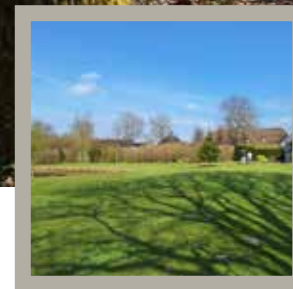
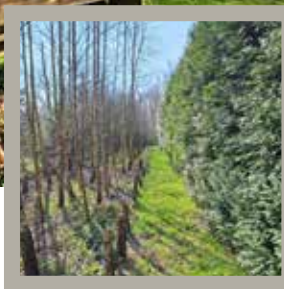
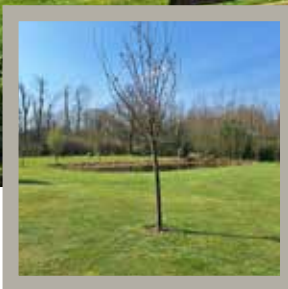


Bramerlandstraat 11, Den Dungen

Landschappelijke inpassing



In opdracht van: Woonmeij
Gemaakt door ELINGS op 15-05-2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	
1.2 Situering van het projectgebied	
2. Stedenbouwkundig plan	4
3. Landschappelijke inpassing	10
3.1 Analyse	
4. Uitgangspunten en ontwerpkeuzes	12
4.1 Uitgangspunten	
4.2 Ontwerpkeuzes	
5. Inrichtingsplan	13
6. Materialen en beplanting	14
7. Beheernotitie	18
7.1 Inleiding	
7.2 Doelstellingen	
7.3 Inrichtingselementen	
7.4 Beheer en onderhoudsstrategie	
7.5 Verantwoordelijkheden	
7.6 Communicatie & evaluatie	

1. Inleiding

1.1 AANLEIDING

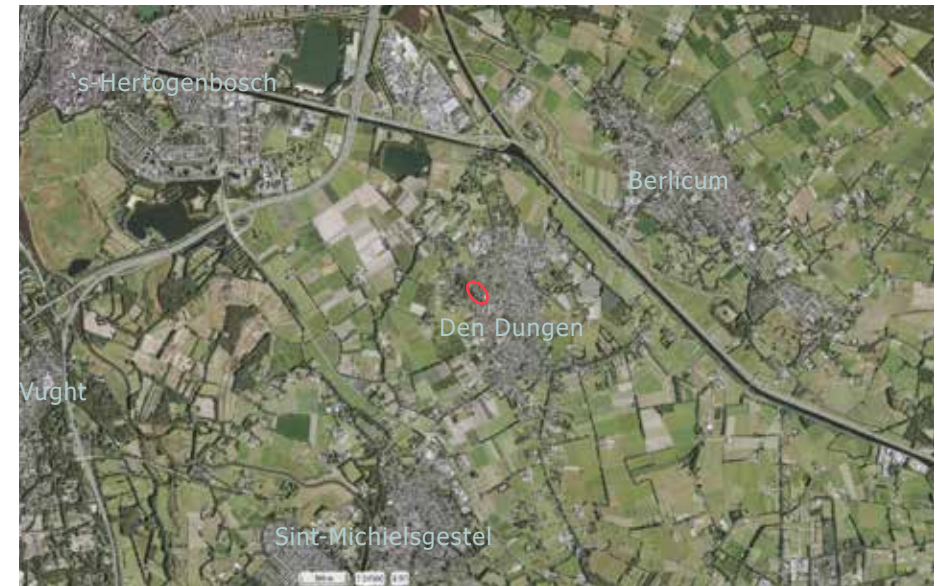
Woonmeij heeft plannen om 9 wooneenheden te ontwikkelen op de locatie: Bramerlandstraat 11 te Den Dungen (gemeente Sint-Michielsgestel). Hierbij gaat het om de ontwikkeling van woningen op een locatie die momenteel in gebruik is en tevens bestemd is als tuin. Samen met een stedenbouwkundige heeft Woonmeij de opzet voor de bouwlocaties uitgewerkt. Aan Elings Landschap B.V. is de vraag gesteld om de buitenruimte te ontwerpen zodat er een fijn woon- en leefklimaat ontstaat op deze locatie.

Voorliggend plan geeft de invulling weer van de manier waarop de ontwikkeling landschappelijk op een passende wijze in zijn omgeving terecht komt. Vervolgens worden de uitgangspunten samen met de ontwerpkeuzes uitgewerkt tot een schetsontwerp. Samen met de materialen, de beplanting en een beheernotitie vormt dit het inrichtingsplan.

