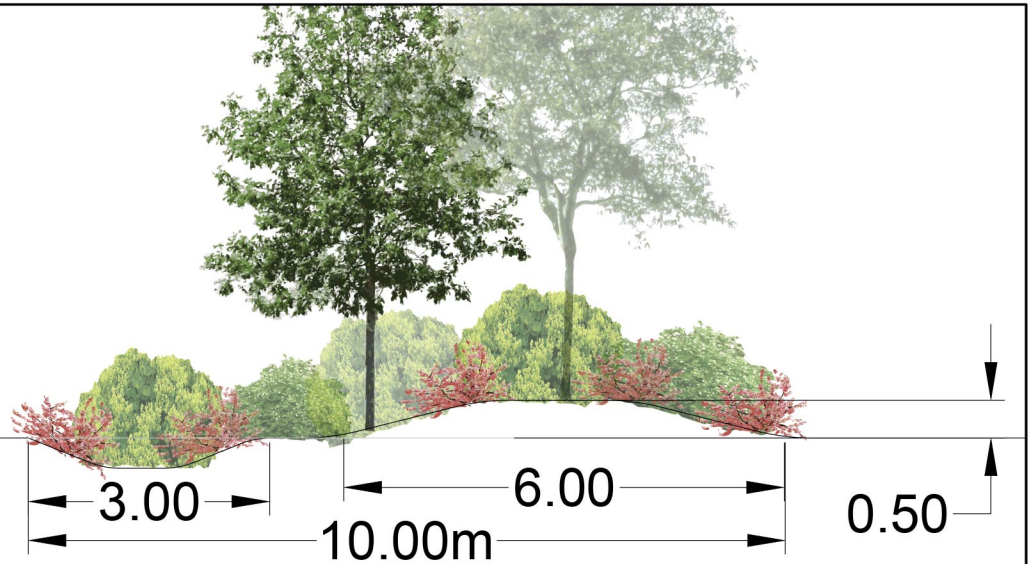
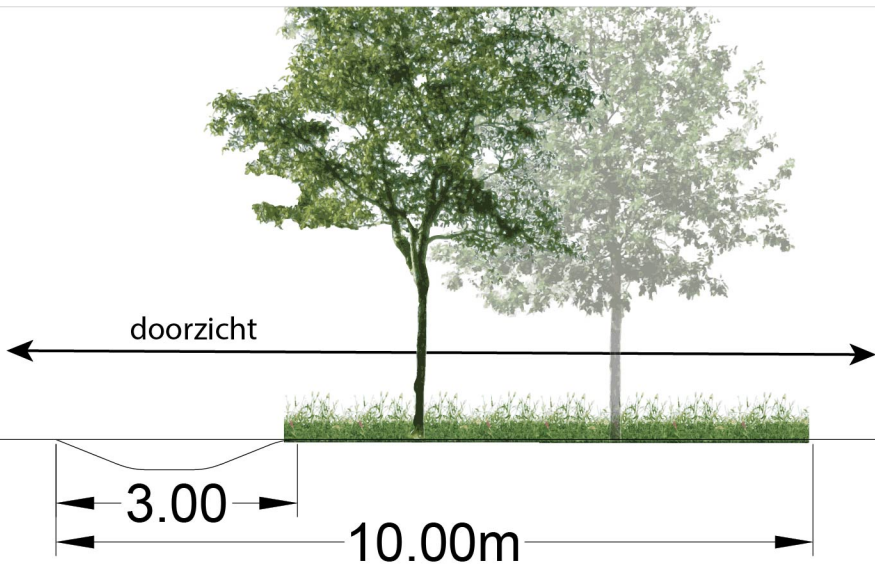




profiel hakhoutwal met boomvormers en greppel



profiel bloemrijk grasland met bomen, doorzicht vanaf Oirschotsebaan

doorzicht in houtwal naar heidegebied en hoofdgebouw
zicht vanaf Oirschotsebaan



zone voor inrit (opening in groenstructuur)
max. 2x inrit voor gemotoriseerd verkeer (max. 6m breed)
max. 3x inrit voor langzaam verkeer (max. 2m breed)



bloemrijk grasland met bomen (doorzicht naar heide en hoofdgebouw)
onderbegroeiing: bloemenmengsel G1 voor alle droge gronden
bomen:
soorten: Castanea sativa (40%), Prunus avium (30%), Juglans regia (30%)
plantafstand: 10 meter
plantmaat: 16-18cm ho



