

Esdoornlaan te Bosschenhoofd

Landschappelijk inpassingsplan



31 januari 2020

Compositie 5 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv

adres: Boschstraat 35- 37

4811 GB Breda

tel: 076- 522 52 62

email: info@c5s.nl

web: www.c5s.nl

INHOUDSOPGAVE

Landschappelijk inpassingsplan Esdoornlaan

01	INVENTARISATIE LANDSCHAP	5
02	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	9
	2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	10
	2.2 BOMENRIJ LANGS TURFVAART	11
	2.3 ZICHTLIJNEN	12
	2.4 ONDERBEGROEIING EN WADI	13
	2.5 ZIJKANTEN INPASSEN	14
	2.6 SIERBOMEN	15
03	KWALITEITSVERBETERING	17
	3.1 BEREKENING WAARDEVERMEERDERING	18
	3.2 BEREKENING INVESTERING KWALITEITSVERBETERING	19
04	VERBEELDING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	21

INVENTARISATIE LANDSCHAP





Zicht op wilgen langs turfvaart



Zicht vanaf Berkenlaan op plangebied



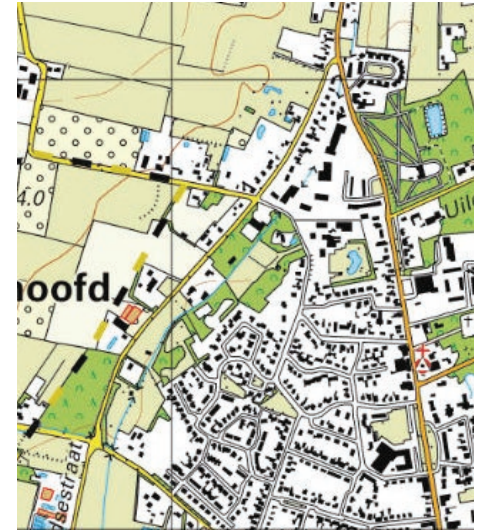
1870



1910



1955



2018

Ligging en historie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het dorp Bosschenhoofd. Het dorp Bosschenhoofd is gesticht in het begin van de 14e eeuw als overslagplaats voor turf voor het dorp Oudenbosch. In West-Brabant was veel moer aanwezig en zo ook in het gebied rondom Oudenbosch en Bosschenhoofd. Ten zuiden van Oudenbosch, rondom het huidige Bosschenhoofd, werd sinds begin 14e eeuw een gebied van ongeveer 300 hectare moer uitgegraven, beter bekend als de 'Bosschelaag'. Voor het vervoer van dit turf werden vaarten aangelegd om de turf per trekschuit te vervoeren. Een grote vaart liep vanaf Oudenbosch naar het Bosschehoofd, een nieuw turfhoofd dat gebruikt werd als overslaghaven. Vanaf het Bosschehoofd liep een fijnmaziger stelsel van turfvaarten naar het omliggende gebied om deze te ontsluiten. Deze turfvaarten waren aan een zijde voorzien van een jaagpad waarover de trekschuiten door paarden voortgetrokken werden.

Landschap rond plangebied

Een van deze turfvaarten loopt direct ten westen van het huidige Bosschenhoofd en vormt de westelijke plangrens van het plangebied. Deze loopt parallel aan de Bosschenhoofdsestraat en is in het hedendaagse landschap nog duidelijk herkenbaar. De turfvaart wordt in het 'Landschapsplan Halderberge 2016-2025' bestempeld als cultuurhistorisch element in het landschap. Na de turfwinning is het landschap rondom Bosschenhoofd bebost geraakt en wordt in het 'Landschapsplan Halderberge 2016-2025' bestempeld als onderdeel van het landschap Hoezaar/Pagnevaart; een besloten droog landschap rondom Bosschenhoofd. Het behoud van dit besloten karakter is benoemd als speerpunt in het landschapsplan.

Het landschap aan de westkant van Bosschenhoofd bestaat uit een kleinschalig, vrij besloten landschap met houtwallen, bomenlanen, kleine bosjes en kleinschalige velden/akkertjes.

De historische turfvaart loopt als lijnvormig element door dit gebied. Ten westen van dit besloten landschap ligt het gebied de Vaartplas richting Zegge/Noordhoek, een agrarisch gebied dat oorspronkelijk uit een fijnmazig netwerk van akkertjes en houtwallen bestond maar tegenwoordig een vrij open landschap is geworden met grootschalige akkers.