1.2 SITUERING VAN HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Den Dungen, in de gemeente Sint-Michielsgestel in de provincie Noord-Brabant. Op de afbeeldingen hiernaast is het projectgebied aangegeven door middel van een rode contourlijn. Het projectgebied ligt aan de noordwestzijde binnen 200m van het Heilig Hartplein tegen het historische dorpscentrum.

Ter plaatse is momenteel een ruimte tuin met tijdelijke kunstopstellingen, landschappelijke- en tuinbeplanting, en een natuurlijke vijver. Deze tuin is in 2017 aangelegd.



2. Stedenbouwkundig plan

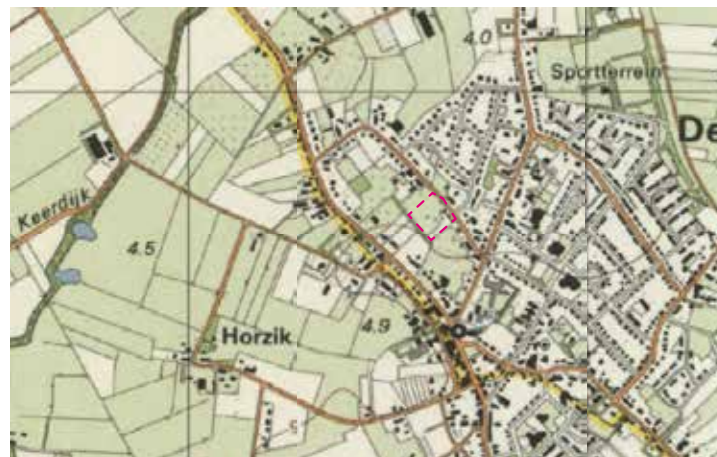
Ontstaansgeschiedenis



1900: Bramerslandstraat was al aanwezig met hier en daar bebouwing, de straat lag aan de rand van een binnenpolder



1960: in de jaren '50 is er een woning binnen het plangebied gebouwd, verder is er nog weinig uitbreiding in de omgeving



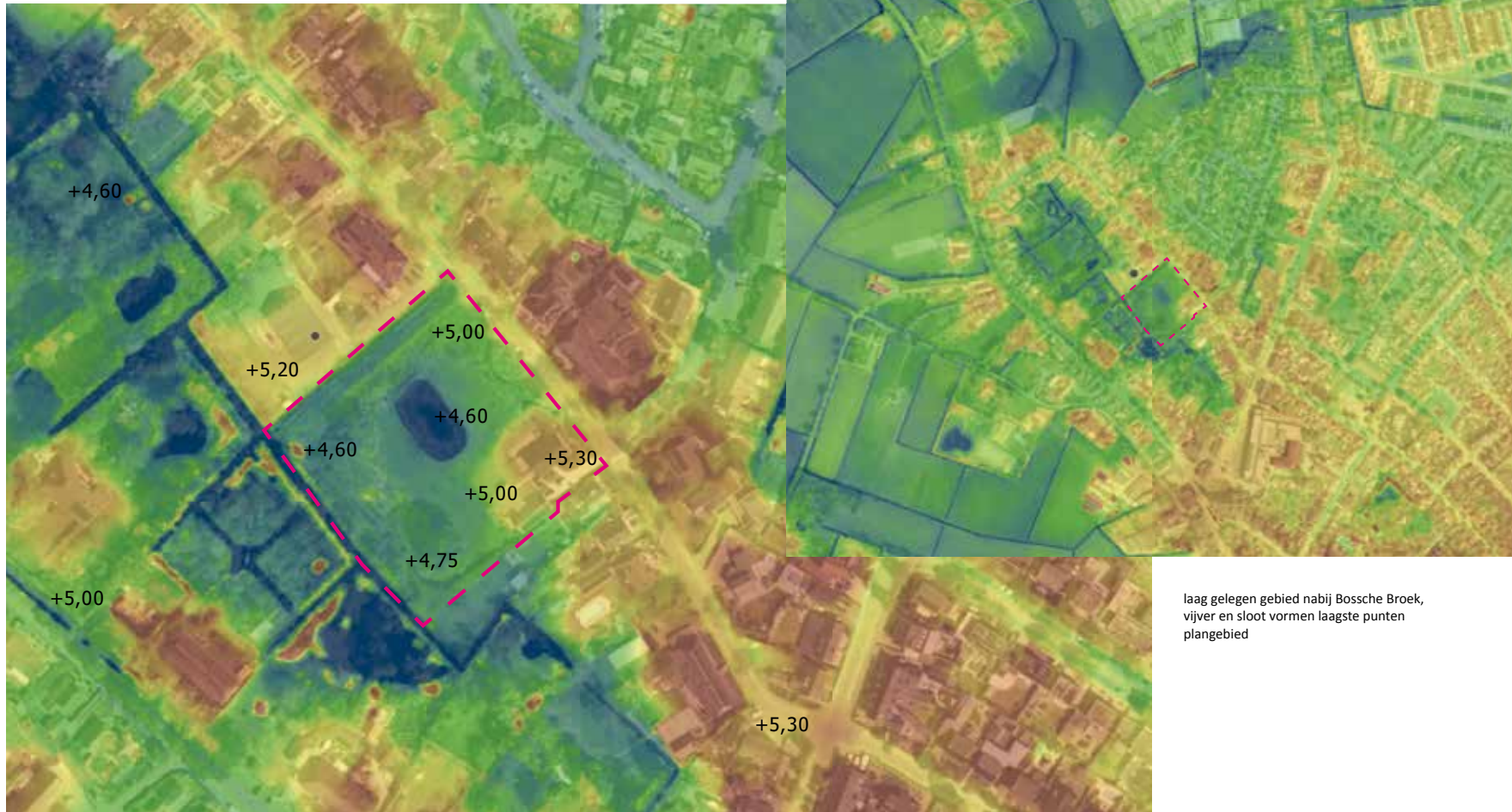
1990: in de jaren daarna breidt Den Dungen flink uit, ten noorden van het plangebied wordt de straat Pastorijakker aangelegd die uitkomt op het plangebied



