

WELMERS BURG stedenbouw I

Landschappelijke inpassing aan de Oudendijk te Oud Gastel

Jans Bos Landschapsonwerper 13 juli 2020



Situatie in het gebied

WELMERS BURG stedenbouw I

Bestaande situatie

De percelen Oudendijk 58 en 60 huisvestten vroeger twee agrarische bedrijven. De percelen zijn nog tijdelijk ten behoeve van agrarische activiteiten in gebruik. Dit is geen duurzaam toekomstbeeld. De boerderijen liggen beiden tegen de bestaande dorpskern aan en worden door de ontwikkeling van Oud Gastel Noord ingesloten met woningen. Een duurzaam voortzetten van agrarische activiteiten op deze locatie lijkt weinig passend.

Het huidige gebied aan de Oudendijk geeft een groene aanblik. Langs de dijk staan boerderijen met oude fruitbomen, eiken, lindes en wilgen. Het beeld aan de Oudendijk biedt afwisselend doorzichten richting de kern van Oud Gastel en het buitengebied en heeft nog een prachtige landelijke sfeer. Het aan de Bernardstraat ontwikkelde woonbuurtje is met de achterzijde (tuinen, schuren) gericht naar de locatie. Dit levert een wat rommelig, minder aantrekkelijk beeld op.



Zicht vanaf de Maximalaan



Zicht vanaf de Oudendijk

WELMERS BURG stedenbouw I

Toekomstige situatie

Het is de ambitie om de bestaande opstallen te slopen en er, op bescheiden schaal en op royale kavels, 7 vrijstaande woningen te realiseren. De Oudendijk kenmerkt zich door lintbebouwing waarop ruimtelijk goed kan worden aangesloten. Met de beoogde opzet wordt ruimtelijk ingespeeld op het karakter van de Oudendijk. Door gevarieerde kavelbreedtes aan te bieden ontstaat als vanzelf een afwisselend beeld met in de breedte en in de lengte ontwikkelde woningen. De percelen krijgen een diepte van ca. 40 m.

Tussen de kavels wordt op 2 plekken een ruimte gereserveerd voor een doorzicht naar het achterterrein. De noordelijke open plek biedt de mogelijkheid voor een aansluiting voor een eventuele toekomstige ontwikkeling op het achterterrein. De zuidelijke open plek is de locatie van het voormalige 'Nachtegaaltje'. Hier wordt een openbare groene ruimte ingericht. Enkele beschermingswaardige bomen aan de Oudendijk kunnen blijven behouden. Het terrein gelegen achter de percelen zal (voorlopig) behouden worden als landbouwgrond, waarbij een rechte perceelgrens gewenst is voor een efficiënte bedrijfsvoering.

Kwaliteitsverbetering van het Landschap

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in de Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Op basis van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling te zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het grootste deel van de locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande opstallen gesloopt. Met de eenvoudige woonontwikkeling vindt een extensivering plaats. Het open karakter van het landschap wordt versterkt. De beoogde openheid is een ambitie die aansluit op het beleid van de provincie Noord-Brabant.

Een deel van het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen zoekgebied voor verstedelijking, buiten het bestaand stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt binnen het provinciaal beleid een aantal algemene uitgangspunten:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap
- zorgvuldig ruimtegebruik

WELMERS BURG stedenbouw I

Locatieonderzoek en advies

Conform een nog lopend ecologisch onderzoek is er een grote kans op de aanwezigheid van steenuilen, een kerkuil en een bosuil. In dit groenplan zijn daarom in overleg met de ecooloog mitigerende maatregelen opgenomen ten behoeve van deze uilen. Deze maatregelen zijn onder te verdelen in maatregelen ten behoeve van voedsel nestgelegenheid en veiligheid.

Voedsel;

De steenuil jaagt in kort gras daarom worden de 4 meter brede bermstroken en de weide ingericht met een kruidenrijk grasmengsel.

Palen met gaas om de weide en in de heg.

Nestgelegenheid;

Geadviseerd wordt om voor de nestgelegenheid langs de Oudendijk worden nestkasten opgehangen.

Veiligheid;

Door een haag langs de weg te plaatsen wordt de uil hoger over de weg heen geleid tijdens het jagen. Dit voorkomt mogelijk aanrijden van de uilen.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd door de volgende maatregelen:

- Zoveel mogelijk behouden van de grote eiken langs de Oudendijk en de aanwezige boomstammen.
- Knotwilgen waar mogelijk handhaven.
- Aanplant van een aantal bomen die variëren in soort, grootte en plantafstanden langs de Oudendijk. Hiermee wordt de dijk begeleid.
- Aanplant hagen van minimaal 80 cm langs de dijk en de weide.
- Brede bermstroken inrichten met kruidenrijk grasmengsel (1-2x keer maaien)
- Nestkast ophangen in bestaande oude boom langs de Oudendijk
- Weide inrichten met kruidenrijk grasmengsel, omzomen met hagen waarin weidepaaltjes geplaatst worden voor de uilen.
- Als alternatief kan de weide begraasd worden door enkele schapen, dit scheelt maaien en bemesting. De weide wordt afgezet met schapenraster en weidepalen in de haag. Openbaar karakter geven door eventueel een klaphekje.
- Aanbeveling wadi's/greppel: Het behouden van de aanwezige wadi's/greppels in de bermen en waar mogelijk uitbreiden om de piekafvoer van regenwater te verwerken.

