

Watertoren Dongen

landschaps- inpassingsplan

24 SEPTEMBER 2022

ZICHTLIJN



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
2. Visie op landschapsinpassing.....	4
3. Beplantingsontwerp	7
4. Beheer	9
Colofon.....	10

1. Inleiding

Voor de bestemmingsplanwijziging 'Watertorenstraat 10' is een landschapsinpassingsplan nodig. De landschappelijke inpassing is noodzakelijk om de gewijzigde bestemming mogelijk te maken. Het vormt de groene compensatie die volgt uit de zogenaamde waardevermeerdering. RHO adviseurs maakt het bestemmingsplan en de berekent de compensatie.

Dit rapport gaat eerst in op hoe de gewijzigde bestemmingen het beste kunnen worden ingepast op basis van wat landschappelijk wenselijk is. Daarna volgt het beplantingsontwerp en het noodzakelijke beheer.

2. Visie op landschapsinpassing

De watertoren staat op dit moment op een kleine kavel met tijdelijke bouwwerken. Kavel 1184 wordt daaraan toegevoegd. Aan de noord- en oostzijde ligt open grasland. Aan de westzijde is de rivier De Donge gesitueerd met daarnaast een oude weg. Aan de zuidzijde ligt een fors industrieel gebouw dat fysiek ruimtelijk een grote impact heeft op het landschap.



Fig.1 Luchtfoto; bron: Google

De onderhavige kavels (watertoren + landbouwkavel) zullen één geheel vormen en liggen dan nog steeds in een verkaveld landschap met weinig aanknopingspunten om het oude landschap van bijvoorbeeld 1840 (zie figuur 2) te versterken. De landschappelijke inpassing moet niet gezocht worden in het versterken van cultuurhistorische lijnen.



Fig.2 KAARTBEELD 1840; uit: Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland (pijl geeft onderhavige locatie aan)

In het rapport 'Watertoren Dongen Buitenruimte' van 4 juni 2021, eveneens door ZICHTLIJN opgesteld is een ontwerpschets gemaakt die nu nog wordt uitgewerkt tussen bewoners en de landschapsarchitect. In ieder geval zal er veel 'natuurontwikkeling' op de kavel komen. De exacte inrichting midden op de kavel is nog niet helemaal duidelijk en zal ook door de jaren heen kunnen wijzigen. Verder volgt uit een eerste berekening dat als er ca. 680m² aan robuust groen wordt aangelegd dat dan voldaan wordt aan de verplichte inpassing.

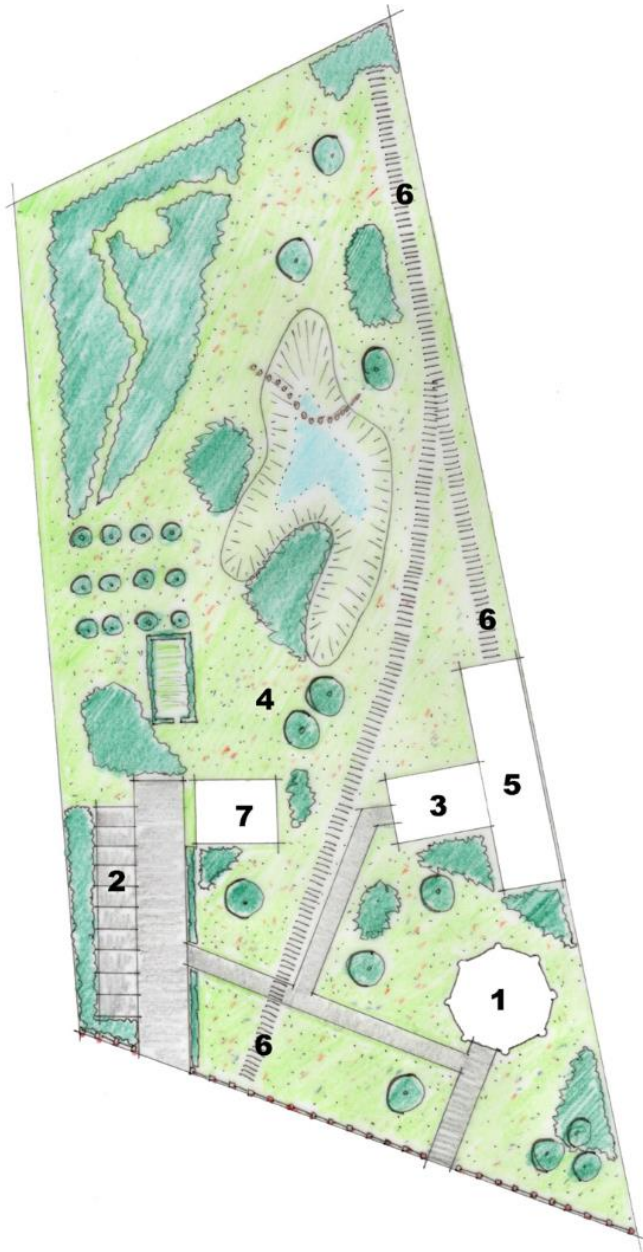


Fig.3 voorlopige ontwerpschets gehele terrein

De landschappelijke inpassing van die omvang (ca. 680m² aan robuust groen) moet invulling geven aan:

- Ecologische impuls door natuurwaarden te creëren waarmee de flora en fauna worden verbeterd.
- Het omzomen van de kavel met groen zodat vanuit het landschap de bebouwing aan het zicht onttrokken wordt. (zie figuren 4+5)

Daardoor zal de verplichte inpassing zich concentreren aan de rand. Zie verder hoofdstuk 3.



Fig.4 omzomen vanuit omliggende landschap / kavel inpakken



Fig.5 huidig zicht vanuit omliggende wandelpad

3. Beplantingsontwerp

Onderstaand plaatje toont het door ZICHTLIJN voorgesteld beplantingsontwerp.



Fig.9 beplantingsontwerp

Het beplantingsontwerp omzoomt het perceel aan de noordzijde en de oostzijde. De buitenste zijde wordt bloemrijk grasland. Het te gebruiken zaad is 'Bloemenweidemengsel G1' van Cruydhoeck. Hier hoeft geen graszaad worden bijgemengd. Da zal er helaas vanzelf tussen komen na verloop van de jaren. Deze zone is 2,7 m1 breed en is 341m2 groot.

Daarvoor komt een struikensingel die minstens 5 meter breed wordt en ca. 4 m1 hoog wordt en ook op die hoogte zal worden onderhouden om zo een ideaal biotoop te krijgen voor onder andere vogels. Binnen op de kavel komen ook bomen en een voedselbos. Maar de rand wordt een dichte struikensingel, die door snoei ook als struikensingels beheerd zal worden.