2022: De woning binnen het plangebied is gesloopt en vervangen voor een moderne woning

Ontstaansgeschiedenis van de ontwikkelingslocatie
afkomstig uit het stedenbouwkundig schetsboek van 1-9-2023

Hoogtekaart



laag gelegen gebied nabij Bossche Broek,
vijver en sloot vormen laagste punten
plangebied

3

Algemene Hoogtekaart Nederland - met toegevoegde hoogtepeilen
afkomstig uit het stedenbouwkundig schetsboek van 1-9-2023



5

Foto's



nieuwe woning binnen plangebied



woning heeft groot zijraam aan tuinzijde



dichte begroeiing aan straatzijde



hoge erfbeplanting aan zijde noordelijke erfrens



inrit langs plangebied naar achterliggend bedrijf buurwoning
Bramerslandstraat 15 (ten noorden plangebied)



laanbomen en groene bermen

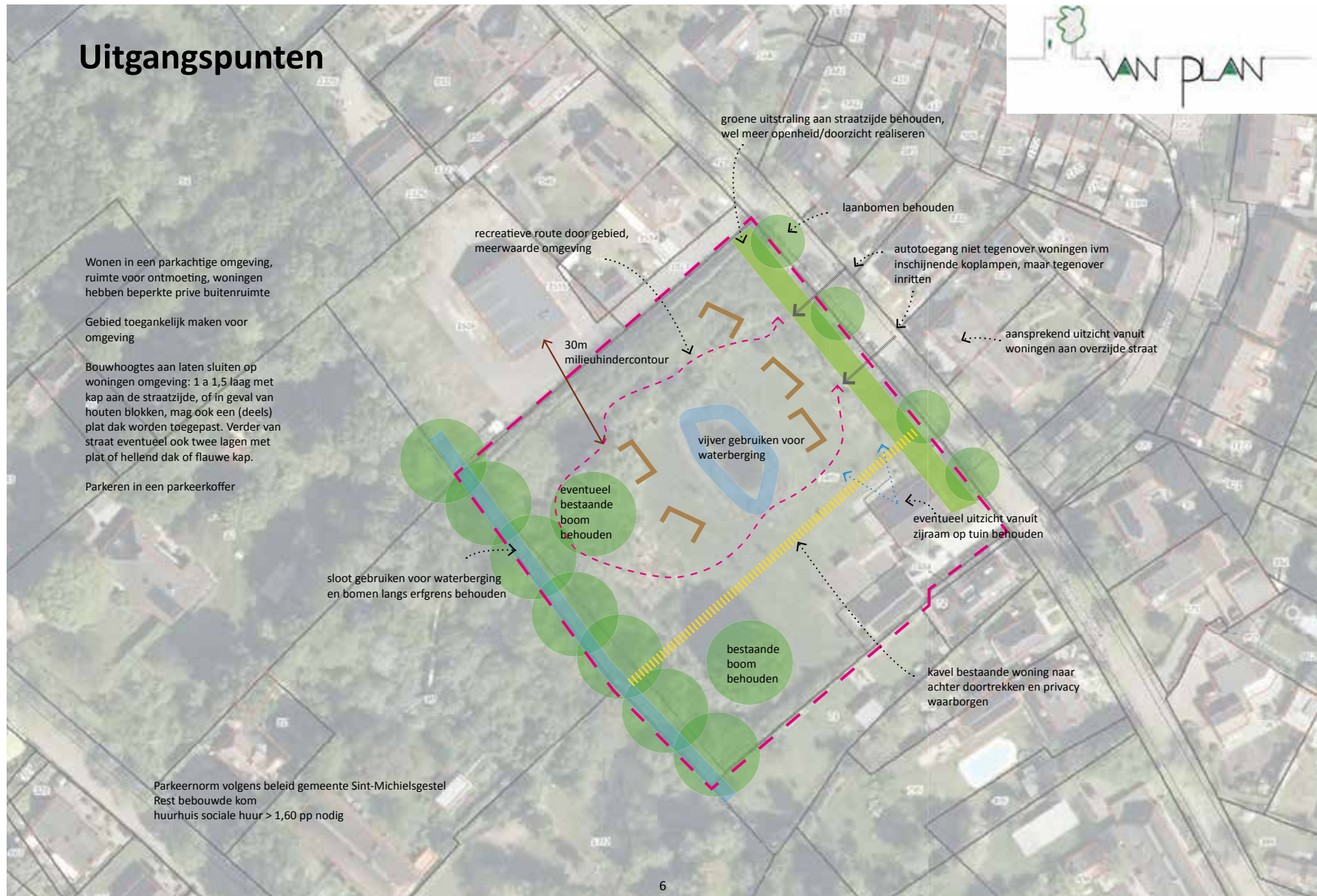
Foto's van de omgeving van de projectlocatie
afkomstig uit het stedenbouwkundig schetsboek van 1-9-2023

