



Landschappelijk inpassingsplan Biestraat 3



Landschappelijke inpassing - Biestraat 3 - Gilze - 2 september 2021

Colofon

Landschappelijk inpassingsplan Biestraat 3

2 september 2021

Opgesteld door:

BARBARA ROOZEN
Tuin&Landschapsarchitectuur

Barbara Roozen - Hoevenaars
tuin en landschapsarchitect bnt

Driehoek 17
5126 NX Gilze
www.barbararoozen.nl
info@barbararoozen.nl
06-46141277

In opdracht van:
Adriaan en Rianne van Hoek
Biestraat 3
5126 NH Gilze

Landschappelijk inpassingsplan Biestraat 3

2 september 2021

Inleiding

Adriaan en Rianne van Hoek willen op hun eeuwenoude boerderij de bestaande agrarische bestemming omvormen naar een recreatieve bestemming. Ze willen het cultuurhistorisch erfgoed zo goed mogelijk behouden en benutten om er een mooie plek van te maken voor verblijfsrecreatie. Hoewel de boerderij nu al landschappelijk ingepast is en mooi in het groen ligt, willen ze ook op de aanliggende gronden de natuur- en landschapswaarden verhogen. Dit maakt de omgeving interessanter voor de gasten, maar het kan ook voor bewoners uit Gilze een toevoeging zijn aan het bestaande ommetje Klein Heike - de Hondskoije. Een eerdere versie van dit plan was nog een verkenning van de landschapswaarden en een visie op de inrichting van het landchap. Hier is het plan uitgewerkt tot een landschappelijke inpassing, die als verplicht onderdeel is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplanwijziging.

Ondergrond en ontstaansgeschiedenis

Ondergrond

De boerderij aan de Biestraat 3 ligt op de overgang van een hogere dekzandrug en de rand van een beekdal (zie fig.1). Gilze is ook ontstaan op de oostzijde van deze dekzandrug. Aan de beekdalzijde lagen de nattere hooilanden. Op de hogere gronden onstonden akkers. Deze dorpsakkers (Steenakkers, Strijpenakkers) bleven open. De randen werden omheind met hagen en houtwallen om het vee binnen, en het wild buiten te houden. Aan de buitenranden van de akker lagen de boerderijen als een 'krans' om de akker heen. Dit principe wordt ook wel kransakkerdorp genoemd. Het bijbehorende akkercomplex heette 'de Biestraatsche Toren' (zie figuur 3). Deze naam houdt waarschijnlijk verband met de lange smalle vorm van het complex. De verderop en lager gelegen weidegronden werden de 'Biestraatsche Weiden' genoemd.

de Cleijne Reit

Vanaf de dekzandrug stroomde het water via 3 stroompjes naar de Cleijne Reit (nu ook wel Schellekensloop genoemd). Deze mondde uit in de Lange Reit. Deze wordt tegenwoordig Gilzer Wouwerbeek genoemd, die uiteindelijk in de singel van Breda uitkomt. De beek en haar zijstroompjes zijn in loop der eeuwen steeds verder vergraven en rechtgetrokken tot de huidige afwateringssloten. Op de hoogtekart is dit goed te zien. Het plangebied wordt begrensd door 2 afwateringssloten. De noordelijke sloot was de Cleijne Reijt.

Biestraatse weiden en Klein Heike

Naar het westen toe ligt de grond aanzienlijk lager (ca. 2m). Deze lager gelegen gronden waren vroeger ongeschikt voor akker of weide en werden gemeenschappelijk gebruikt om schapen te laten grazen en hout en plaggen te halen. Hierdoor verdween het bos steeds meer en ontstonden open natte heidegronden. De naam Klein Heike verwijst hier nog naar. De gemeenschappelijke heidegronden werden rond 1300 in eigendom genomen door de Heeren van Breda (1996, K.Leenders). Deze inden geld voor de beweiding en het heffen van cijzen (belasting). In de 19e eeuw waren de gronden inmiddels in eigendom van de Domeinen. Veel gronden werden toen verkocht aan particulieren die ze gebruikten voor de houtteelt. Aan het einde van de 19e eeuw zijn de meeste bossen weer gerooid omwille van de toenemende vraag naar hout. Daarna werden de gronden als weidegronden in cultuur gebracht. Toponiemen in het plangebied die naar deze ontginning verwijzen zijn: 'de Inneem', 'het Polderke', Nieuwkoop'. Enkele stukjes bos bleven bewaard. Bij de Biestraatsche weiden waren dit het 'Kiekensbos' en twee percelen langs de Oude Straat.