Het kleinschalige vrij besloten landschap rondom de Bosschenhoofdsestraat en de westzijde van de bebouwde kom van Bosschenhoofd vormt dan ook een laatste, zeer waardevolle, relict van het besloten landschap van het gebied. Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwbouwlocatie dient dit kleinschalige en cultuurhistorische landschap als basis te dienen en verder versterkt te worden in lijn met de lokale landschapskarakteristieken.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

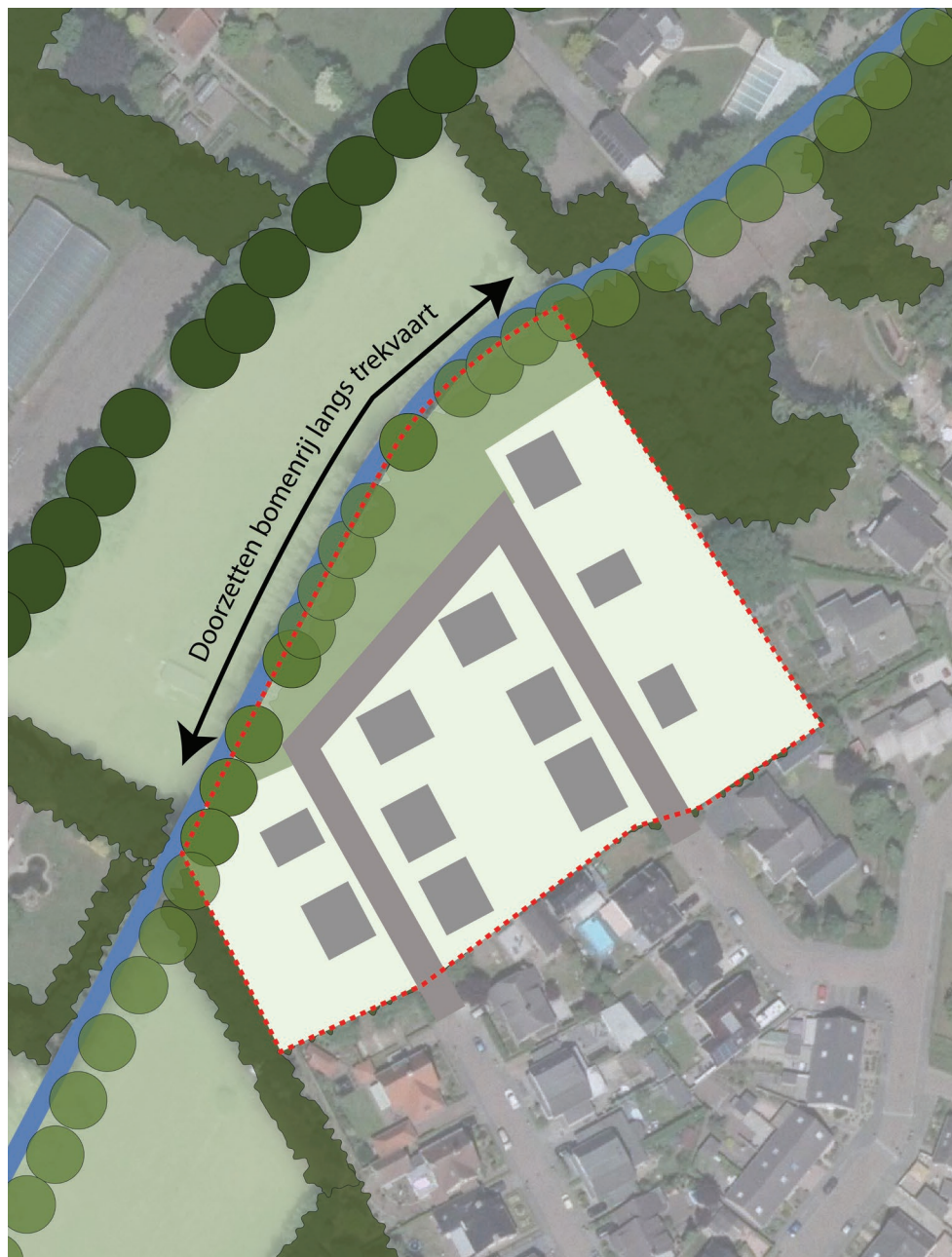


2



2.1 Stedenbouwkundig plan

Het uitbreidingsplan voor de Esdoornlaan en Berkenlaan voorziet in het verlengen van de bestaande straten in noordwestelijke richting waarbij de turfvaart als plangrens is voorzien. Voor de vaart buigen de straten naar elkaar toe, waardoor een groene ruimte richting het landelijke gebied over blijft als groene dorpsrand en ruimte voor landschappelijke inpassing.