Analyse



Analysekaart van de huidige situatie afkomstig uit het stedenbouwkundig schetsboek van 1-9-2023

Uitgangspunten



Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp
afkomstig uit het stedenbouwkundig schetsboek van 1-9-2023

Schetsplan

Het gebied krijgt een parkachtig karakter met daarin ruimte voor wonen, ontmoeten en bewegen. De bestaande groene kwaliteiten worden benut, zoals de grote bomen, de sloot en de vijver. Tegelijk wordt het gebied 'geopend' richting Bramerslandstraat door de hoge beplanting en het hekwerk aan deze zijde weg te halen.

Nieuwe woonblokken met beperkte prive buitenruimte zijn in twee clusters in het park geplaatst, aan weerszijden van de vijver. De clusters hebben een alzijdige uitstraling. Het cluster aan de Bramerslandstraat is zo geplaatst dat zicht op het achterliggende perceel open is, zowel aan weerszijden van het cluster als midden tussen de blokken door.

Bewoners kunnen elkaar ontmoeten rondom de vijver of onder de grote bestaande boom. Parkeren gebeurt aan de rand onder een groen bladerdek waardoor het gebied autovrij blijft.

Verharde paden en struipaden dooraderen het parkachtige gebied en maken het toegankelijk om een ommetje te maken. Hiermee ontstaat meerwaarde voor de omgeving.



Boskant

- 1 vrijstaande woning behouden
- 5 woningen 1 laag: 8x8m
- 4 woningen 2 lagen: 4x8m
- bergingen



1:1000

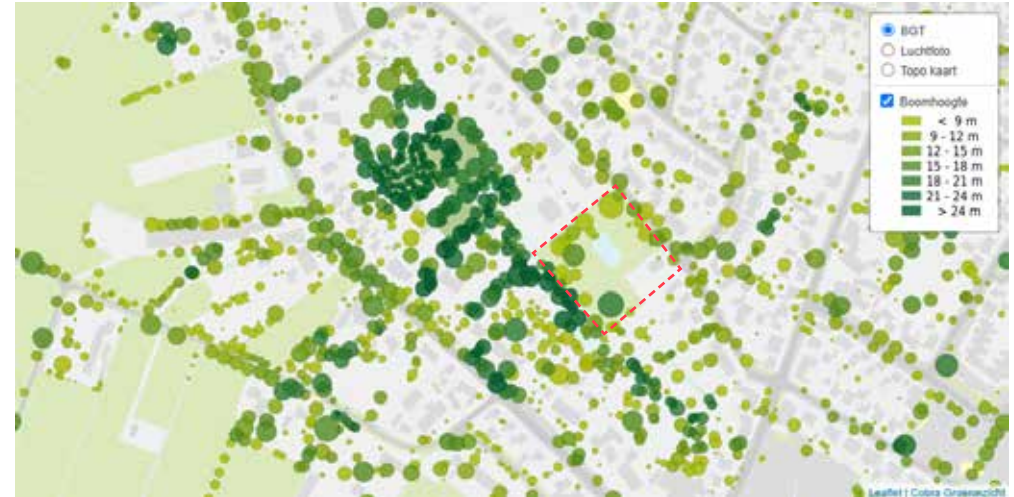
3. Landschappelijke inpassing



Rond 1960 was het volgens de kaart een gebied met boerderijen langs de straat en heel veel boomweiden (zwarte stipjes in driehoeksverband betekenen: boomgaard/boomweiden).