Het landschap bestond in het begin van de 20e eeuw uit een aaneenschakeling van kleine onregelmatige akkers en weilandjes die langs de perceelsranden beplant waren. Deze beplanting bestond uit bomenrijen of singels, bv. ter begeleiding van een straat of pad. Maar ook uit spontaan opgekomen struweel en boompjes die sporadisch werden weggehaakt. Soms had het ook een vee-kerende functie en was het erg dichtbegroeid met stekelige struiken.

de Oude Straat

Op de topografische kaart van 1934 (fig.4) is nog goed het oude stratenpatroon te zien. Langs de achterzijde van de boerderij aan de Biestraat ligt de Oude Straat (fig. 3). De betekenis van de naam is onbekend.

Na de ruilverkaveling

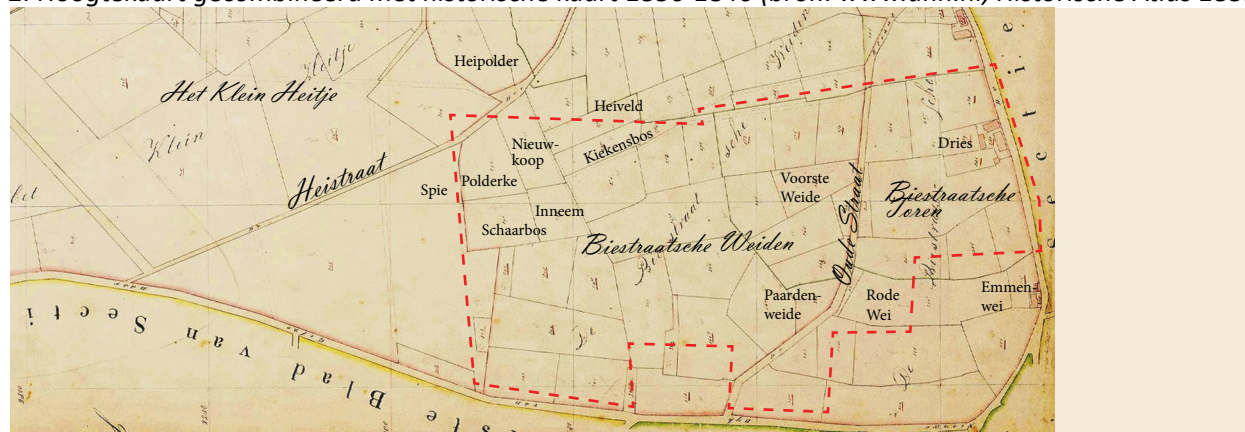
Door de ruilverkaveling rond 1980 is de straat grotendeels verdwenen, alsook de vele zandpaden, bosjes, houtwallen en heggen en kleine onregelmatige kavels. De landbouwgronden werden efficiënter ingericht zodat de landbouw zich kon moderniseren en de groeiende bevolking kon voorzien van voedsel. De beekloop is rechtgetrokken en tot diepe sloten vergraven. Het huidige landschap bestaat uit grote open weidegebieden met aan de horizon de bosrand van de Chaamse bossen als grens van de ontginningen in het begin van de 19e eeuw. Veel boerderijen hebben zich ontwikkeld tot grootschalige agrarische bedrijven met grote stallen en silo's.



