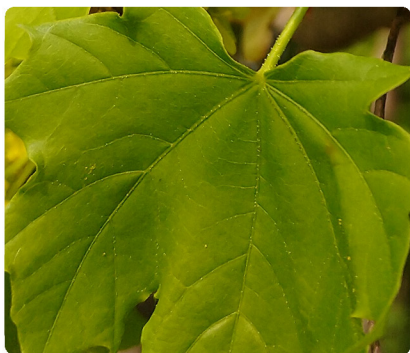
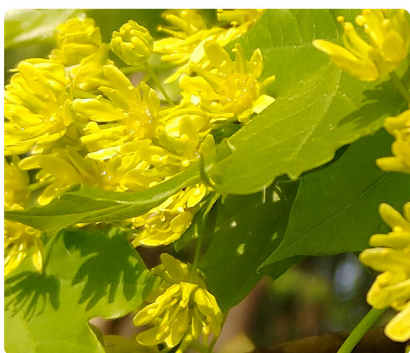
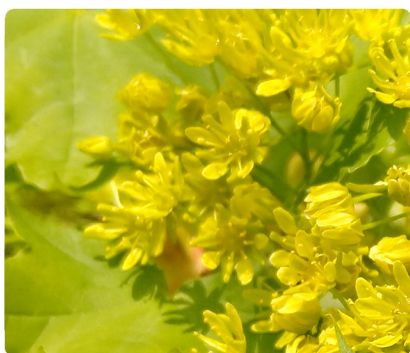
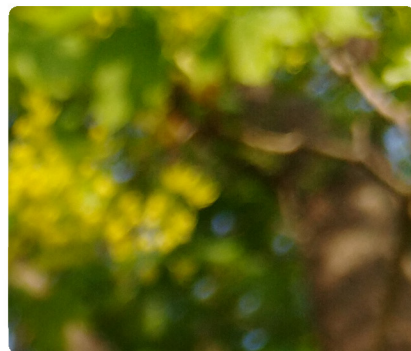
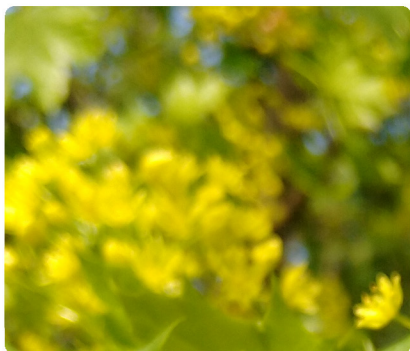
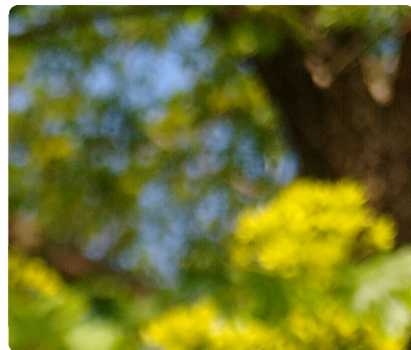
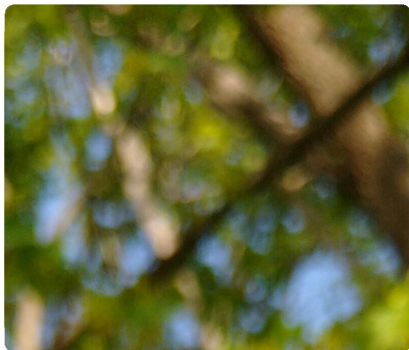
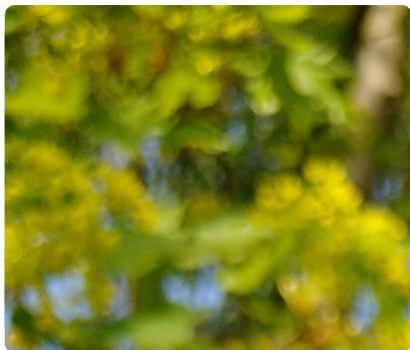




project
onderdeel

Woningbouw Ostaderstraat landschapsplan

opdrachtgever
nummer
datum

Hartman Bouwbedrijf
2004-D
31 maart 2021

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

10 maart 2021

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veelelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
1. Huidige situatie	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Projectlocatie	7
1.3 Huidige situatie	8
2. Historische en ruimtelijke context	9
2.1 Abiotische kenmerken	9
2.2 Historische situatie	10
2.3 Analyse ruimtelijke situatie	11
2.4 Beoordeling bestaande beplanting	13
3. Beoogde situatie	17
3.1 Ruimtelijke strategie	17
3.2 Inrichtingsplan	19
3.3 Verkaveling	20
3.4 Landschappelijke inpassing	20
3.5 Parkeervoorziening	24
3.6 Duurzaam waterbeheer	25
Bijlage: Inrichtingsschets	27

1. Huidige situatie

1.1 Inleiding

Voorliggend landschapsplan betreft een locatie gelegen aan de Ostaderstraat in Asten. Ter plaatse was een melkveehouderij gevestigd. De agrarische activiteiten zijn reeds gestaakt. Het is de bedoeling de locatie te herontwikkelen naar woningbouw en de bestaande bebouwing af te breken. De locatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' grotendeels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij'. Voorliggend rapport is opgesteld ter ondersteuning van de beoogde gedeeltelijke functiewijziging naar "Wonen".



afbeelding 1

De projectlocatie (in rood omrand) is gelegen tegen de kern van Asten nabij het Museum Klok & Peel.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie is gesitueerd aan de westzijde van de kern Asten binnen de gelijknamige gemeente. Het plangebied betreft een viertal aaneengesloten kadastrale percelen in de oksel van de Slotweg en de Ostaderstraat. Het plan-

gebied grenst direct aan het Museum Klok & Peel, de Jan Paagman Sterrenwacht en een klein wandelbos. Het plangebied meet totaal 14.200 m². De projectlocatie is gelegen aan een lokale weg. Deze Ostaderstraat is een historische route die het gehucht Ostade verbond met de kern van Asten bij de kerk. De projectlocatie bestaat uit vier percelen; kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie M, nummer 252, 253, 254 en 1325. Een klein deel van perceel 1324 behoort ook tot het plangebied. De projectlocatie omvat hiermee het huidige agrarische bouwvlak en de achtergelegen percelen, welke met de beoogde herontwikkeling tevens worden meegenomen voor woningbouw en landschappelijke inpassing. De huidige adressen op de projectlocatie zijn Ostaderstraat 26 en 26a.



afbeelding 2

Een uitsnede uit de kadastrale kaart met in groen de projectlocatie aan de Ostaderstraat 26/26a.