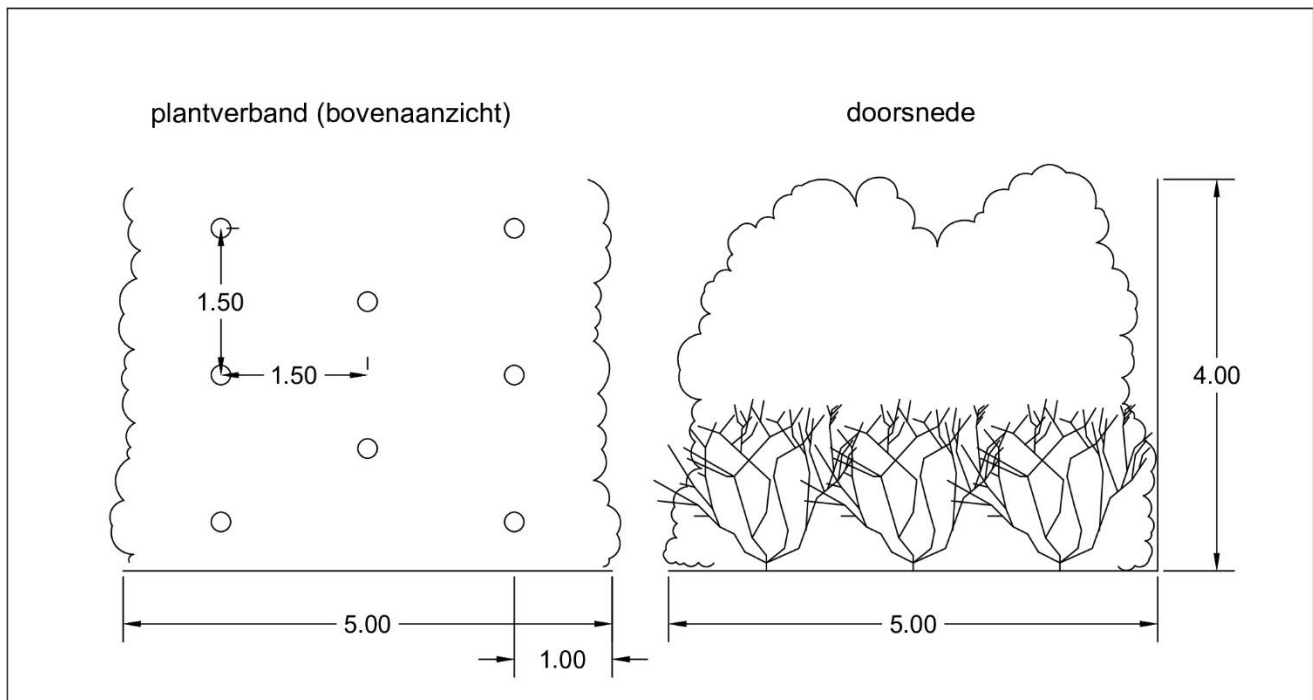


Fig.9 opbouw struikensingel

De struikensingel zal volgens plantverband van figuur 9 worden aangeplant. Na enkele jaren groei zullen de struiken samensmelten tot één geheel en uitgroeien tot ongeveer 4 meter hoogte. De totale oppervlakte van de singel is 602 m² groot. Er wordt uitgegaan van een plantafstand van 1,5m1 tussen de rijen en een afstand van 1,5m1 in de rij. Naast de buitenste rij komt 1,0 m1 ruimte om te groeien. Dat komt neer op 1 struik per 2,5 m². Totaal zijn er 241 struiken nodig. In onderstaand schema worden de soorten aangegeven. Deze moeten willekeurig (in het stramien) worden aangeplant. De aanplanthoogte moet minstens 100-120cm hoog zijn.

**wetenschappelijke
naam**

Nederlandse naam

percentage

aantal

<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	10%	24
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krenteboompje	12%	29
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	8%	20
<i>Cornus mas</i>	Gele Kornoelje	10%	24
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	8%	20
<i>Euonymus euopaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts	10%	24
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	6%	15
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	8%	20
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	6%	15
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	12%	29
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier	10%	24
SOM		100%	244

4. Beheer

BLOEMRIJK GRASLAND

Het gras moet 1x per jaar worden gemaaid (maart), waarbij het maaisel moet worden afgevoerd om de bodem te verarmen. Als dit niet wordt gedaan, zal er uiteindelijk alleen gras overblijven. Door de verarming/ verschraling krijgen kruiden de kans om te ontwikkelen. Door in maart te maaien heeft het zaad de mogelijkheid de hele winter uit de zaaddozen te vallen en onder andere als voedsel te dienen. Ook kunnen diverse insecten zo beter overwinteren.

STRUIKENSINGEL

- Het beheer is in dit geval gericht op een redelijk continue afschermende werking. Zo moeten toekomstige bouwwerken en andere mogelijke objecten grotendeels afgeschermd blijven.
- Het opgaande moet ca. 4 meter hoog worden en niet hoger. Hierdoor blijven de struiken ook onderaan groen en wordt de hoeveelheid groen niet te massaal. De struikensingel moet niet beheerd worden als haag; dus niet scheren van de zijanten.

Dit leidt tot de volgende beheersystematiek:

- Einde zomer na aanplant: opnemen van inboet (doodgegane struiken)
- Winterperiode na ca. 1 jaar: de inboet aanplanten.
- Eerste drie jaar:
 - Geen snoei, alleen kruidlaag kort houden zodat de struiken de ruimte krijgen om te groeien. Het korthouden van de kruidlaag kan de eerste jaren met bosmaaier plaatsvinden.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het tiende jaar:
 - Iedere winter 1/3 van alle hoofdsteltakken wegsnoeien en ter plaatse versnipperen en de snippers als mulchlaag aanbrengen. De hoogste takken moeten worden weggenomen. Incidenteel zal met de bosmaaier de kruidvegetatie in toom moeten worden gehouden.
- Iedere tien jaar moet de situatie opnieuw bekeken worden. Door concurrentiedruk, ziektes of andere oorzaken kunnen bepaalde struiken worden weggedrukt of niet goed groeien, waardoor er een te eenzijdig beeld ontstaat. Ook is er een kleine kans dat er gaten ontstaan in het beeld, doordat struiken wegvallen door afsterven. Mogelijk moeten er na 10 jaar struiken worden vernieuwd om het beeld weer goed te krijgen.

Colofon

Opdrachtgever:

Houben Vastgoed B.V.

ir. Jurgen Houben

Watertorenstraat 10

5102 AG Dongen

0162-322111

06-52676356

j.houben@h4d.nl

Opdrachtnemer:

ZICHTLIJN

ir. Marcel van Wezel, landschapsarchitect

Oude Baan 113

5104 PA Dongen

06-26794806

marcel@zichtlijn.nl

Dongen, 24 september 2022

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/ of openbaar gemaakt worden.

Projectcode R154-3