1. Hoogtekart (bron: www.ahn.nl, www.pdok.nl)



2. Hoogtekart gecombineerd met historische kaart 1836-1846 (bron: www.ahn.nl, Historische Atlas 1835-1846)



3. Uitsnede kadasterkaart omstreeks 1830 met veldnamen (bron: Reg. Archief Tilburg, J.Hoevenaars en Christ Buiks)



4. Kaart 1934



5. Luchtfoto (www.pdok.nl)



6. Foto voorkant boerderij



7. Foto zicht op historisch erf



8. Luchtfoto erf ca.1980



9. kaart 1750-1800



10. kaart ca. 1830



11. kaart ca. 1836-1846

Historische waarden van de boerderij

Het hoofdgebouw van de boerderij is van het type langgevelboerderij. Vroeger stond het vee in het zelfde gebouw als waar het boerengezin woonde. Het jaartal boven de deur geeft aan dat deze boerderij in 1785 is gebouwd. Maar de bewoning van dit erf gaat zeker terug tot 1456 (Cijnsboeken van de Heeren van Breda, uit onderzoek J. en C. Hoevenaars). Waarschijnlijk dateren de Vlaamsche schuur en het schop ook uit deze periode. Dit is ook te zien op de oude kaarten vanaf 1750 (Fig. 9, 10 en 11). Het schop is een kleinere schuur voor diverse doeleinden zoals bijvoorbeeld de schaapskudde. Deze drie gebouwen vormen samen een ensemble dat een karakteristiek erf vormt. Tezamen met de 3 oude lindes geeft dit een historisch sfeerbeeld (Fig.7).

Op een ingekleurde luchtfoto van omstreeks 1980 (Fig. 8) is een **boomgaard** te zien achter de moderne stal. Ook op oudere kaarten is een boomgaard te zien.

Volgens mondelinge overlevering zou deze plek ooit een bottelarij hebben gehuisvest. Hiervan zijn vooralsnog geen gegevens bekend. Er zijn twee **putten** op het erf, waarvan één direct achter de boerderij ligt en één naast de stal. Mogelijk heeft de tweede put voor deze bottelarij gediend.

Bekend is dat vroeger een **wouwer** naast de doorgaande weg lag (rond 1950). Dit is een gegraven poel die voor verschillende doeleinden werd gebruikt, zoals visvijver, of om palen in te leggen om hout te verduurzamen. Deze hadden een karakteristieke lange smalle vorm en lagen vaak in de buurt van de boerderij.

Geconcludeerd kan worden dat de **historische waarde** van de boerderij en het boeren erf groot is. Dit is een unieke kwaliteit van deze plek. Er zijn veel elementen die gebruikt kunnen worden om de historie meer beleefbaar te maken.

Ook de overgang naar de **nieuwe boerderij** verdient een plek in het verhaal dat beleefbaar wordt gemaakt voor de toekomstige vakantiegasten. Het stouwpad, de ligboxenstal, weidse uitzichten, silo's. Ze vertellen een verhaal van schaalvergroting en mechanisatie.

De boerderij is voorzien van een forse partij **erfbeplanting**, bestaande uit twee volwassen houtwallen langs de weg, een jonge singelbeplanting naast de sleufsilos en een haag met bomen aan de noordzijde. Daarnaast zijn er enkele grote beuken aan de westzijde die de boerderij ook aan de achterkant mooi groen inkleden.

Een bestaande omheining is gemaakt van gesnoeide takken. Dit is ook een cultuurhistorisch gebruik. Hiervan maakten ze vroeger omheiningen om de boerderij te beschermen, ook wel **schansen** genaamd.

In het huidige landschap zijn weinig historische elementen terug te vinden. De oude perceelsgrenzen en beplanting zijn verdwenen. Wel zijn er wat aanknopingspunten in het landschap om het cultuurhistorisch landschap meer beleefbaar te maken. De afwateringssloten laten nog zien waar de oude waterlopen lagen. De Oude Straat is ook nog deels terug te vinden.

Huidige natuur- en landschapswaarden

Met de ruilverkaveling zijn veel natuurwaarden verdwenen. Een kleinschalig akkerlandschap heeft veel verschillen in open en dicht, nat en droog, waardoor het aantal verschillende planten- en diersoorten ook groot is. Door enkele kleinschalige landschapselementen terug te brengen wordt de biodiversiteit vergroot.