wilgen langs turfvaart



hoogstam schietwilg

2.2 Bomenrij langs turfvaart

In de grotere landschapsstructuur is duidelijk het principe van de turfvaart/trekvaart zichtbaar; het lijnvormige element van de vaart wordt aan de zijde van de bebouwde kom van Bosschenhoofd begeleid door een enkele rij bomen die duiden op een nat karakter, zoals wilgen en elzen. De andere zijde van de vaart is veel opener en hier is geen doorgaand groenelement te herkennen.

Het versterken en herstellen van deze belangrijke landschapsstructuur vormt de basis van de landschappelijke inpassing. In het plangebied zijn direct aan de vaart nog een 9-tal zeer fraaie wilgen (*Salix alba*) aanwezig. Vanwege de verbreding van de turfvaart worden deze verplaatst langs de nieuwe waterkant en verder aangevuld met nieuwe wilgen, zodat de bomenrij weer als een lijnvormig landschapselement hersteld wordt. Het achterliggende opschot, bestaande uit voornamelijk uitheemse naaldbomen en coniferen, wordt verwijderd zodat de bomenrij vanuit zowel de wijk als het omliggende landschap weer in het zicht komt te liggen.

De nieuwe bomen zijn in lijn met de bestaande bomen hoogstam schietwilgen (*Salix alba* 'Liempde'), zodat vanaf de achterliggende straat het zicht onder de kronen door op het achterliggende landschap behouden blijft.



doorkijkje naar landschap



doorzicht tussen rij wilgen

2.3 Zichtlijnen

Het doorzetten van de Esdoornlaan en Berkenlaan vormt de basis van het stedenbouwkundige plan. Deze straten lopen nu dood op een groen, wat rommelig gebied. Door het verlengen van de straten ontstaat de mogelijkheid de zichtrelatie met het omliggende landschap te herstellen en zo de rand van Bosschenhoofd hier wat lucht te geven. Door in de zichtlijnen die in het verlengde van de straten liggen geen bomen aan te planten, wordt de relatie tussen de bebouwde kom en het buitengebied versterkt.



bloemrijke wadi



speelplaats in wadi

2.4 Onderbegroeiing en wadi

Voor de wateropgave in het plangebied is een retentievoorziening benodigd in de groene ruimte. Deze zal worden voorzien in de vorm van een langgerekte wadi tussen de straat en de bomenrij. Aan de brede zijde aan de noordoostzijde is bovendien ruimte voor natuurlijke speelaanleidingen zoals stapstammen, zwerfkeien en boomstammen.

Zowel de wadi als het omliggende grasveld zal worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel om de biodiversiteit te vergroten voor onder meer vinders en bijen. De wadi wordt ingezaaid met een speciaal middelhoog Wadimengsel (B116 van Biodivers zaden o.s.) met onder andere dotterbloem, margriet, boterbloem, pijpenstrootje en ruwe smele. Het omliggende maaiveld zal worden ingezaaid met een kruidenrijk middellaag grasmengsel voor schrale droge gronden (M4 van Cruydt Hoeck o.s.) dat ook goed beloopbaar en toegankelijk blijft. Kensoorten van dit mengsel zijn onder andere tijm, muizenoor, ruige leeuwentand en wilde marjolein.



bloesem zoete kers



vrucht sporkehout

2.5 Zijkanten inpassen

Op de kopse kanten van de woonblokken grenzen de zijtuinen aan de groenzone en daarmee het landschap. Om deze zijkanten landschappelijk in te passen zullen ze afgedekt worden met een groenstrook bestaande uit een mix van inheemse struiken en enkele landschapsbomen. Deze stroken zijn ten noorden van de tuinen gelegen, waardoor de bomen geen hinderlijke schaduw opleveren voor tuinen of zonnepanelen. De struiken worden aangeplant in driehoeksverband op 150cm plantafstand en beheerd als hakhoutstobben. Ze bestaan uit 30% *Amelanchier lamarckii* (krent), 30% *Rhamnus frangula* (sporkehout), 20% *Salix caprea* (boswilg) en 20% *Prunus avium* (zoete kers). Deze soorten bieden naast een aantrekkelijke verschijningsvorm met o.a. sierlijke bloesem en vruchten ook een ecologische meerwaarde voor vogels, bijen en vlinders.