hakhoutwal met boomvormers en greppel - 10m breed
heesters:
soorten: Amelanchier x lamarckii (20%), Prunus spinosa (10%), Prunus padus (10%), Crataegus monogyna (10%), Corylus avellana (10%), Sambucus nigra (10%), Sorbus aucuparia (10%), Rhamnus frangula (10%), Rhamnus cathartica (10%)
plantafstand: 2 meter
plantverband: driehoeksverband in groepen van 5 stuks
plantmaat: 80-120cm



bomen:
soorten: Castanea sativa (40%), Prunus avium (30%), Juglans regia (30%)
plantafstand: 10 meter
plantverband: verspringend 1 meter uit hartlijn
plantmaat: 14-16cm ho



(voorheen Compositie 5)
Boschstraat 35
4811 GB Breda
tel : 076-5225262
email : info@avecodebondt.nl
website : www.avecodebondt.nl

Vakantiepark de Oisterwijkse Heide
landschappelijke inpassing

versie : 182114/14
opdrachtgever : van Nuland en partners
gemeente : Oisterwijk
getekend : 23-11-2021 BRH



Aveco de Bondt BV

(voorheen Compositie 5 Stedenbouw)

Boschstraat 35 - 37, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

www.avecodebondt.nl

MEMO

project LP de Reebok Oisterwijk
betreft toelichting landschappelijke inpassing bij 183114/14
Behandeld door: ir. Barbara Roozen – Hoevenaars

datum 23 november 2021
referentie 183114

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het kruispunt van de Oirschotsebaan en de Kollenburgsebaan, ten zuiden van de kern Oisterwijk. Het perceel is anno 2021 in gebruik als akker en kenmerkt zich als open landschap van de jonge heideontginningen dat duidelijk zichtbaar is vanaf de Oirschotsebaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Oirschotsebaan, een lange recht weg voorzien van laanbeplanting (eiken) en een vrijliggend fietspad aan de zijde van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Kollenburgsebaan, een zandpad met laanbeplanting (eiken) en de hondenvereniging. Aan de west-, zuidwest- en noordwestzijde grenst het plangebied aan enkele bospercelen bestaande uit voornamelijk den en eik. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan het open landelijke gebied.



Ligging plangebied

Landschappelijke inpassing is noodzakelijk voor de delen die vanuit de directe omgeving zichtbaar zijn. Hierbij gaat het dan met name om het zicht vanaf de Oirschotsebaan, Kollenburgsebaan en woningen in de directe omgeving. Daar waar het plangebied aan bestaande bospercelen grenst is geen noodzaak voor een landschappelijke inpassing, omdat de beoogde ontwikkeling hierdoor al voldoende aan het zicht onttrokken wordt.



Opzet landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is grofweg op te delen in drie verschillende zones, te weten:

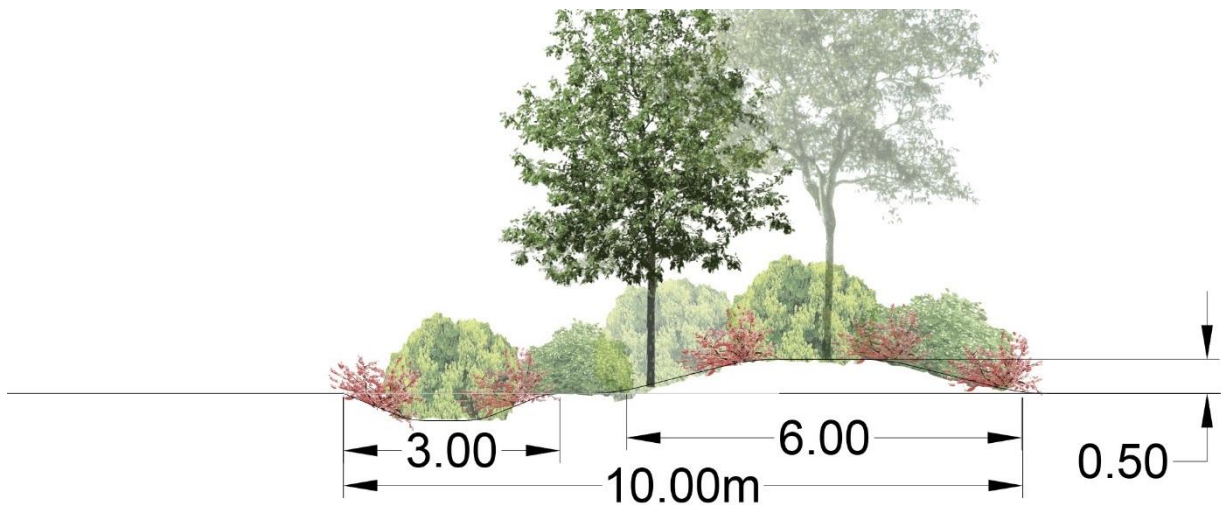
- Hoek Oirschotsebaan/noordzijde plan
- Hoek Oirschotsebaan/Kollenburgsebaan bij voedselbos
- Lange zijde aan de Oirschotsebaan