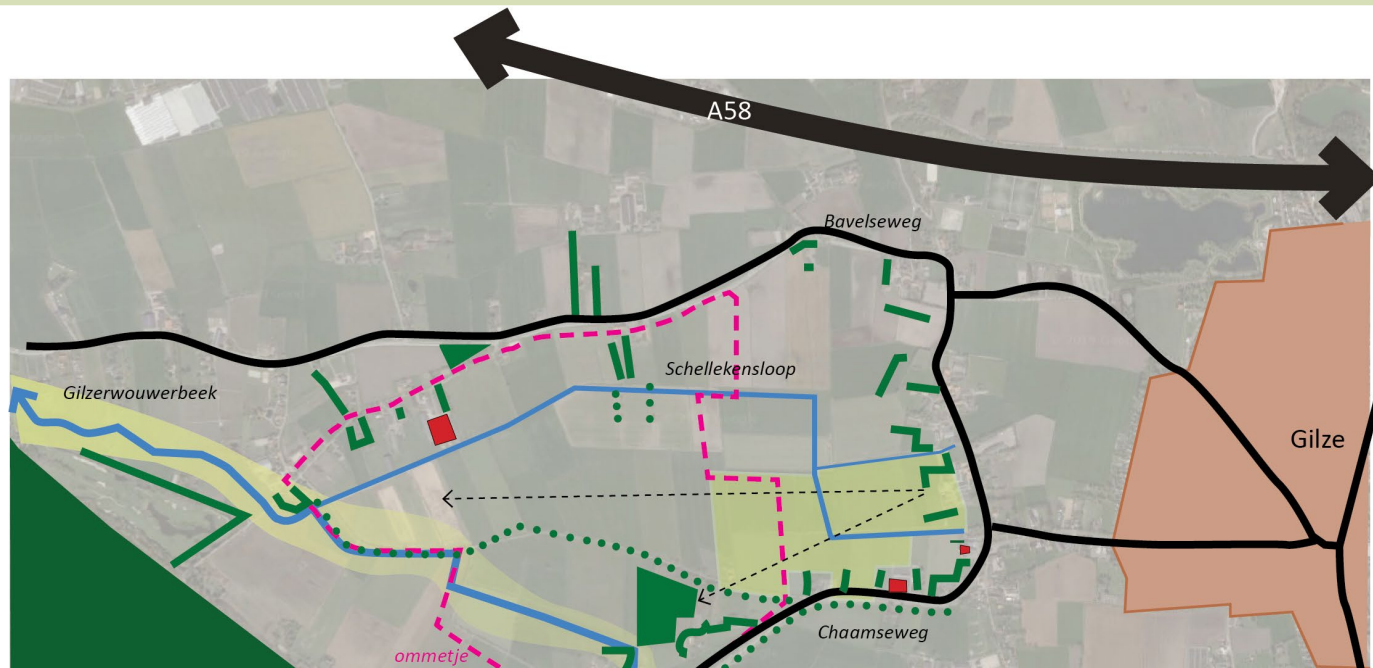
Het gebied grenst niet direct aan ecologisch waardevolle elementen en er zijn geen specifieke doelsoorten beschreven. Struweelvogels zijn wel als doelsoorten vanuit het landschapsontwikkelingsplan genoemd voor dit gebied (Gilze en Rijen, 2006). Ten zuiden van het plangebied ligt de Gilzerwouwerbeek. Hiervoor zijn plannen om deze natuurlijker in te richten. Hierin worden ook doelsoorten genoemd als de grote modderkruiper en de boomkikker. Ook kunnen er kleine zoogdieren voorkomen. Deze zijn gebaat bij opgaande begroeiing, zoals struweel en hakhoutbosjes. De watergangen monden via de Schellekensloop (Cleinje Reijt) uit in de Gilzerwouwerbeek en kunnen een verbinding vormen voor deze diersoorten.

Op het erf van de boerderij zijn veel groene elementen aanwezig die deze natuurwaarden versterken, zoals houtwallen en monumentale bomen.