De bomen bestaan uit inheemse bomen met een ecologische meerwaarde, die zowel bestand zijn tegen droogte als een korte overstroming aangezien ze deels in een wadi gelegen zijn. Dit zijn de *Alnus glutinosa* (zwarte els) en *Betula pendula* (ruwe berk).



meerstammige berk



sierlijk blad esdoorn

2.6 Sierbomen

Tot slot zal de ruimte die over blijft tussen de bomenrij langs de vaart en de straat ingericht worden met enkele park-/straatbomen om het straatbeeld te verfriaaien. Deze kunnen voorzien worden van een extra sierwaarde, zoals een meerstammige vorm of als klimboom in de wadi. Omdat de bomen in de wadi geplant worden, dienen ze bestand te zijn tegen (kortstondige) overstromingen, maar ook te kunnen groeien op droge zandgrond. De soorten die hier toegepast worden zijn de *Alnus glutinosa* (zwarte els), *Betula pendula* (ruwe berk) en een *Acer pseudoplatanus* 'Negenia' (gewone esdoorn) als blikvanger op de hoek van de Esdoornlaan.

KWALITEITSVERBETERING



Berekening kwaliteitsverbetering Categorie 3 gevallen

Huidige waarde

	Grondprijs gemiddelde / m²*	M² bestaande situatie	Waarde	M² nieuwe situatie	Waarde
Uitgifteprijs bouwgrond	€ 245,00	0 m ²	€ -	7673 m ²	€ 1.879.885,00
			Waarde huidige situatie	Waarde nieuw situatie	€ 1.879.885,00

*Op basis gemiddelde categorien en grondwaardes BRO
Advies landschapsversterking reuselhoeve

