zijn gebaseerd op de verdeling zoals op voorgaande pagina omschreven. Prijzen zijn besproken met van den Berk boomkwekerijen en een gerenommeerde hovenier.

Bomen:

Fagus sylvatica (Beuk)
Hoogstam fruitboom
(Appel/peer – naar keuze initiatiefnemer)

Bosplantsoen:

Alnus glutinosa (30%), *Corylus avellana* (30%),
Betula pendula (10%), *Sambucus nigra* (10%),
Cornus mas (20%)

Dubbele beukenhaag
Carpinus betulus

Beheer

Met betrekking tot het beheer van voorgaand omschreven plantmateriaal, moet worden uitgegaan van normale omstandigheden. Het geven van voldoende water en het bestrijden van eventueel ongediere wordt als ‘bekend’ beschouwd en daarom niet verder besproken.

Het onderhoud van de solitaire boom beperken tot vormsnoei en het eventueel verwijderen van probleemtakken die de groei(vorm) bedreigen. Doel is om een ‘gezonde’ boomvorm te krijgen waarbij een volle kroon van belang is.

Het onderhoud van de hagen beperken tot vormsnoei.

Voor ontwikkeld bosplantsoen kunnen de struikvormers afwisselend van elkaar teruggezet worden tot 0,50–1,00 meter boven de grond, zodat de beplanting voldoende licht en ruimte houdt en niet zal gaan “woekeren”. Indien wenselijk kunnen boomvormers (*Betula* en/of *Alnus*) selectief bespaard blijven van het terugzetten.

Bomen

<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Nederlandse naam</u>	<u>maat</u>	<u>ppst</u>	<u>subtotaal</u>
1	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	90-100* m.kl.	7500	€ 7.500
3	<i>Malus d Dubbele Bellefleur</i>	Appel (hoogstam)	50-60* m.kl.	2125	€ 6.375

* grootformaat bomen hebben 500 euro transportkosten per vracht
* excl. 2 jaar hergroei-garantie (meerprijs van +/- 25%)

Bosplantsoen, totaal aantal m2

1250

<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Nederlandse naam</u>	<u>maat</u>		
375	<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els	100/125, m.kl.	2,35	€ 881
525	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	100/125, m.kl.	2,35	€ 1.234
225	<i>Betula pendula</i>	gewone berk	100/125, m.kl.	2,45	€ 551
450	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	100/125, m.kl.	2,75	€ 1.238
225	<i>Sambucus nigra</i>	Vlier	100/125, m.kl.	2,25	€ 506
375	<i>Cornus mas</i>	Kornoelje	100/125, m.kl.	2,55	€ 956

Totaalsom plantmateriaal € 19.241 EXCL. BTW

Haag (extra aanvulling vanuit initiatiefnemer)

<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Nederlandse naam</u>	<u>maat</u>		
1075	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	100/125, m.kl.	2,75	€ 2.956

Bomen

<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Onderhoud</u>	<u>frequentie</u>
1	<i>Fagus sylvatica</i>	Vormsnoei / Kroononderhoud	2-jaarlijks
3	<i>Hoogstam fruitboom</i>	Vormsnoei / Kroononderhoud	2-jaarlijks

Bosplantsoen

<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Onderhoud</u>	<u>frequentie</u>
375	<i>Alnus glutinosa</i>	Gedeeltelijk terug snoeien/afzetten	3-jaarlijks
525	<i>Corylus avellana</i>	Gedeeltelijk terug snoeien/afzetten	3-jaarlijks
225	<i>Betula pendula</i>	Gedeeltelijk terug snoeien/afzetten	3-jaarlijks
450	<i>Carpinus betulus</i>	Gedeeltelijk terug snoeien/afzetten	3-jaarlijks
225	<i>Sambucus nigra</i>	Gedeeltelijk terug snoeien/afzetten	3-jaarlijks
375	<i>Cornus mas</i>	Gedeeltelijk terug snoeien/afzetten	3-jaarlijks

Haag

<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Onderhoud</u>	<u>frequentie</u>
1075	<i>Carpinus betulus</i>	Vormsnoei	half-jaarlijks



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

Compensatieplan nieuwbouwwoning fam. Goudsmit-de Kleijn Achtereindsestraat 1a, Aalst

datum: 03-09-2015
versie: #02

BIJLAGE 1 : Foto's compensatieruimte en omgeving

Open en weids, in het buitengebied van Aalst

foto 1 - de bestaande bebouwing wordt grotendeels onttrokken aan het zicht vanuit het landschap. Doordat de bestaande beplanting voldoende inpassing verzorgd, wordt voorgesteld alle beplanting in te zetten als compensatie.

foto 2 - De grote weide aan de achterzijde van het perceel wordt ingezet als compensatieruimte.

foto 3 - Vanuit het zandpad (foto 4) gezien is de weide een grote open vlakte en is er alleen bossage aanwezig rondom de bebouwing. Middels de compensatie wordt deze overgang verzacht.

foto 4 - zandpad aan de achterzijde van het perceel.

foto 5 - Vanuit de weide is er een open zicht naar het omliggende landschap, waar de omkaderende bossen (op grotere schaal) zorgen voor het besloten karakter.

foto 6 - Vanuit de weide is er een open zicht naar het omliggende landschap, waar de omkaderende bossen (op grotere schaal) zorgen voor het besloten karakter. Soms zijn de uitzichten weids.



foto nr. 1



foto nr. 2



foto nr. 3



foto nr. 4



foto nr. 5



foto nr. 6