1.3 Huidige situatie

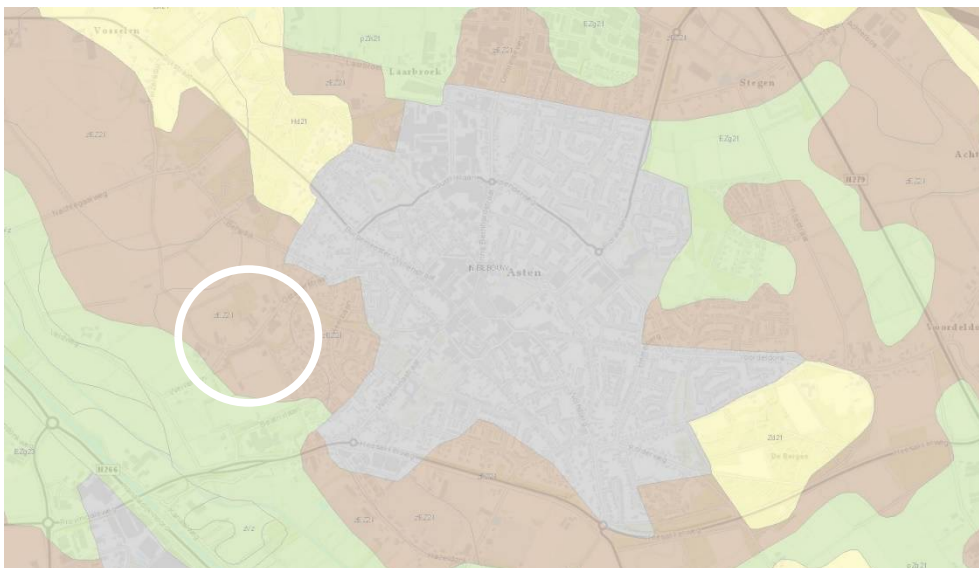
De projectlocatie is momenteel aan de zuidzijde in gebruik als erf en is deels bebouwd en verhard. Het noordelijke deel van de projectlocatie is in gras gelegd en in gebruik als weiland. Aan de oost-, west- en zuidzijde is er sprake van een duidelijke begrenzing van het plangebied door beplanting. Aan de noordzijde is deze in mindere mate aanwezig. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie direct aan een verharde weg (Ostaderstraat). Aan de oostzijde loopt een onverharde weg (Slotweg), welke in het verleden ook aan de noordzijde aansloot op de rest van de Slotweg die noordelijk van het gemeentebosje voert. Het deel van de onverharde weg dat noordwaarts doorloopt heet overigens ook Slotweg.

2. Historische en ruimtelijke context

2.1 Abiotische kenmerken

Het landschap is gevormd door de ondergrond en de menselijke ingrepen (ontginning en gebruik). Het dorp Asten is ontstaan op een plek die heel vergelijkbaar is met het naastgelegen Someren. De kern van Asten is gesitueerd naast een laagte op een dekzandrug omgeven door een dekzandvlakte die wordt doorsneden door dalvormige laagtes. In de belangrijkste laagte aan de zuidzijde stroomde van oudsher het riviertje de Aa. Dit riviertje deelt het dal nu met de Zuid-Willemsvaart. Dit patroon is ook duidelijk te zien op de geomorfologische kaart. Op die kaart zijn ook enkele stuifduinen (bijvoorbeeld “De Bergen” ten zuidoosten van het dorp) op de dekzandrug te zien.

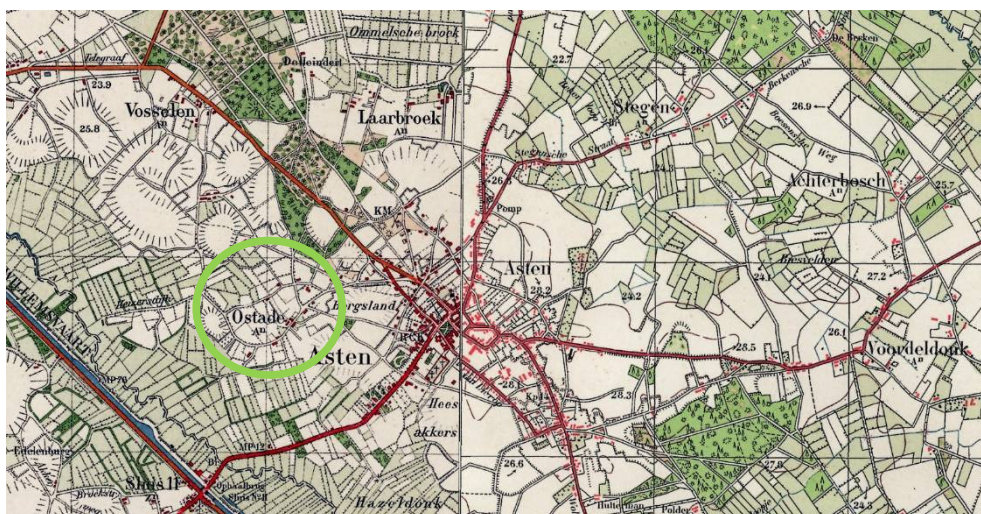
De projectlocatie is gelegen op de overgang van hoog naar laag op een deel van een dekzandvlakte met fijn zand tussen beekdal en dekzandrug in. De bodemsoort op de projectlocatie is een zwarte enkeerdgrond. Dergelijke gronden zijn kenmerkend voor oude akkers met potstalbemesting. Een dergelijk bodemtype is wijdverbreid rondom Asten en duidt ook daar telkens oud bouwland. De oude akkers volgen grotendeels de dekzandruggen en aangrenzende stukken van dekzandvlaktes, maar komen niet voor in de echt laaggelegen landschapsdelen.



afbeelding 3

Een uitsnede uit de bodemkaart met binnen de cirkel het plangebied aan de Ostaderstraat. De donkerbruine kleur duidt de enkeerdgronden. Deze zijn indicatief voor historische akkercomplexen. [P15 - Uitsnede Bodematlas Provincie Noord-Brabant]

De watervoorziening op de locatie past ook bij het gebruik als akkerland. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt ongeveer 80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is hier 120 tot 160 cm onder maaiveld. Dit in combinatie met de bodemsoort zorgt voor een stabiele vochtvoorziening voor gewassen.



afbeelding 4

Uitsnede uit de topografische kaart van 1950 met binnen de cirkel het plangebied. [bron: toptijdreis.nl]

2.2 Historische situatie

De oudste bewoningsplekken liggen vaak op de wat hogere delen van het landschap en dan specifiek op plekken waar het grondwater ondiep zat op water opwelde (kwel). Met de ontginning van het oorspronkelijke landschap nam ook de ontwatering toe en zie je meestal de bewoning verschuiven naar de flanken van hoger gelegen gronden. Dit wordt in Asten ondersteund door de archeologische verwachtingskaart, waar in de oude akkergebieden een hoge verwachtingswaarde geldt en de oude dorpskern zelf een archeologisch monument is.

Asten is te kenschetsen als een kransakkerdorp met centraal een kerkdorp omkranst door dochternederzettingen aan de randen van de akkers of aan het eind van het ontgonnen gebied. De projectlocatie is gelegen aan de Ostaderstraat en Slotweg. Deze straatnamen zijn indicatief van de historische situatie. Ostade is namelijk een van die gehuchten die het centrale kerkdorp Asten omgaven. Het inmiddels verdwenen "slotje" van de Jonkheer Beek, het zogenoemde Huis ten Perre is de naamgever van de Slotweg. Of hier ook werkelijk een kasteeltje heeft

gestaan is overigens zeer twijfelachtig, het zal eerder een omgracht huis of schuur zijn geweest. Het Middelnederlandse woord 'perre' betekent net als 'slot' afgesloten of begrensd.

De historische ontwikkeling van Asten volgt die van veel dorpen in Brabant. De opzet als een agrarisch dorp met enkele centrale voorzieningen bij de kerk blijft bestaan tot na de tweede wereldoorlog. Het laatmiddeleeuwse patroon blijft lang bestaan. Uitbreiding van de bebouwing vindt tussen 1880 en 1950 vooral plaats aansluitend op bestaand bebouwing en langs bestaande wegen. Hierna groeit Asten planmatig middels verdichting van bestaande bebouwde gebieden en de realisatie van planmatige woon- en werkgebieden. Daarbij worden enkele van de gehuchten langs de akker binnen de bebouwde kom van Asten getrokken. De oude patronen zijn grotendeels nog aanwezig in de bestaande situatie.