Waardevermeerdering	€ 1.879.885,00
Kwaliteitsverbetering (1%)	€ 18.798,85

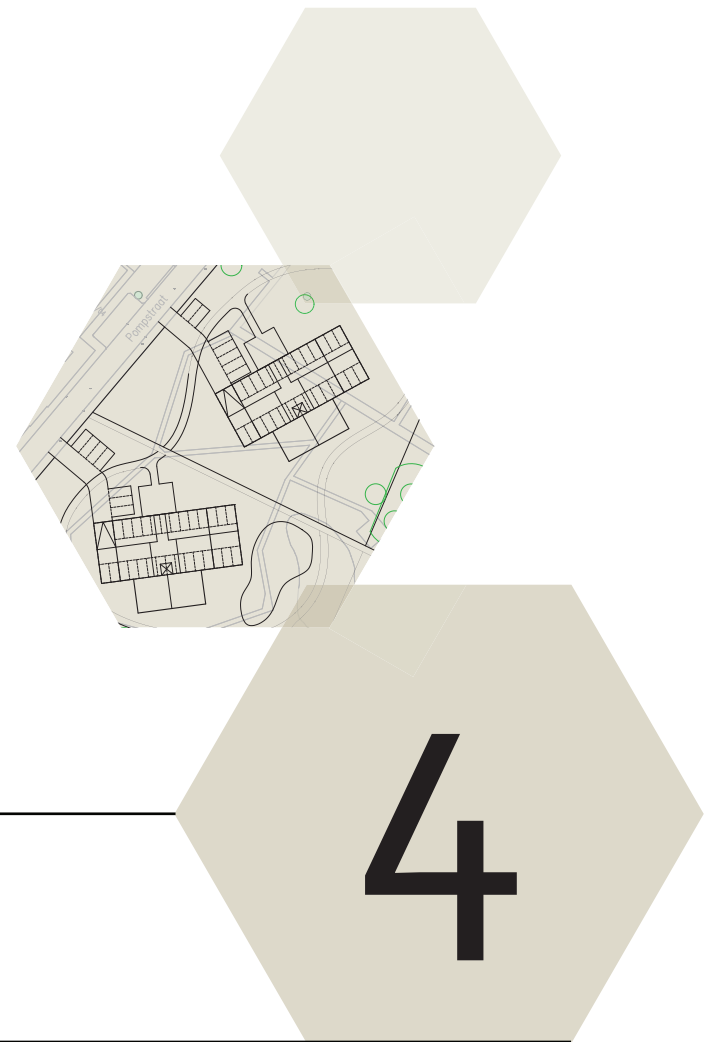


Berekening kosten landschappelijke
inpassing

€ 1,20 Gecorrigeerd prijspeil 2006-2020


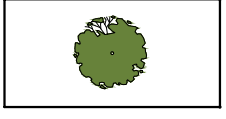
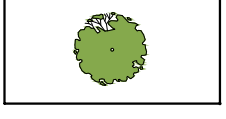


Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid		In plangebied	Deelkosten
			incl. btw			
Klein Bosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,90	151 m2	€ 286,30
Landschapsboom	Boom	stuks	€	72,74	16 stuks	€ 1.163,90
Natuuroever nat grasland Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarand (R3)	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,48	115 m3	€ 745,20
	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	19,50	13 are*	€ 253,50
Plankosten	Max. 20% van kwaliteitsverbetering					€ 900,00
Totaal aanleg						€ 3.348,90
			Beheersbijdrage per			
			Eenheid	eenheid	In plangebied	Deelkosten / 10 jaar
Klein Bosje		are / jaar	€	3,46	1,51 are	€ 52,19
Landschapsboom		boom / jaar	€	4,01	25 stuks	€ 1.002,00
Natuuroever nat grasland		are / jaar	€	15,48	1,76 are	€ 272,45
Bloemrijke rand		are / jaar	€	10,10	13 are	€ 1.313,52
Totaal beheer 10 jaar						€ 2.640,15
Samenvatting						
						€ 1.879.885,00
						€ 18.798,85
						€ 3.348,90
						€ 2.640,15
Overschot / tekort						€ 12.809,80-

VERBEELDING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING





Legenda

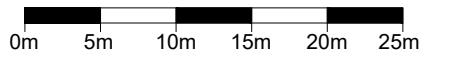
-  Plangrens Landschappelijke inpassing
-  bomen bestaand (Salix alba)
-  bomen nieuw
 Sa = Salix alba 'Liempde'
 Ap = Acer pseudoplatanus 'negenia'
 Ag = Alnus glutinosa
 Bp = Betula pendula
-  bloemrijke rand R1: kruidenrijk grasmengsel
 Bloemenmengsel M4, middellaag voor schrale droge gronden
 (Cruydt Hoeck o.g.)
-  bloemrijke wadi nat grasland (0.5m diep), 337.75m³ capaciteit
 Bloemenmengsel B116 Wadimengsel (Biodivers zaden o.g.)

Compositie 5 stedenbouw bv
 Boschstraat 35
 4811 GB Breda
 telefoon 076-5225262
 e-mail info@c5s.nl
 website www.c5s.nl