De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om in één samenhangend ontwerp te voorzien, dat zowel de omliggende bossen doorzet als een logische aansluiting vindt bij de groenopzet op het recreatiepark zelf. Daar het recreatiepark als voedselbos opgezet zal worden, met een speciaal voedselbos in de zuidoostelijke hoek, zal het thema voedselbos ook in de landschappelijke inpassing doorgezet worden. Hier worden speciale vruchtdragende struiken en bomen voorzien, voor zowel mens als dier. Voorbeelden hiervan zijn hazelaar, walnoot, kers, kastanje, krent, vlier etc.



Op de hoek Oirschotsebaan/noordzijde plan zijn de recreatieverblijven dicht bij de rand gelegen. De landschappelijke inpassing moet een brede groene buffer vormen tussen de weg en aangrenzende akkers enerzijds en de recreatieverblijven op het park anderzijds. Op een 10 meter brede strook wordt een groene buffer gevormd, in de vorm van een greppel om hemelwater te bergen/af te voeren en een grondwal met dichte hakhoutsingel met boomvormers. Door de opgaande beplanting op de wal worden de lage recreatieverblijven volledig uit het zicht gehouden. Door de boomvormers wordt een visuele relatie gelegd tussen het aangrenzende bos en de houtwal. Deze bosstructuur zal in een minder dichte variant ook doorgezet worden op dit gedeelte van het park, waardoor de houtwal uiteindelijk geen solitair groenelement wordt maar als bosrand onderdeel is van een grotere groenstructuur.



Principedoorsnede houtwal (hakhoutsingel met boomvormers) en greppel

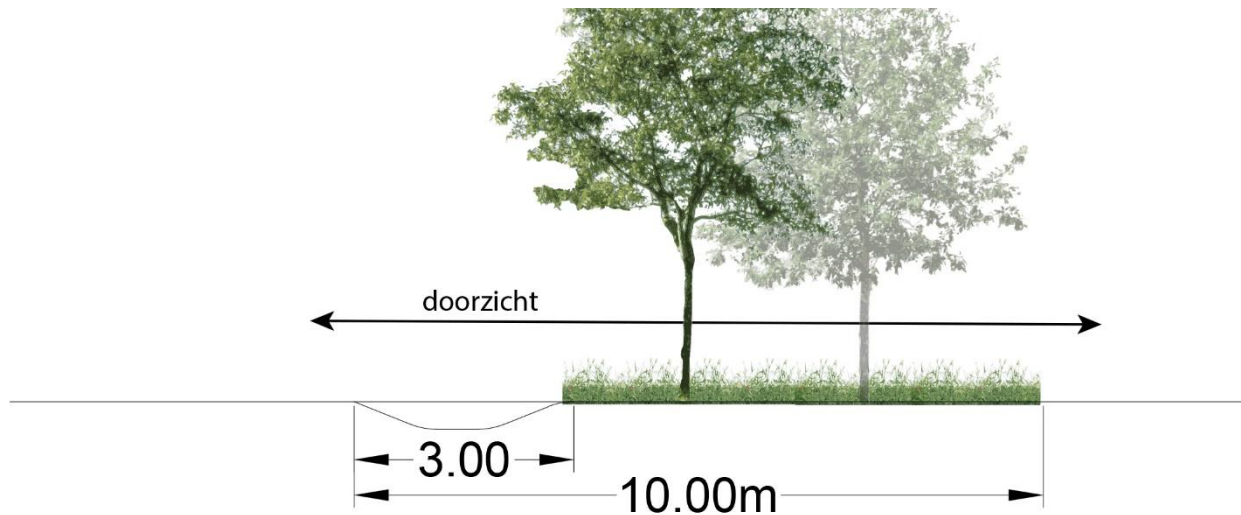
Op de hoek Oirschotsebaan/Kollenburgsebaan zal eenzelfde groenstructuur ontstaan. Hier is het voedselbos gelegen, waardoor er geen harde grens is tussen groen en recreatie, de planten van de hakhoutsingel met boomvormers sluiten naadloos aan op het voedselbos en maken hier zelfs onderdeel van uit. Het exacte ontwerp van het voedselbos is nog nader uit te werken, maar de hakhoutsingel vormt de eerste basis van dit voedselbos. De dichte hakhoutsingel vormt een duidelijke grens voor de bezoekers van het voedselbos, waardoor zij geen last hebben van langsrijdende auto's. Wel zijn er enkele openingen in de hakhoutsingel voorstelbaar, om zo een wandelverbinding tussen het voedselbos en de Oirschotsebaan en Kollenburgsebaan te creëren.