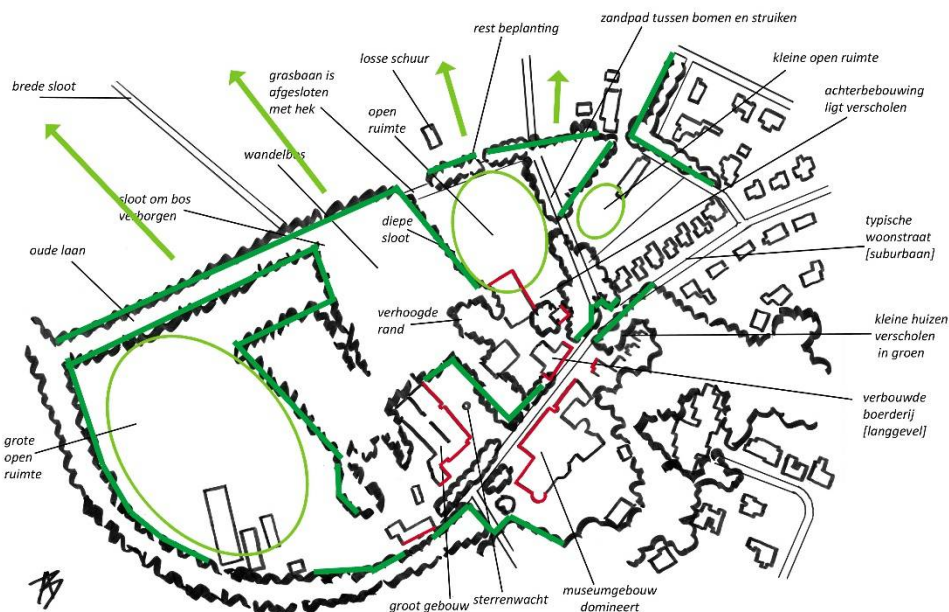
2.3 Analyse ruimtelijke situatie

De bebouwde kom omvat aan de zuidwestzijde ook Ostade. Hier grenst de bebouwde kom direct aan het landschap. De projectlocatie is gelegen op de overgang van dorpsrand naar het achterliggende landschap en is grotendeels onbebouwd. Aan de straatzijde is een (bedrijfs)woning aanwezig in de vorm van een verbouwde boerderij met daarachter enkele bedrijfsgebouwen (stallen en schuren). De locatie is sterk groen ingekaderd en redelijk besloten. Dit is het kenmerk van de hele rand van Asten aan deze zijde: door groen begrensde landschapskamers van variabele grootte en oriëntatie. Een kenmerk van deze landschapskamers in de rand is dat er telkens enige bebouwing aanwezig is die met de achterzijde de open ruimte van de betreffende landschapskamer insteekt. De landschapskamers in de rand sluiten aan op het agrarisch landschap dat bepaald wordt door wegen met een begeleidende boombeplanting. Hierdoor wordt de ruimte gestructureerd en ontstaan korte en lange zichtlijnen.

De Ostaderstraat is een verharde weg met plaatselijk een stoep. Langs de straat staan bomen en dan vooral lindes. De Slotweg is deels verhard, maar grotendeels onverhard en een zandpad. De Slotweg is op verschillende plekken voorzien van een begeleidende groenstructuur. Daarin zitten plaatselijk gaten, bijvoorbeeld bij bebouwing, ter plaatse van inritten maar ook door uitval van bomen, zoals in het deel westelijk van het wandelbosje richting Keizersdijk. Aan de noordzijde maakt een deel van de Slotweg deel uit van het plangebied. De begeleidende boombeplanting is hier grotendeels vervallen en dit deel is afgesloten. Daarmee is er een onderbreking ontstaan in de Slotweg.

De projectlocatie sluit aan op een herkenbaar punt in de rand van Asten. Ten noorden is voornamelijk kleinschalige, dorpse woonbebouwing gelegen. Aan de zuidzijde is verspreide agrarische bebouwing aanwezig. Direct aansluitend op de locatie is grootschalige en bijzondere bebouwing aanwezig in de vorm van het Museum Klok & Peel, de Stulp (IVN-gebouw) en de Jan Paagman Sterrenwacht. Achter de sterrenwacht en het IVN-gebouw strekt zich een klein bos uit tot aan de

Slotweg. Dit bosje flankeert de projectlocatie in het noordwesten. De scheiding wordt gevormd door een diepe sloot. Deze sloot plooit zich om het bosgebiedje en watert af in noordelijke richting middels een rechte diepe sloot. Door het bosje loopt een wandelpad dat gebruikt wordt als onderdeel van een ommetje.



afbeelding 5

Ruimtelijke analyse van het plangebied en de directe context. [P15]