De luchtfoto laat een perceel zien met een open middenterrein en een groen kader. Het watersysteem stroomt naar het noordwesten weg van het perceel



De bomenmonitor laat zien dat er veel bestaande bomen in de rand van het perceel staan.

3.1 Analyse

Op de locatie van de huidige bebouwing na lijkt het perceel altijd onbebouwd gebleven. De percelen binnen deze rechthoekige wegenstructuur zijn al eeuwen geleden in cultuur gebracht en sinds die tijd als akker/weiland/boomweide in gebruik geweest. Het betreffende perceel was tot 2017 nog in gebruik als dierenweide. Sindsdien hebben alle percelen in dit middengebied een tuinfunctie. Opvallend is dat op deze locatie een 'gat' zit in de bebouwingsstructuur waardoor het groene middengebied zich hier aan de straat toont, in plaats van dat het verstopt zit achter de bebouwing. De aanplant van een brede houtsingel (in 2017) heeft de tuin aan het zicht van de straat onttrokken en zorgt voor een (groene) pauze in de bebouwingsstructuur. Het middengebied ligt hol (zie pagina 5) en watert af naar het noordwesten.



Luchtfoto huidige situatie met locatie in rood kader



Behoudt van groen kader



Behoudt van volwassen Zomereik



Uitbreiden van groen kader



Verbinden van groen kader d.m.v. groene erfafscheiding



Groene basis behouden en watersysteem koppelen aan omgeving



4. Uitgangspunten en ontwerpkeuzes

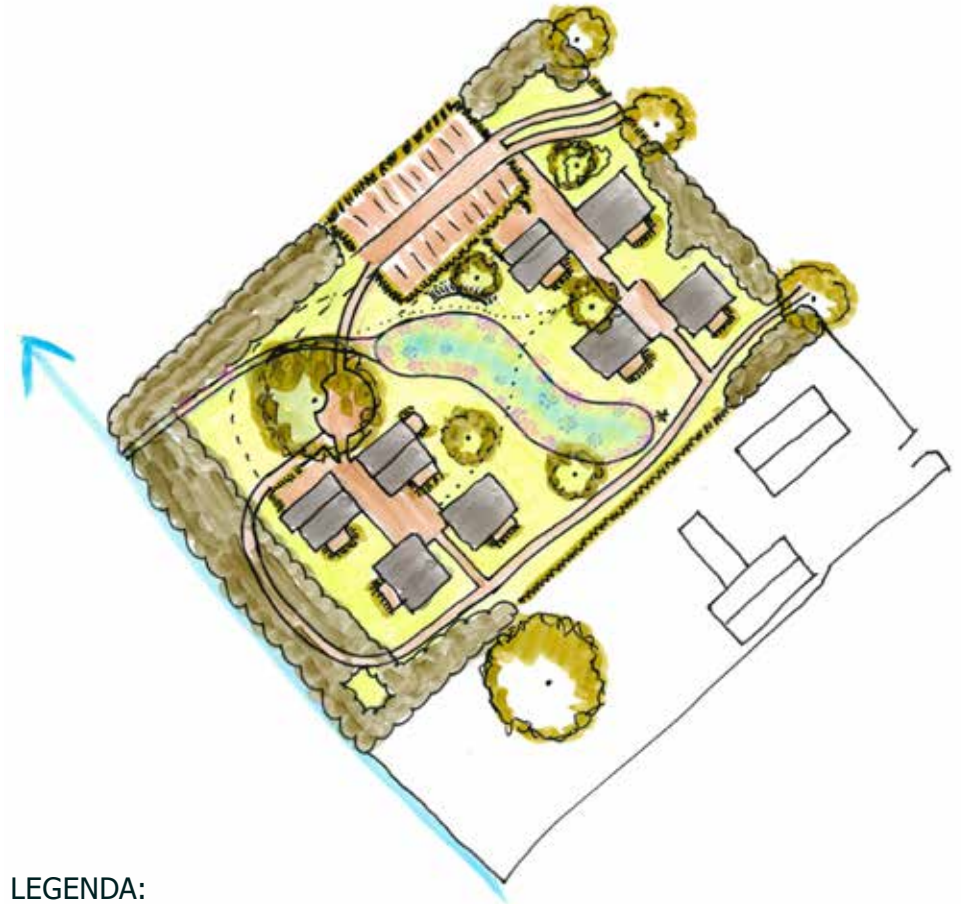
1.1 Uitgangspunten

Een inrichtingsplan passend bij de plek, het stedenbouwkundig plan, de te verwachte bewoners en de beheerswensen vanuit Woonmeij. De informatie uit het stedenbouwkundig plan en de technische tekening van Grasveld gelden hierbij als uitgangspunten.