Door de stevige inpassing van beide hoeken van het park aan de Oirschotsebaan kent het aanzicht vanuit zowel het noorden, zuiden als westen een groen en eenduidig beeld. Op het tussengelegen gedeelte, de lange zijde aan de Oirschotsebaan, kan daardoor wat meer afwisseling ontstaan door enkele beeldbepalende elementen uit te lichten. Zo verdienen de hoofdentree van het park, het hoofdgebouw/horeca en het centrale heidegebied extra aandacht in het straatbeeld. Het centrale heidegebied biedt de kans om de ruimtelijke en groene opzet van het park beleefbaar te maken vanaf de weg. Hierdoor is het park niet enkel verstopt achter een groene wal, maar wordt er ook een visuele verbinding gemaakt tussen beide werelden zonder direct zicht te hebben op recreatieverblijven.

Ook het hoofdgebouw en de hoofdentree verdienen een zichtlocatie vanaf de Oirschotsebaan, om zo de geleiding van het recreatiepark vanaf buiten voor zowel de bezoeker als passant inzichtelijk te maken. Hierdoor wordt het park leesbaar in het landschap. Deze zichtlocaties verdienen wel expliciete aandacht in vormgeving, om representatieve ruimtes en gebouwen te vormen die op de Oirschotsebaan gericht zijn.



Andere elementen op het park die geen representatieve functie hebben, zoals de parkeerplaatsen, worden wel afgeschermd door een groene hakhoutsingel. Hierdoor ontstaat een aaneenschakeling van dichte groene houtwallen en open stukken met doorzichten aan de Oirschotsebaan. De bomenstructuur vormt hierin een constante factor. Door de bomen in hetzelfde ritme en soort door te zetten in de open stukken als in de hakhoutsingel worden deze visueel verbonden en vormt de groenstructuur langs de Oirschotsebaan een ruimtelijke eenheid.



Principedoorsnede bloemrijk grasland met bomen en greppel met doorzicht

Soortensamenstelling en keuze

De soortensamenstelling en keuze van de soorten heeft als basis om het voedselbosconcept van het recreatiepark door te zetten in de randen. Hiermee wordt een duurzame en eetbare rand gemaakt die meerwaarde biedt voor mens én dier. Door verschillende soorten met vruchten en bloesem te kiezen en deze af te wisselen ontstaat jaarrond een interessante groenstructuur, die onder meer veel voedselwaarde biedt aan vogels, bijen en vlinders. De heesters in de hakhoutsingel worden in driehoeksverband aangeplant op een afstand van 2 meter, zodat ze vrij kunnen uitgroeien zonder grote concurrentievormen en toch snel een dicht resultaat vormen. Een dunning na enkele jaren is voorstelbaar, maar niet noodzakelijk door het hakhoutbeheer.

De heesters bestaan uit de volgende soorten:

- Amelanchier x lamarckii (Amerikaans krentenboompje, 20%), bloesem in voorjaar, eetbare vruchten in zomer, mooie herfstkleur in najaar
- Prunus spinosa (sleedoorn, 10%), bloesem in voorjaar, vruchten in najaar
- Prunus padus (gewone vogelkers, 10%), bloesem in voorjaar, vruchten in najaar
- Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn, 10%), bloesem in voorjaar, vruchten in najaar
- Corylus avellana (hazelaar, 10%), katjes in winter, hazelnoten in najaar
- Sambucus nigra (vlier, 10%), eetbare bloesem in voorjaar, eetbare vruchten in najaar
- Sorbus aucuparia (lijsterbes, 10%), bloesem in voorjaar, eetbare vruchten in zomer/najaar
- Rhamnus frangula (sporkehout, 10%), bloesem in voorjaar, vrucht in najaar, ecologisch zeer divers en waardevol
- Rhamnus catharticus (wegedoorn, 10%), bloesem in voorjaar, vrucht in zomer/najaar