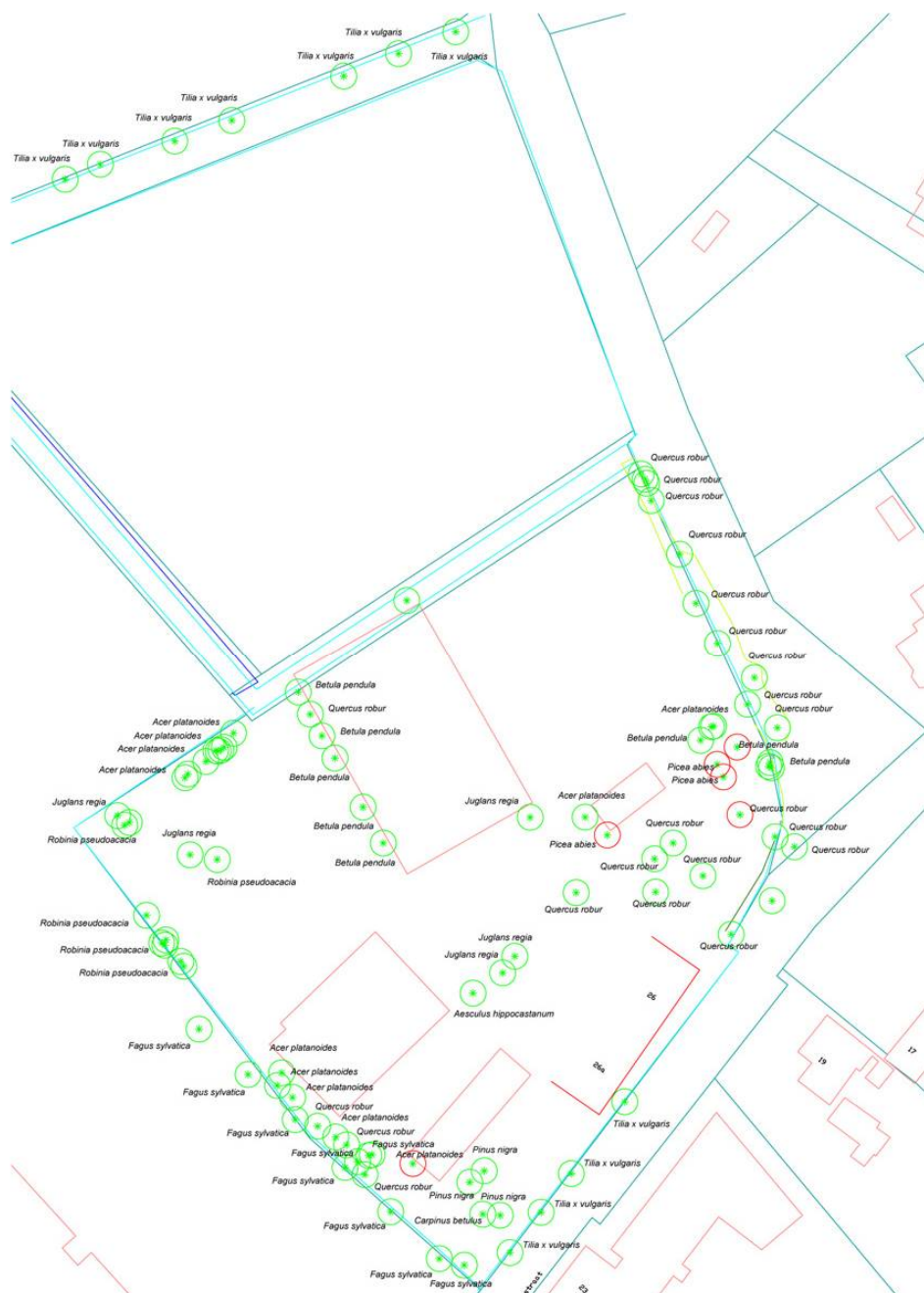


afbeelding 6

Ostaderstraat 26 en 26a gezien vanaf de straatzijde. [P15]

2.4 Beoordeling bestaande beplanting

De bestaande bomen zijn geïnventariseerd begin maart 2021. Daarbij is de soort vastgesteld op basis van een digitale inmeting van de bestaande begroeiing. Duiding van eventuele kweekvormen is gezien het seizoen niet goed mogelijk. Daar waar bomen duidelijk dood of van slechte kwaliteit waren is dit ook aangetekent.



afbeelding 7
Bomeninventarisatie projectlocatie Ostaderstraat. [P15]

De grote bomen aan de voorzijde (langs de Ostaderstraat) betreffen Hollandse linde (*Tilia x vulgaris*). Deze bomen hebben een (te) kleine boomspiegel. Een van de bomen in de rij staat in de tuin. Op de hoek met de Slotweg staan enkele Zomereiken (*Quercus robur*). Zomereik overheerst ook ten oosten van de huidige bedrijfswoning waar meerdere grote bomen staan in een voormalig dierenweide. Voorbij het kleine bijgebouw staan richting de Slotweg, Zomereik, Ruwe berk (*Betula pendula*) en Fijnspar (*Picea abies*) in groepjes bijeen, met daartussen opslag van Noordse esdoorn (*Acer platanoides*). Een deel van de fijnsparren en berken zijn dood of van slechte kwaliteit. Noordwaarts langs de Slotweg groeien enkel nog Zomereiken. Het betreft deels opslag die soms wel en soms niet binnen de grenzen van de projectlocatie groeien. Aan de noordzijde groeien langs het afgesloten deel van de Slotweg wederom lindes (Hollandse linde). Deze bomen betreffen een relict van een begeleidende boombeplanting. De bomen zijn door herstelsnoei nu laag vertakt.

In de tuin ten zuidwesten van de huidige bedrijfswoning staan enkele bomen door elkaar. Het gaat dan om Zwarte den (*Pinus nigra ssp*) en Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Net buiten de kadastrale grens staat een rij beuken (*Fagus sylvatica*) aan de rand van het parkeerterrein van het IVN-gebouw en de Sterrenwacht. Achter deze bomenrij groeit uitgegroeide opslag van Noordse esdoorn met een enkele Zomereik. Plaatselijk staat ook een korte rij beuken heel dicht op elkaar. Dit is altijd indicatief van een uitgegroeide haag.

Achter de huidige sleufsilos is een grondwal aanwezig op de overgang naar het genoemde parkeerterrein en het bosje. Op deze wal groeit veel Ierse klimop (*Hedera hibernica* 'Hibernica') met plaatselijk uitgegroeide stobben van Valse acacia (*Robinia pseudoacacia*). Achter de sleufsilos en er middenin groeit opslag van dezelfde Valse acacia, die heel herkenbaar zijn aan de venijnig ge-doornde takken. Tussen de Valse acacia groeit opslag van Noordse esdoorn en op twee plekken opslag van Walnoot (*Juglans regia*). Aan de westzijde van de meest noordelijke schuur is een bomenrij aanwezig. Deze lijkt aangeplant te zijn. Hier groeien vooral Ruwe berk (5) en een enkele Zomereik. Het gebied tussen de schuren is verhard. Langs de randen van de verharding groeien wederom Walnotenbomen (3 stuks) een Noordse esdoorn, een grote Zomereik en tot slot een grote Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) plus een dode Fijnspar.

Op basis van de beplantingsopname kan gesteld worden dat een deel van de bomen bewust geplant is (voornamelijk aan de voorzijde in de tuin en naast de stallen) en een ander deel opslag betreft (voornamelijk aan de oost- en westzijde). Er is plaatselijk een dichte begroeiing vastgesteld van de Japanse duizendknoop (*Fallopia japonica*). Deze dient voorzichtig verwijderd te worden inclusief wortelpakket om toekomstige problemen aan leidingen, verhardingen en funderingen te voorkomen. Hergebruik van de grond rondom de groeiplaats wordt ten sterkste afgeraden.



afbeelding 8

Impressies van de Slotweg aan oostzijde van de projectlocatie in het voorjaar. [P15]

De begroeiing van de tuinen is verder niet geïnventariseerd. Er groeien hier diverse sierstruiken. Aan de voorzijde is een geschoren haag aanwezig van Beuk. Het parkeerterrein bij de Sterrenwacht wordt eveneens omzoomd met beukenhagen. Op dit parkeerterrein staan naast de eerdergenoemde rij van beuken langs de kavelgrens met de projectlocatie diverse sierbomen waaronder Pruimkers (*Prunus cerasifera* 'Nigra'), Sierappel (*Malus* CV) een grote Zomereik en langs de straat Hollandse linde. Het gemeentebosje is geplant. Op oude topografische kaarten staat het voor 1983 niet ingetekend. Ooit stond hier aan de Slotweg ook een langgerekt gebouw. Het bos zelf is ingeplant met Zomereik welke nu in de stakenfase verkeren en plaatselijk gedund zijn. Tussen de eiken groeien plaatselijk opslag van Beuk, Valse acacia, Vlierbes (*Sambucus nigra*), Braam (*Rubus fruticosus complex*) en de inheemse Vogelkers (*Prunus padus*). Nabij de projectlocatie groeien enkele kleine zaailingen van Noordse esdoorn alsook een jonge zaailing van de Walnoot. De Vogelkers is indicatief voor groeiplaatsen met een voedselrijke humeuze grond met een pH rond 7 tot 5 (neutrale tot zwak zure grond) met een goede vochtvoorziening. Opvallend genoeg ontbreekt de Es (*Fraxinus excelsior*) volledig in het bosje, hoewel deze eenzelfde groeiplaatsvoorkeur heeft.

Aan de noordzijde van het bosje, dat aan drie zijden wordt omgeven door diepe afwateringssloten, loopt de Slotweg verder in westelijke richting naar de Keizersdijk. Deze slotweg is voorzien van een begeleidende boombeplanting van voornamelijk Beuk met een enkele Zomereik. De laanbeplanting kent plaatselijk uitval en daardoor soms redelijk grote gaten. Op dergelijke open stukken in de laan groeit Judaspenning (*Lunaria annua*) in het voorjaar.