Zoals besproken zal er extra aandacht zijn voor duurzame en onderhoudsarme beplanting en materialisatie. Het perceel blijft in eigendom van Woonmeij en zal door een groenaannemer gerealiseerd en onderhouden worden. De wens vanuit Woonmeij is om te investeren in hoogwaardige beplanting en materialen waardoor de jaarlijkse beheerkosten laag kunnen blijven.

1.2 Ontwerpkeuzes

- Behoudt van de open ruimte binnen een groene zoom, de Zomereik en de waterpartij.
- Open water is niet gewenst door Woonmeij waardoor de vijver wordt omgevormd naar een wadi om het hemelwater 100% ter plaatse te laten infiltreren.
- Geclusterd parkeren voor 15 voertuigen om meer ruimte voor groen te hebben.
- Speels en duurzaam ontwerp dat in het teken staat van groen.
- Parksfeer d.m.v. gazon, bomen, licht glooiend maaiveld, bloei.
- Rondgang voor voetgangers over het terrein.
- Mooie zichtlijnen en fijne zitplekken.
- De robuuste groene zoom rondom het park wordt op enkele plekken onderbroken door strakke hagen. Dit geeft een dynamisch beeld die zowel het losse als het strakke karakter versterkt.



LEGENDA:



Entree via karrenspoor



Parkeerterrein



Verblijfsplek onder bestaande Zomereik



Parkwoningen



wandelpaden,
singel,
haag



Wadi

5. Inrichtingsplan

5.1 TOELICHTING

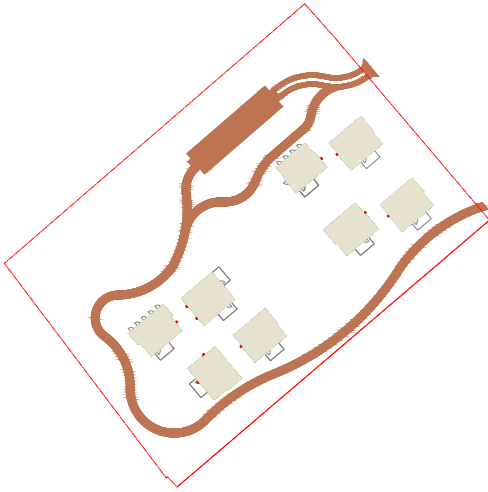
In dit ontwerp is het parkachtige karakter dat de huidige tuin heeft overleefd. Open ruimte in het groen, licht glooiend maaiveld, zichtlijnen, zitplekjes en een wandelroute.

Een strakke haag onderbreekt de losse singel langs de Bramerslandstraat, dit werpt de aandacht op de entree van het Bramerslandpark. U komt het park binnen via een slingerend karrenspoor die naar het omhaagde parkeerterrein leidt. Wanneer u dit spoor blijft volgen, leidt een wandelpad u via de grote Eik, langs de woningen achteraan in het park en via de wadi, naar de woningen vooraan in het park. Onderweg zijn er enkele mooie zichtlijnen en zitplekken om van het groen en de fluitende vogels te genieten.

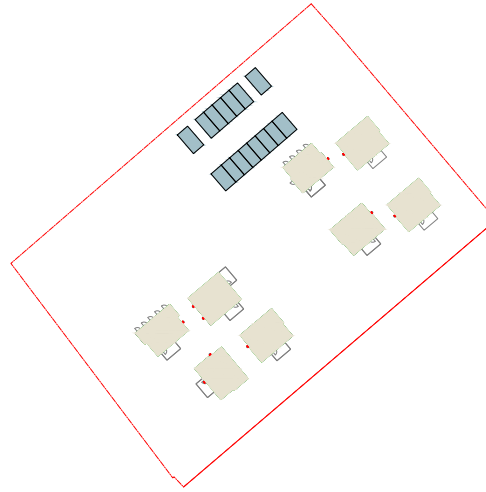
Het Bramerslandpark is openbaar toegankelijk. Het gehele park is de gezamenlijke siertuin en de woningen hebben allen een privéterras op de optimale locatie m.b.t. uitzicht, bezonning en privacy.