Huidige landschapswaarden

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door een grootschalig open weidegebied met een weids uitzicht. Er staan nog wel enkele grote eiken van ten hoogste 50 jaar oud. Een mooie onderbreking van de openheid wordt gevormd door het bos aan het Klein Heike. De randen van de open ruimte worden gevormd door de bosrand van de Chaamse bossen, en de erfbepanting van de omliggende boerderijen. De meeste boerderijen liggen mooi in het groen. In de verte zijn wel wat minder fraaie elementen te zien zoals een grootschalige kippenstal en de snelweg. Maar door de grote afstand zijn deze niet echt storend aanwezig.

De recreatieve waarden in het gebied zijn de Chaamse bossen die op fietsafstand liggen. Over de achterste weilanden ligt het struinp pad 'de Hondskolje'. Dit is onderdeel van het ommetje 'Klein Heike'. Deze wandelroute loopt door deze open weidegebieden en langs de weg Klein Heike en de Bavelseweg. De aanwezige gronden behorende bij de boerderij en de historische achtergrond van de boerderij bieden ook veel kansen om van de plek zelf een inspirerende plek te maken waar mensen graag verblijven en de natuur kunnen beleven op loopafstand.



12. Natuur- en landschapswaarden



13. Weids uitzicht met bosrand



14. Weids uitzicht met grote stallen aan de horizon.



15. Zicht op achterkant erf : aan drie zijden landschappelijk ingepast.



16. Sfeerbeeld grondlichaam met bloemrijk grasland



17. Bestaande volwassen houtwal en schansen ten zuiden van boerderij



18 Bloemrijke randen



19 Monumentale beuken op erf



20 Referentiebeeld omgebouwde varkensstal



21. Referentiebeeld omgebouwde ligboxenstal



22. Appelboom



23. Grasbetonstenen



24. monumentale linden en hagen op het erf

25. Indicatieve erfinrichting





26. Bestaande volwassen houtwal ten noorden van boerderij (A)



28. Referentiebeeld bloemrijke randen met maaipad (Gr)



30. Stouwpad met bloemrijk grasland (P)



27. Bestaande bossingel en stouwpad (A)



29. Bestaande solitaire bomen



31. Referentiebeeld knotwilgenrij (B1)

Landschappelijke inpassing

Bestaande houtwallen rondom erf

De bestaande houtwallen rondom het erf zijn in verschillende perioden aangeplant en zorgen nu voor een volwassen groene aankleding van het erf waar veel diersoorten kunnen leven en schuilen. Deze zijn erg waardevol, ook voor het aanzicht vanaf de Biestraat. Omdat ze niet periodiek gekapt worden noemen we ze hierna bossingel.

Wandelpad

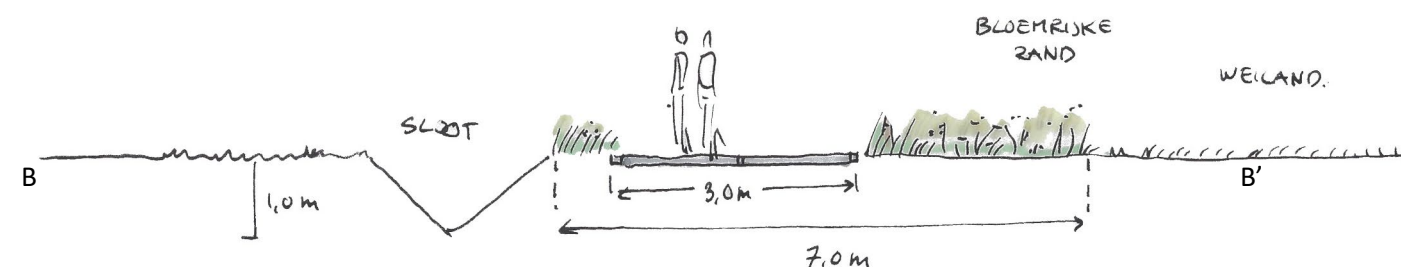
Het voormalige stouwpad waar de koeien over hebben gelopen wordt ingericht als openbaar wandelpad en sluit aan op het ommetje Klein Heiken - de Hondskoijen. Hiermee vormt het een belangrijke wandelverbinding tussen de Oranjestraat in Gilze en het buitengebied.