Het deel van de Slotweg ten noordoosten van de projectlocatie kent een onregelmatige beplanting aan de randen, die voornamelijk bestaat uit Zomereik met verder enkele grote exemplaren van Grauwe abeel (*Populus x canescens*) en struiken als Hazelaar (*Corylus avellana*), Vlier, Braam en Vogelkers. Tussen deze begroeiing staat een struikachtige Noordse esdoorn. Waar de Slotweg zich vertakt staat aan de rand van een kavel een opvallende zuilpopulier (*Populus nigra* 'Italica').



afbeelding 9
Collage van de omgeving van de projectlocatie in het voorjaar. [P15]

3. Beoogde situatie

De agrarische functie op de projectlocatie komt te vervallen. Dit betekent dat er nieuwe economische dragers voor locatie nodig zijn. Het nieuwe gebruik zal vooral gericht zijn op wonen. Het initiatief voor transformatie van Ostaderstraat 26 / 26a past binnen de ruimtelijke visie van de gemeente. Doel is een verbeterslag te maken op de locatie. Het schrikbeeld is verrommeling en verpaupering.

3.1 Ruimtelijke strategie

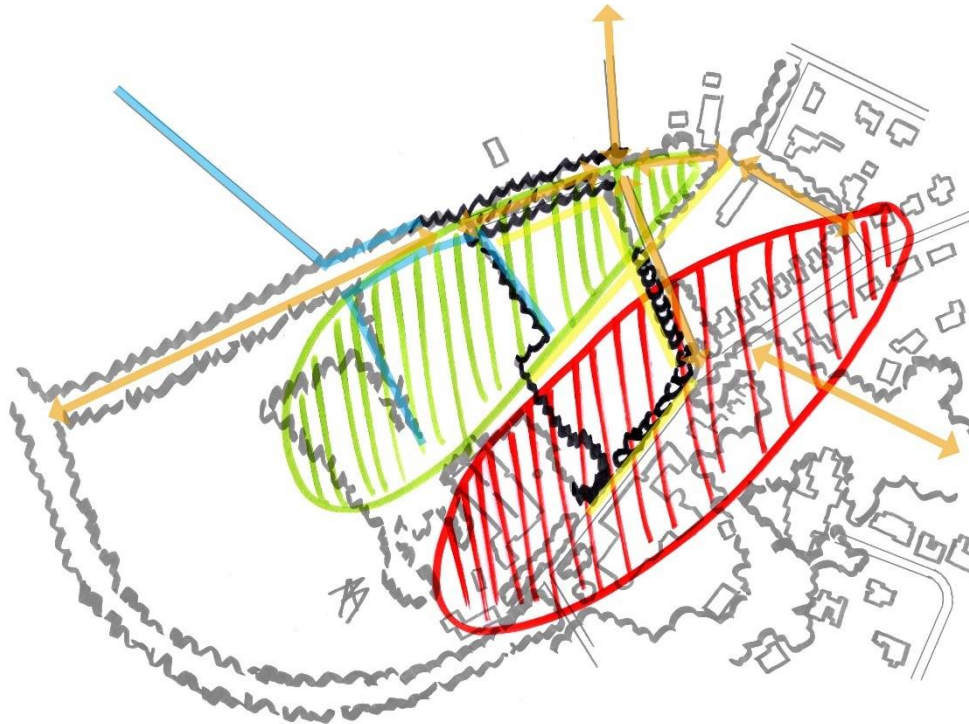
Herontwikkeling biedt kansen om de locatie meer integreren in de dorpsrand van Asten. Er wordt ingezet op het verwijderen van onnutte opstallen en verhardingen, het verbeteren van de uitstraling aan de straatzijde en verbetering van de uitstraling op het terrein zelf. De herinrichting van het terrein zal ook praktisch worden ingestoken. De ontsluiting van functies dienen logisch en functioneel gescheiden te zijn. Herontwikkeling wordt hier gezien als modus om de overgang dorp-landschap vorm te geven en de locatie ruimtelijk en functioneel in te bedden in omgeving.

Voor de beoogde transformatie van de locatie Ostaderstraat 26 van een agrarische functie naar wonen is een visie opgesteld. Uitgangspunt daarbij is de ruimtelijke opbouw van de locatie zoals deze is met bebouwing aan de voorzijde en een onbebouwd deel aan de Slotweg achterin. Belangrijk is de locatie stevig in de context in te bedden door de omzoming waar nodig te versterken door het toevoegen van nieuwe beplanting. De bestaande bebouwing is ongeschikt voor het beoogde gebruik en zal daarom afgebroken worden. De opstallen kennen ook geen bijzondere historische waarde die behoud kan rechtvaardigen.

De beoogde transformatie biedt de kans de dorpsrand hier opnieuw vorm te geven. Daarbij dient te worden aangesloten op de bestaande ruimtelijke en functionele kenmerken. Het oppakken van bestaande lijnen in het landschap, zoals kavelfrichtingen of slotenpatronen, verbindt de locatie na herontwikkeling met de omgeving. Di verbinding kan ook letterlijk zijn. Hier zijn daar kansen voor door de toegankelijkheid van het afgesloten deel van de Slotlaan weer te herstellen. Daarmee worden meerdere ommetjes aan deze zijde van Asten mogelijk gemaakt. Deze routes kunnen versterkt worden door opgaande begeleidende beplanting (zoals laanbomen of bomenrijen).

Binnen een sterk groen kader worden aan de voorzijde woningen toegevoegd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in de rand door de woningen direct aan de Ostaderstraat anders uit te werken wat betreft ligging, bouwvolume en woningtype dan de achterliggende woningen. De woningen aan de straat refereren aan

boerderijen met een lage kap en een langgerekte vorm parallel aan de straat. De woningen daarachter sluiten aan op de losse gebouwen in de dorpsrand. Zo voegt de nieuwe bebouwing op de projectlocatie zich naadloos naar het bestaande karakter van de dorpsrand van Asten aan deze zijde van de kern.



afbeelding 10

Visie op de transformatie van Ostaderstraat 26 / 26a van agrarisch naar wonen. [P15]

Daarbij wordt niet ingezet op het herstel van een inmiddels verdwenen landschap en functie. Wel biedt herontwikkeling van de projectlocatie de mogelijkheid de structuur en belevingswaarde plaatselijk te versterken. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande elementen binnen het totaalensemble middels groenstructuren en landschappelijke elementen. De beplanting langs de omringende wegen is daarbij van grote waarde.

Deze omringende landschappelijke structuur verdient versterking. Slechte bestaande bomen aldaar worden vervangen door nieuwe aanplant. De beplanting op het erf en in de bestaande tuin zal indien mogelijk worden gehandhaafd. Ook dient in het landschapsplan vooral vormgegeven te worden aan de randen, waarbij de randen aan de dorpszijde anders worden benaderd dan die aan de zijde van het landschap.



afbeelding 11

Schetsontwerp van de beoogde inrichting van de projectlocatie. [P15]

3.2 Inrichtingsplan

Er is een integraal schetsplan opgesteld voor een mogelijke stedenbouwkundige opzet van de projectlocatie na herontwikkeling. De nieuwe bebouwing zal zich concentreren aan de voorzijde; de rest van de projectlocatie zal landschappelijk worden ingericht; de inbedding van de nieuwe woningen op deze locatie is immers belangrijk. Er worden vijf nieuwe woongebouwen opgericht. De vier woningen aan de zijde van de Ostaderstraat betreffen halfvrijstaande woningen die refereren aan klassieke langgevelboerderijen. Daarachter komen drie vrijstaande, eigentijdse, landelijke woningen. In totaal worden er dus 7 nieuwe woningen gerealiseerd op de projectlocatie.