Compositie 5
 stedenbouw bv



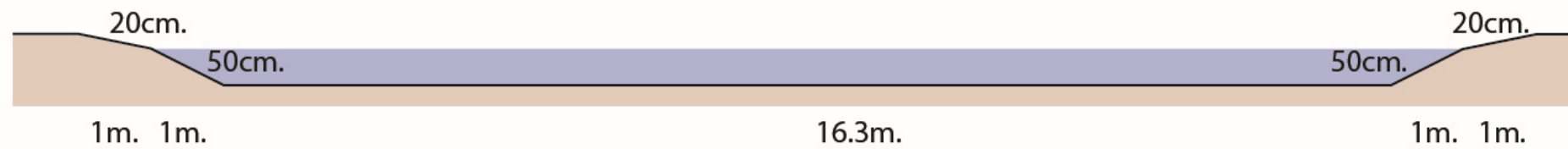
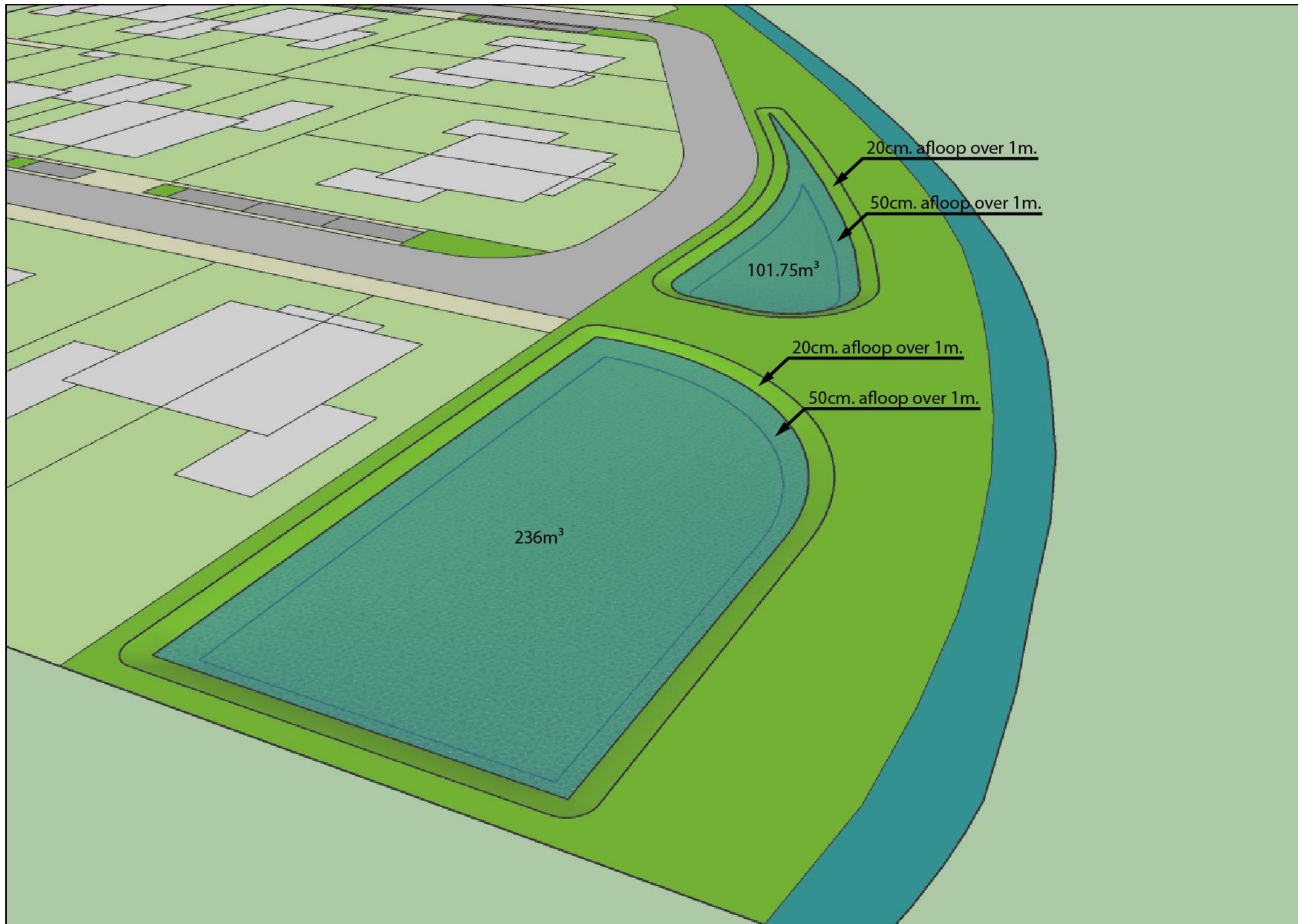
Schaal : 1:500
 Papierformaat: A2



Esdoornlaan Bosschenhoofd

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever : Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid bv
 Projectnummer : 171430
 Gemeente : Halderberge
 Id./nr. : 171430/18
 Getekend : 21-01-2021 J.B. / M.v.B.
 Status : ontwerp



Compositie 5 stedenbouw bv
 Boschstraat 35
 4811 GB Breda
 telefoon 076-5225262
 e-mail info@c5s.nl
 website www.c5s.nl

Compositie 5
 stedenbouw bv

Esdoornlaan Bosschenhoofd

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever : Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid bv
 Projectnummer : 171430
 Gemeente : Halderberge
 Id./nr. : 17143017
 Getekend : 28-08-2020 J.B. / M.v.B.
 Status : ontwerp