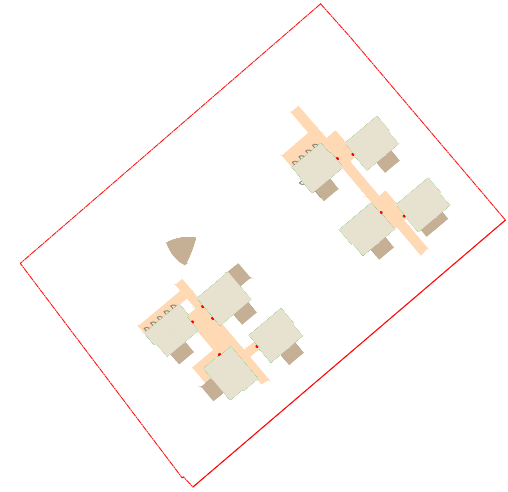
6. Materialen & beplanting



Hoofdrouting maken we van asfalt met een natuurlijke afstrooilaag. Dit geeft het gevoel van een vriendelijk grindpad met de duurzaamheid van asfalt. Deze verharding gaat tientallen jaren mee met minimale beheerkosten.

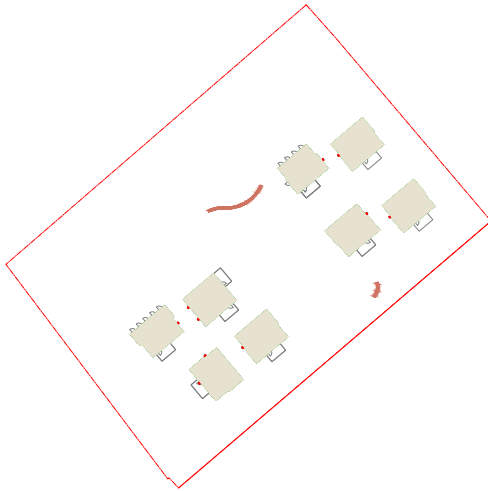


Parkeren op betonstraatstenen antraciet. Dit is de meest gebruikte verharding voor parkeerplaatsen omdat eventuele olie lekkages op deze kleur het minst opvallen.

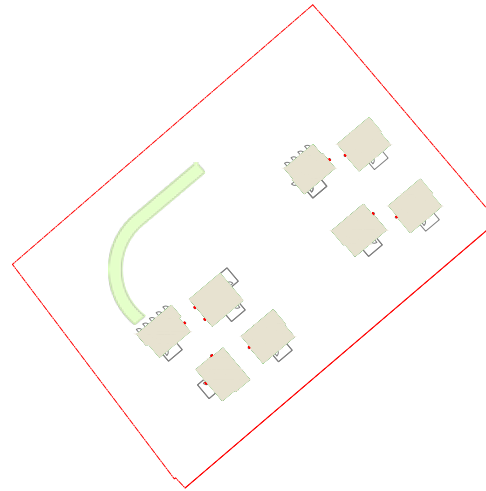


Woongebied rondom de huizen bestraten we met dikformaat en terrassen met waalformaat klinkers van de kleur: Fiore. Deze warme gemelleerde kleur contrasteert met grindpaden waardoor functies en vormtaal duidelijk gescheiden blijven. Gebakken materiaal gaat langer mee en vraagt minder beheer dan betonproducten.

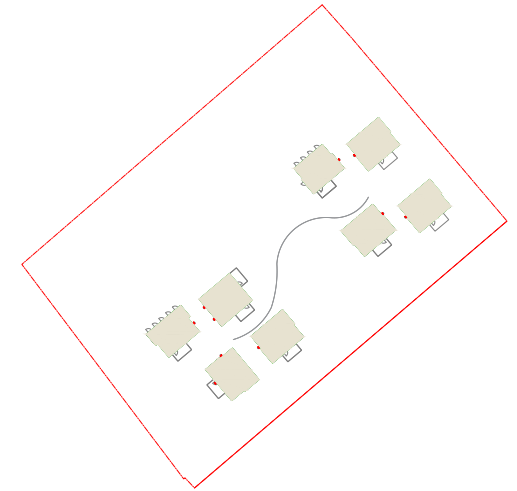




Terrassen en verblijfsplek onder de Zomereik bestraten we met waaltjes(Fiore-Vandersanden). Deze warme gemelleerde kleur geeft een mooi contrast met de asfalt-grindpaden waardoor functies en vormtotaal duidelijk gescheiden blijven. Gebakken materiaal gaat langer mee en vraagt minder beheer dan betonproducten.