De drie vrijstaande woningen aan de achterzijde zijn opgevat als een rafelrand aan de rand van een landschapskamer. Deze gebouwen kennen een vrije plaatsing rondom een klein (woon)erf. Vanaf dit (woon)erf worden de woningen ontsloten. Aan de voorzijde worden de nieuwe woningen deel van het dorpslint van de Ostaderstraat. Daarvoor zij twee blokken met telkens twee halfvrijstaande woningen gedacht achter een door te trekken boombeplanting langs de straat. De aan de voorzijde woningen kennen een omhaagde tuin. Tussen de woningen steekt een kort woonstraatje naar achteren. Dit straatje wordt begeleid door kleine bomen.

De tuinen van de achterliggende woningen krijgen telkens een haag aan de zijde van het (woon)erf. Aan de achterzijde worden deze woningen begrensd door tuinen en de landschappelijk ingerichte zone. Deze landschappelijke zone wordt in gras gelegd en zal gebruikt worden als weiland. De tuinen maken ruimtelijk deels deel uit van de landschapskamer.

3.3 Verkaveling

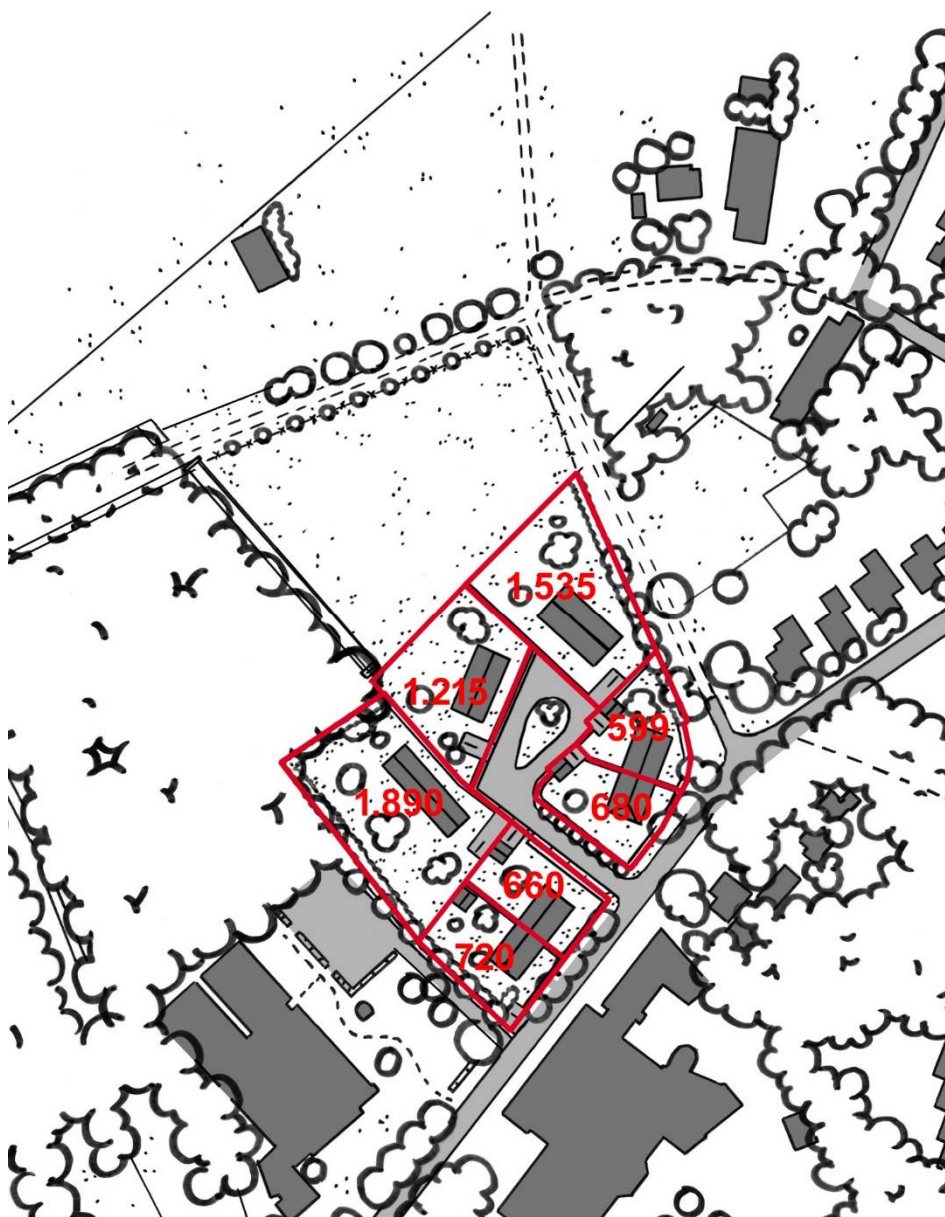
Er is voorzien in 7 kavels met een woonbestemming met daartussenin een openbaar gebied met de centrale ontsluiting en enkele parkeermogelijkheden. De kavels variëren in grootte van 599 tot 1.890 m².

De vier voorste kavels zijn duidelijk kleiner gehouden (ieder rond de 600-700 m²). Dit hangt ook samen met de gekozen verkaveling met de vier halfvrijstaande huizen die hier zullen worden gerealiseerd. Het is namelijk de bedoeling hier vier levensloopbestendige woningen te maken, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De drie achterliggende woningen zijn groter. De drie bijbehorende kavels zijn ook groter (respectievelijk 1.535, 1.215 en 1.890 m²).

3.4 Landschappelijke inpassing

Zoals aangegeven in de ruimtelijke strategie vormt de bestaande landschappelijke context en ruimtelijke opbouw op en rond de projectlocatie het uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling. Waar mogelijk zal bestaande behoudenwaardige beplanting in de nieuwe situatie worden ingepast. Dit geldt dan met name voor de bomen langs de Ostaderstraat en de Slotweg. Zowel aan de Ostaderstraat als aan het te herstellen deel van de Slotweg aan de noordzijde van de locatie zullen lindes worden geplant. De beplanting langs het deel van de Slotweg dat de oostelijke grens vormt van het plangebied is variabel. Er staat hier Hollandse linde, Zomereik, Noordse esdoorn, Ruwe berk en Grauwe abeel met een ondergroei van voornamelijk Vlier en Braam.



afbeelding 12

Weergave van de nieuwbouwwoningen met kavelgrootte op de projectlocatie. [P15]

De bestaande bomen van meer dan 20 cm omtrek zijn digitaal ingemeten. Daarmee is nu duidelijk dat diverse bestaande bomen op of tegen de kavelgrens staan, vaak net binnen het plangebied of op het aangrenzende perceel van de gemeente. De weggreppel lijkt de kavelgrens min of meer te volgen. De rij beuken op het parkeerterrein bij de sterrenwacht staan zeer dicht tegen de kavelgrens. Zie ook afbeelding 7 voor een overzicht van de ingemeten bestaande beplanting.