Bloemrijke randen

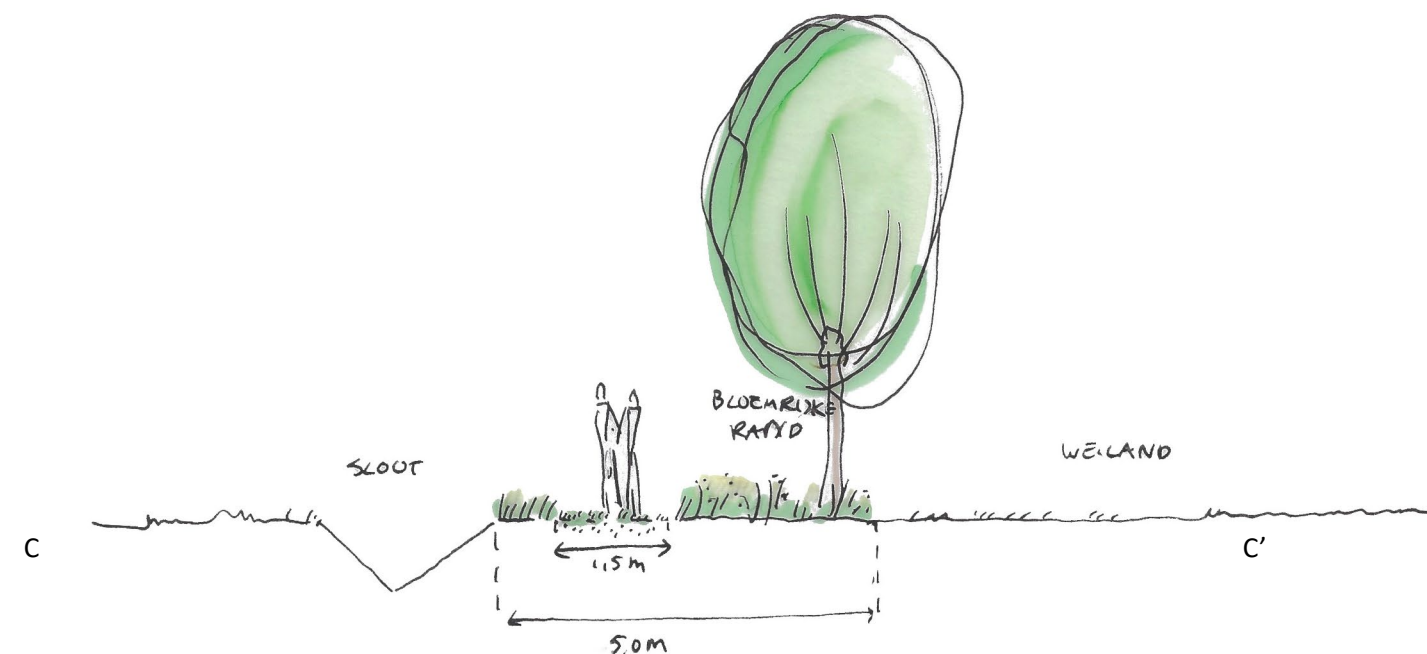
Een deel van de weideranden wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel. Door het te verschralen (jaarlijks maaien en afvoeren) ontstaat een bloemrijk grasland, dat weinig beheer nodig heeft. Hierin leven veel inheemse planten die belangrijk zijn voor insecten. Daarnaast is het een mooi beeld voor recreanten om een bloeiende bloemenweide te zien.

Knotwilgen

Daarnaast wordt ook een rij knotwilgen aangeplant langs de sloot. Knotwilgen zijn ook voor de natuur waardevol, vooral als ze ouder worden kunnen allerlei dieren in de holtes schuilen, zoals uilen en vleermuizen. Wilgen bloeien heel vroeg al waardoor ze ook heel waardevol zijn voor bijen in het vroege voorjaar.