De bomen sluiten aan bij dit concept. Ze worden op 10 meter afstand geplant met een verspringing van 1 meter van de hartlijn om zo een afwisselend beeld op te leveren. In de hakhoutsingel worden de bomen als overstaander geplant in de maat 14-16 cm ho, in het bloemrijke grasland wordt voor een iets grotere plantmaat gekozen, namelijk 16-18 cm ho, om dit bij de aanplant al wat meer vorm te geven.

De bomen bestaan uit de volgende soorten:

- *Castanea sativa* (tamme kastanje, 40%), bloesem in voorjaar, eetbare kastanjes in najaar
- *Prunus avium* (zoete kers, 30%), bloesem in voorjaar, eetbare kersen in zomer, mooie herfstkleur in najaar
- *Juglans regia* (walnoot, 30%), bloesem in voorjaar, eetbare walnoten in najaar

De onderbegroeiing bestaat uit een laag tot middelhoog bloemrijk grasland, mix G1 (Cruydt-Hoeck o.s.) voor droge gronden. Enkele kensoorten zijn scherpe boterbloem, walstro, knoopkruid, duizendblad, teunisbloem en kleine ratelaar. Deze soorten bieden een bloemrijk aanzicht met ecologische meerwaarde voor allerlei insecten, zoals vlinders en bijen.

Berekening basisinspanning kwaliteitsverbetering
Categorie 3 gevallen

behorende bij Bijlage 2 regels - landschappelijk
inpassingsplan

datum: 2 november 2023

opgesteld door: T.v.B.



	Grondprijs gemiddelde / m ² *	M ² bestaande situatie	Waarde	M ² nieuwe situatie	Waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 6,00	114742 m ²	€ 688.452,00	0 m ²	€ -
Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,00	3025 m ²	€ 121.000,00	6065 m ²	€ 242.600,00
Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	82740 m ²	€ 1.034.250,00	71726 m ²	€ 896.575,00
Wonen bouwkwavel grondgebonden	€ 350,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Groen/water	€ 1,20	0 m ²	€ -	36250 m ²	€ 43.500,00
Natuur	€ 1,20	0 m ²	€ -	85765 m ²	€ 102.918,00
Waarde huidige situatie			€ 1.843.702,00	Waarde nieuw situatie € 1.285.593,00	

*Op basis gemiddelde categorien en grondwaardes BRO

Waardevermeerdering	€ 558.109,00-
Kwaliteitsverbetering (20%)	€ 111.621,80-

Berekening investering
landschappelijke inpassing

behorende bij Bijlage 2 regels -
landschappelijk inpassingsplan
datum: 2 november 2023
opgesteld door: T.v.B.



opgesteld door: T.v.B.			€	1,37	Prijspijsl CPI 2022 t.o.v. 2006	
			Norm per eenheid			
Aanleg	Type	Eenheid	incl. btw		In plangebied	Deelkosten
Hakhoutsingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	2,17	7479 m2	€ 16.222,13
Landschapsboom	Boom	stuks	€	83,22	80 stuks	€ 6.657,53
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarand (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	22,31	10,67 are	€ 238,03 *100m2 = 1
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten					
Plankosten	Max.0% van kwaliteitsverbetering					€ -
Totaal aanleg						€ 23.117,69
			Beheersbijdrage per			
Beheer		Eenheid	eenheid		In plangebied	Deelkosten / 6 jaar
Hakhoutsingel		are / jaar	€	15,91	74,94 are	€ 7.154,11 *100m2 = 1
Landschapsboom		boom / jaar	€	4,59	80 stuks	€ 2.200,87
Bloemrijke rand		are / jaar	€	11,56	10,67 are	€ 740,01 *100m2 = 1
Totaal beheer 6 jaar						€ 10.094,99
Samenvatting						
Waardevermeerdering						€ 558.109,00-
Basisinspanning						€ 111.621,80-
Kosten aanleg						€ 23.117,69
Kosten beheer						€ 10.094,99
Overschot / tekort						€ 144.834,48