Het is belangrijk de beoogde ruimtelijke kwaliteit, zoals hierboven geschetst, vast te leggen in een landschapsplan. Zo is voor iedereen duidelijk wat de meerwaarde

is van voorliggend voorstel en kan het inrichtingsplan ook langs de gerealiseerde situatie gelegd worden. Het inrichtingsplan bestaat uit een aantal ruimtelijke bouwstenen die samen bijdragen aan het beoogde eindbeeld. Daarom zijn de bouwstenen gekwalificeerd en gekwantificeerd.

De landschappelijke inpassing betreft zowel de buitenrand, de achterzijde en de binnenzijde aan de weglus. De woningen worden gesitueerd in omhaagde tuinen. De woningen aan de zuidzijde met de voorgevel naar de Ostaderstraat krijgen zowel aan die zijde als aan de zijde van de insteekweg met lus een haag. Voor de woningen noordelijke daarvan is alleen een haag aan de voorzijde -naar de weglus toe- voorgeschreven als landschappelijke inpassing. Aan de achterzijde worden deze woningen, voor zover het een buitengrens betreft aan de oost- of westzijde, ingepast middels een struikenrand, die deels op de bestaande wal gelegen zal zijn (indien deze behouden blijft). Alleen aan de achterzijde richting het noordwesten is geen haag voorgeschreven.

Aan de voorzijde is een ligusterhaag passend. Op andere plekken kan eveneens voor een ligusterhaag worden gekozen maar een haag van bijvoorbeeld Beuk, Haagbeuk of Hulst is ook mogelijk. De haag dient te worden ingeplant met twee rijen haagplantsoen in verschoven verband (driehoeksverband). Tussen de rijen kan dan -indien gewenst- een laag (gaas)hekwerk worden opgenomen.

Aan de voorzijde is langs de Ostaderstraat een groenstrook opgenomen om wat meer ruimte te scheppen voor de bestaande bomen (Hollandse linde en Zomer-eik.) De grens van de nieuwe voortuinen is naar achteren geschoven zodat hier ruimte ontstaat voor een grasstrook voor de haag langs de voortuin. Daarmee ontstaat een betere groeiplaats voor de bestaande bomen, die ook beter toekomstbestendig is.

De begrenzing naar de Slotweg aan de oostzijde en het parkeerterrein van de Sterrenwacht aan de westzijde wordt landschappelijk vormgegeven als een gemengde struikenrij. Deels kan hierin bestaande begroeiing worden opgenomen, maar het zal grotendeels nieuwe aanplant betreffen. Geschikte soorten zijn: Hazelaar, Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hulst (*Ilex aquifolium*), Hazelaar, Veldesdoorn (*Acer campestre*), Veldiep (*Ulmus minor*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*) en Vlier. Aanplant in zigzagverband met een onderlinge afstand van 75 cm.

De bestaande beplanting in de randen zal worden opgeschoond. Daarbij worden hinderlijke struiken (denk aan Braam) en opslag van bomen als Valse acacia en Noordse esdoorn verwijderd. Plaatselijk kan het aantrekkelijk zijn opslag van een toekomstbestendige boom te handhaven en uit te laten groeien.

De projectlocatie wordt ook functioneel ingepast in de omgeving door het te herstellen deel van de Slotweg aan de noordzijde van het plangebied weer open te stellen voor wandelaars. Zo kan het herstelde pad weer onderdeel worden van verschillende ommetjes.



afbeelding 13

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen met aan de voorzijde een grasstrook met bomen (G). Aan de zijkanten zijn struikenranden (R) voorzien. De insteekweg wordt begeleid door ene rij bloesembomen (B). Rondom de centrale weglus bepalen geschoren hagen (H) het beeld. En de wei aan de achterzijde (W) wordt afgesloten middels een grotendeels herstelde laan (L) langs dit deel van de Slotweg. [P15]

Langs dit nieuwe pad blijven de bestaande lindes gehandhaafd. De vele kabels en leidingen in dit deel van de Slotweg maken het onmogelijk om de deels verdwenen beplanting aan de noordzijde te herstellen; er is effectief ruimte voor het bijplanten van 1 boom aan die zijde. Aan de zuidzijde zal op enige afstand van het leidingentracé een nieuwe rij bomen worden aangeplant. Het betreft telkens

Hollandse linde in de maat 18/20 of 20/25. Het planten van een grotere maat leidt vaak tot stilstand in groei en daarmee niet tot een snellere vestiging van een volwassen beeld.

Haaks op de Ostaderstraat is een korte rij kleine bomen gedacht. Passend bij het dorpse karakter van deze plek en de gekozen stedenbouwkundige opzet van de projectlocatie wordt voorgesteld hier een rij Sierappels aan te planten: *Malus* 'Evereste' in de maat 12/14 of 14/16. De strook onder de bomen dient te worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel (bijvoorbeeld Cruydhoeck M5). Hetzelfde mengsel kan worden gebruikt voor het groenvlak binnen de weglus en in de smalle grasbermen tussen de verharding en de hagen die de tuinen begrenzen. Het is aantrekkelijk op het grasvlak binnen de lus een groep bomen te planten. Daarbij kan gedacht worden aan Rode pavia (*Aesculus pavia*) of Rode esdoorn (*Acer rubrum* 'Scanlon') in de maat 12/14 (Pavia) of 14/16 tot 16/18 (Esdoorn).

3.5 Parkeervoorziening en ontsluiting

In 2016 is de Nota Parkeernormen opgesteld. Hierin is het parkeerbeleid voor de gemeente Asten nader uitgewerkt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. Bij woningbouwprojecten worden deze vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. Daarmee zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk blijkt echter dat deze parkeervoorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig, maar bijvoorbeeld als opslagruimte.

Gevolg is dat auto's toch regelmatig op de openbare weg parkeren. Bij de toetsing moet dit worden meegenomen. Hiervoor hanteert Asten enkele rekenwaardes conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze rekenwaardes zijn in de nota weergegeven in de vorm van een tabel. In de kern Asten wordt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid gemaakt tussen centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. De aanduiding 'centrum' geldt alleen voor de kern Asten en bevat het winkelcentrum en de schil daaromheen. De rest van de woongebieden en industrieterreinen in Asten vallen onder 'rest bebouwde kom'. Dit geldt ook voor de projectlocatie.

In de gekozen stedenbouwkundige opzet is ook rekening gehouden met het gemeentelijk parkeerbeleid. De daarin gehanteerde normgetallen zijn afhankelijk van het type woning en de ligging daarvan. In de normgetallen is telkens 0,3 parkeerplaats voor bezoekers opgenomen. De gemeente stelt een parkeernorm van maximaal 2,4 per vrijstaande woning en 2,2 per halfvrijstaande woning. Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen moeten worden voorzien voor de beoogde 7 nieuwe woningen.

In het parkeerbeleid is ook voorzien in normgetallen voor parkeren op eigen terrein. Een lange oprit geldt als 1,5 parkeerplaats terwijl een garage met oprit geldt

als 1,2 parkeerplaats. Een brede oprit van minimaal 5 meter breed met 2 opstelplaatsen geldt als 1,7 parkeerplaatsen. De kavels van de drie vrijstaande woningen zijn zodanig groot dat hier gemakkelijk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, los van een eventuele stallingsplaats in een garage. Voor 3 van de 4 halfvrijstaande woningen is het mogelijk een dergelijke parkeervoorziening te realiseren aan de insteekweg met lus. Voor de vierde halfvrijstaande woning is een dergelijke brede oprit voorzien aan de Ostaderstraat. Dit betekent dat er conform de rekenmethodiek in totaal 11,9 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien. Bovenop deze 12 parkeerplaatsen zijn nog 4 parkeerplaatsen nodig om tot het totaal van 16 parkeerplaatsen te komen. Daarom is ook nog voorzien in 4 langspaarkeervakken.