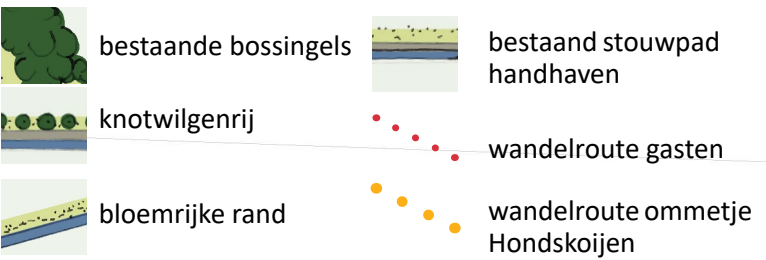


32. Doorsnede B-B': openbaar wandelpad voormalig stouwpad met bloemrijke rand 3m



33. Doorsnede C-C' Wandelroute tbv gasten: maaipad in strook bloemrijke randen van 5 m en knotwilg

34. Landschappelijke inpassing

- 

bestaande bossingels

knotwilgenrij

bloemrijke rand

bestaand stouwpad handhaven

wandelroute gasten

wandelroute ommetje Hondskoijen



Investering in landschappelijke kwaliteit en beplantingsplan

Hieronder is deze landschappelijke inpassing vertaald naar een invenstering ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit. Hiervoor zijn de normkosten van het Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA) gebruikt.

Daarna is het beplantingsplan gegeven met de inrichtingseisen, soortenbeschrijving, aantallen en aanwijzingen ten aanzien van het beheer.

Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap d.d. 17-05-2021									
behorende bij Landschappelijk inpassingsplan Biestraat 3 te Gilze									
Kosten realisatie landschappelijke inpassing									
Aanleg:					Beheer:				
Groenelementen oud	prijs	dichth	afm	aantal	eenmalige kosten	prijs	eenh	jaarlijkse kosten	na 10 jr
A Bossingel			1311 m2		€ 7,19	are/jr	€ 94,26	€ 942,61	
Totaal beheerkosten bestaand									€ 942,61
Groenelementen nieuw									
B1 Knotwilgenrij	€ 11,42			6 st	€ 16,08	€ 2,68 boom	€ 16,08	€ 80,40	
Gr Bloemrijke rand	€ 16,25 /are	31,5 are	3150 m²		€ 511,88	€ 8,42 are/jr	€ 265,23	€ 2.652,30	
P Wandelpad over boerenland (alleen openbaar pad)			557 m			€ 0,82 m/jr	€ 456,74	€ 2.283,70	
Totaal aanlegkosten nieuw					€ 527,96				
Totaal beheerkosten nieuw									€ 5.016,40
Overige kosten									
voorzieningen wandelpaden zoals slagboom, poortje, bebording e.d.									€ 1.300,00
Eenmalige kosten groen aanleg (incl. BTW)									€ 527,96
Beheer nieuwe groenelementen (incl. BTW)									€ 5.016,40
Beheer bestaande groenelementen (incl. BTW)									€ 942,61
Overige kosten:									€ 1.300,00
Totaal investering landschappelijke inpassing									€ 7.787
conform Subsideregeling Groen Blauw Stimuleringskader , Provincie Noord-Brabant 25-07-2017									

Beplantingsplan

Knotbomen		6 stuks	diameter stam
Inrichtingseisen:			
wilgenpoot(geknotte tak) planten met min. Lengte: 3m en diameter 7cm			
Beheer: elke 1-5 jaar knotten			
Salix alba	schietwilg	6 stuks	<30 cm
Bloemrijke rand		3150 m²	hoogtemaat (cm)
Inrichtingseisen:			
inzaaien met inheems mengsel van meerjarige grassen en kruiden, geschikt voor zandgronden			
Beheer: 1-2 jaarlijks maaien en afvoeren.			
Niet bemesten of bewerken grond en zo min mogelijk betreden. Geen chemische onkruidbestrijding gebruiken.			

Voorzieningen ten behoeve van openbaar wandelpad: referentiebeelden.



35. Kastanje slagboom draaiport 500 cm scharnierend (leverancier: Van Vliet. www.duurzaamhout.nl)



36. bewegwijzering (leverancier: kastanjehout.nl)



37. straatnaambordje met “De Hondskolje”



38. Informatiebord: Lessenaar Ede (www.jaapdevriesproducties.nl)

39. Landschappelijke inpassing met maten en oppervlakten