WELMERS BURG stedenbouw I



Kruidenrijkgrasmengsel



Paal voor de uil om te jagen



Weidepalen met gaas voor evt beweiding.



Knotwilg waar mogelijk behouden voor steenuilen

WELMERS BURG stedenbouw I

Haag langs openbareweg			
Oppervlakte	210 m ¹	Dichtheid	7 St./m ¹
Plantverband	2 rijen, verschoven verband, 0,25cm in de rij, 0,25 tussen de rijen		
Landschappelijke soorten	%	Maat	Aantal 1470 St.
Ligustrum ovalifolium	100	100-125	1470

Laanbomen		
Plantverband	Variërend in grootte en plantafstand	
Landschappelijke soorten	Maat	Aantal 10 St.
Acer campestre	18/20 met kluit	2
Alnus cordata	18/20 met kluit	2
Sorbus aucuparia	18/20 met kluit	3

Gemengde haag, min. 80 cm hoog			
Oppervlakte	... M ²	Dichtheid	7,00 St./m ²
Plantverband	2 rijen, verschoven verband, 0,25 m in de rij, 0,25 tussen de rijen		
Landschappelijke soorten	%	Maat	Aantal 896 St.
Beuk (Fagus sylvatica)	25	80-100	224
Veldesdoorn (Acer campestre)	25	80-100	224
Liguster (Ligustrum vulgare)	25	80-100	224
Meidoorn (Crateagus monogyna)	25	80-100	224

Kruidenrijke zoom en graslandflora		
Oppervlakte	1 - 2 gr per m2	Dichtheid
Bloemenmengsel M5 Cruydhoeck		
Plantverband	Zaaidichtheid 1 - 2 gram bloemzaden gecombineerd met maximaal 1 - 2 gram graszaden per m ²	
Landschappelijke soorten		
- - Madeliefje - Pinksterbloem - Klein streepzaad - Gewone reigersbek - Gewoon biggenkruid - Vertakte leeuwentand - - Gewone rolklaver - Hopklaver - Smalle weegbree - Gewone brunel - Kruipende boterbloem - - Schapenzuring - Kleine klaver - Rode klaver - Witte klaver		

Als bloemrijk grasland 1 - 2 x per jaar maaien, het maaisel afvoeren. Een zeer bloemrijk resultaat kan niet verwacht worden wanneer er veel gemaaid wordt. Dit mengsel is vooral op insecten gericht, ter ondersteuning van ecologisch beheer.

Kostenraming

<u>Onderdeel</u>	Eenheid	Aantal	Eenheid	Totaalprijs
			ex. BTW	ex. BTW
Aanplant bosplantsoen; (hagen)conventioneel geteeld en nl- herkomst op dijk-taluds	stuks	2284	€ 2,50	€ 5710,00
Aanplant laanbomen	stuks	7	€ 64,90	€ 454,30
Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte	meter	195	€ 9,28	€ 1809,60
Aanleg kruidenrijke zoom (R2) en graslandflora (R3) incl. Incl. Aankoop zaadmengsel	Are	29	€ 16,25	€ 471,25
Voorzieningen poortje	stuks	1	€ 240,00	€ 240,00
			Totaal	€ 8766,15

Landschappelijke inpassing Oudendijk te Oud-Gastel

Legenda

Houtige Beplantingen

-  Bomen bestaand, te handhaven
-  Bestaande bomen, te handhaven
-  Bomen nieuw aan te planten maat 18-20 met kluit

Oud-Gastel					
A	2	Acer campestre	Boom		18-20
AL	2	Alnus cordata	Boom		18-20
S	3	Sorbus aucuparia	Boom		18-20
GH	896	Gemengde haag	Heester	80-100	dubbele haag
Li	1470	Ligustrum ovalifolium	Heester	100-125	dubbele haag

Kruidachtige beplanting

-  Bermstroken en groene ruimte extensief kruidenrijkgras 2900m2
-  Wadi voor wateropvang
-  Haag langs de openbare weg 210m1
-  Haag (128m1) om de weide met evt gaas ertussen (195m1)voor beweiding
-  Water, sloot



Haag van minimaal 80cm op de rand van de verharding

Lage grasvegetatie en evt een wadi

Aanbeveling: groene begrenzing privetuin

Volwassen boom met nestkast

A Doorsnede berm

A1

Opmerkingen;

- Plaats van de bomen (indicatief)
- Behouden van de aanwezige wadi's in de bermen en waar mogelijk uitbreiden.

Wadi/greppel behouden

Ligusterhaag langs openbareweg (Li) 80 cm hoog

Plaats voor uilenkast in bestaande boom

Weide

Voor evt beweiding; Schapengaas met weidepaaltjes en klaphek.

Haag om de weide (GM)

Datum: 13-07-2020

Status: definitief

Beplantingsplan

Schaal : 1:1000

Formaat A2

Getekend : Jans Bos

WELMERS BURG

stedenbouw I