De benodigde parkeerruimte is aldus zonder veel problemen gerealiseerd binnen het dit definitieve inrichtingsplan.

De woningen worden ontsloten vanaf de Ostaderstraat middels een insteekweg met weglus. De weg zal worden uitgevoerd in klinkerverharding in een kleur, maat en type passend bij de omgeving. Hetzelfde geldt voor de inritten op openbaar terrein. De langspaarkeervakken worden bij voorkeur verhard met grasbetonstenen.

3.6 Duurzaam waterbeheer

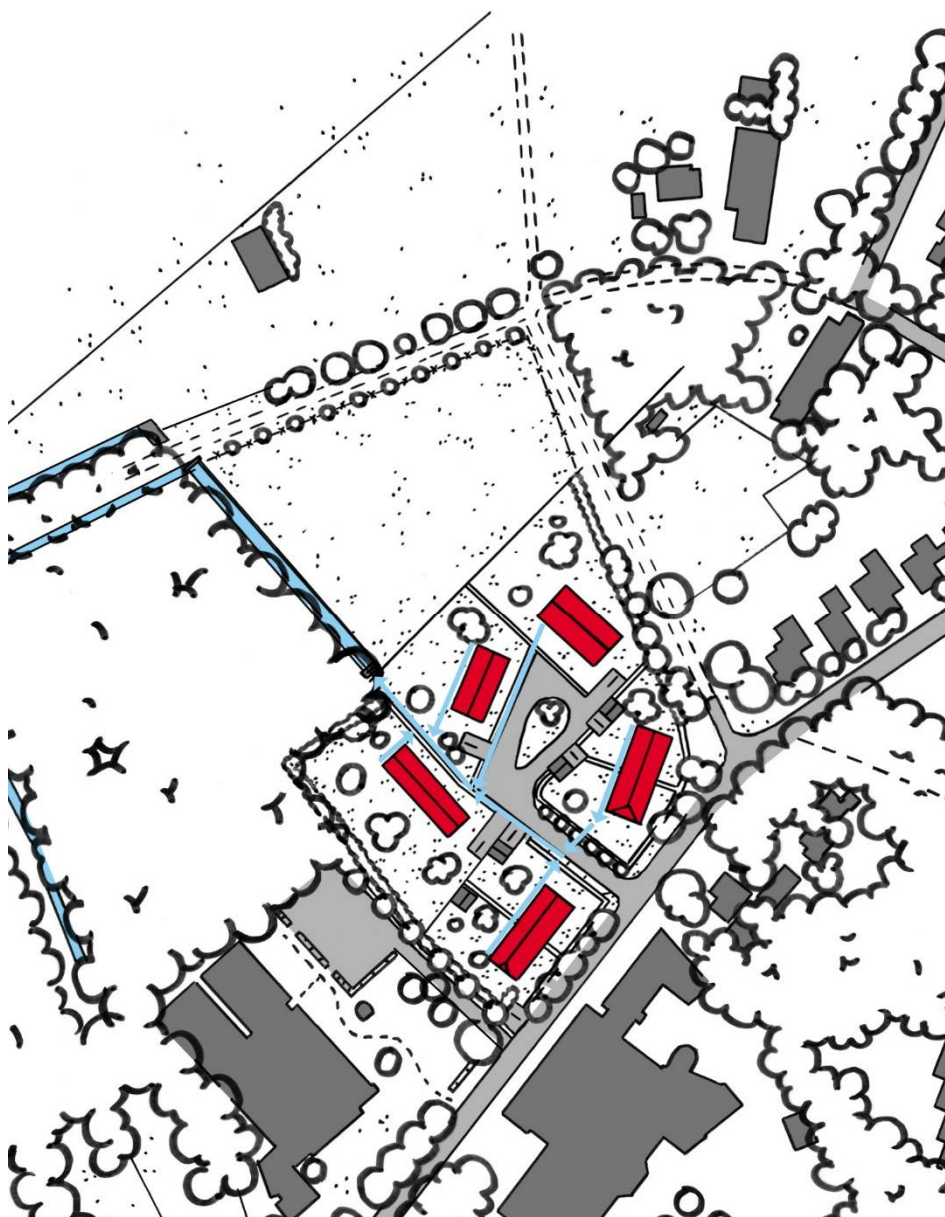
In de gekozen opzet is ook voorgesorteerd op duurzaamheidsaspecten. De locatie watert reeds af in noordelijke richting via de diepe sloot op de grens met het aanliggende wandelbosje achter de Sterrenwacht. In de huidige situatie is 1.763 m² bebouwing aanwezig plus ongeveer evenveel terreinverharding. De huidige bebouwing en terreinverharding worden geheel verwijderd.

In de nieuwe situatie is voorzien in 1.360 m² nieuwe bebouwing en 1.000 m² aan verhard oppervlak. Er zal in de nieuwe situatie minder verhard oppervlak zijn dan in de huidige situatie. De hemelwaterafvoer van de nieuwbouw zal worden afgekoppeld. Dit betekent dat er extra waterberging nodig zal zijn. Er is immers in de bestaande situatie geen sprake van afkoppeling, maar van aansluiting op het riool van zowel het vuile water als hemelwater.

Aan de zijkant van de projectlocatie -langs de Slotweg- is reeds een weggreppel aanwezig welke deels op en deels tegen de kavelgrens is gelegen. De gemeente Asten ziet het als ongewenst deze bestaande weggreppel met meer hemelwater te belasten. Aan de achterzijde, tegen het gemeentebosje, loopt nu een erg diepe sloot. Deze is niet meer nodig voor de hoofdafwatering en zou dus ingezet kunnen worden in de realisatie van een duurzamer watersysteem.

Ten behoeve van het klimaatneutraal aanleggen van nieuwe bebouwing wordt tegenwoordig 60 mm waterberging voor het nieuwe verharde oppervlak gevraagd. Dat betekent 60 liter waterberging per vierkante meter verhard oppervlak, ofwel

600 m³ per hectare. Op basis van de berekende 2.400 m² verhard oppervlak is dus 144 m³ waterberging nodig. Ter plaatse van de bestaande sloot kan 227 m² aan nieuwe waterberging gerealiseerd worden in de vorm van een opgestuwde sloot met vast peilschot en een instroomput. Om de benodigde waterberging te realiseren dient een schijf van bijna 65 cm water mogelijk zijn in het nieuwe profiel van de bergingssloot. Met een wakingshoogte van 50 cm dient de nieuwe bodemdpte aldus 1,15 m te bedragen. De bestaande sloot zal verondiept worden. Bijkomend voordeel is dat de sterk afwaterende werking van de huidige diepe sloot daarmee wordt opgeheven.



afbeelding 14

Overzicht van de beoogde detailafwatering op de projectlocatie. [P15].

Bijlage: Inrichtingsschets



opdrachtgever project	Hartman Bouwbedrijf Woningbouw Ostaderstraat
onderdeel nummer datum	landschapsplan 2004-D 31 maart 2021

Gemachtigde/
adviseur: **P15** (stads)landschappen
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven
ir. A.P.M. Beerendonk bnt