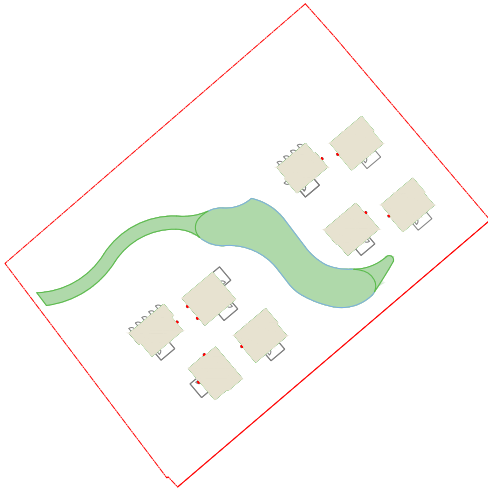


De zuidelijke woningen zijn voor hulpdiensten bereikbaar via een strook met gewapend gazon. Deze strook gaat ook door de verbindingslaagte heen die de wadi verbindt met het bestaande watersysteem.

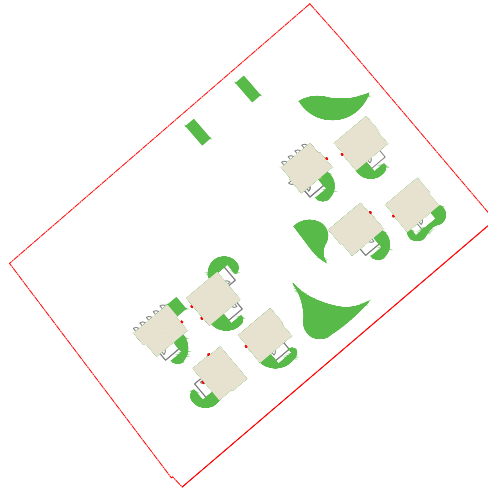


Het struipad heeft als functie om de 2 woon-ensembles met elkaar te verbinden. Deze stapstenen accentueren de glooiing in het terrein zijn tevens een spelaanleiding voor kinderen.

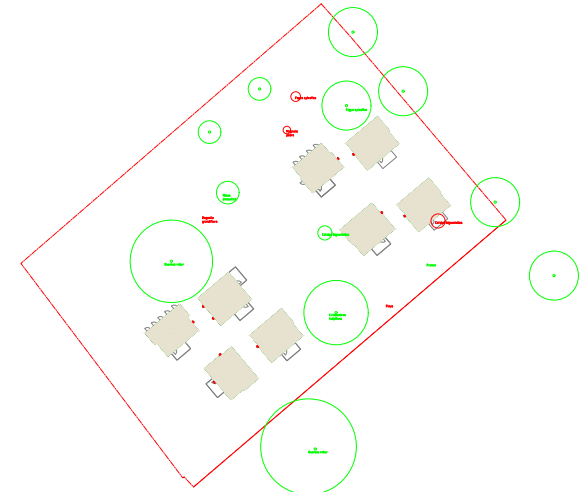




De wadi ligt op de plek van de huidige vijver. De vorm wordt veranderd om er een verbindend element van te maken in plaats van een scheidend element. Bij hevige regenval ontstaat er een ondiepe vijver die ter plaatse infiltreert in de bodem. Verbinding is gelegd met het watersysteem in de omgeving, voor ecologie en overstort.

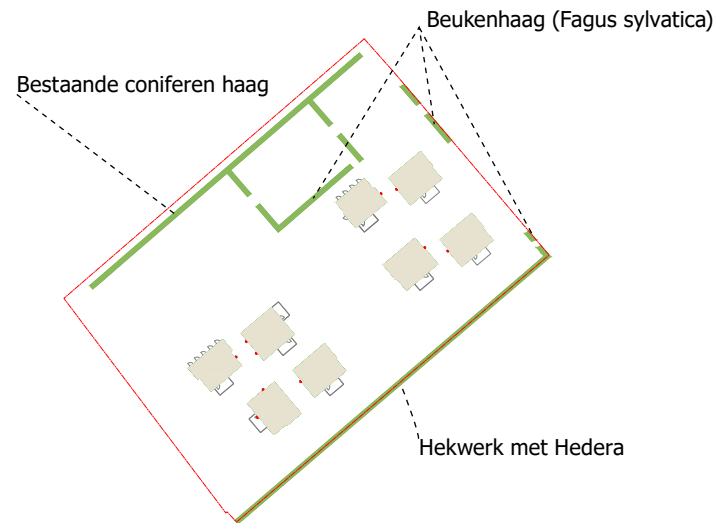


Sierbeplanting zorgt ervoor dat de privéterassen een bepaalde mate van privacy krijgen, dat het gezamenlijke park sfeer krijgt en aangekleed wordt. Het beplantingsplan wordt t.z.t. uitgewerkt.

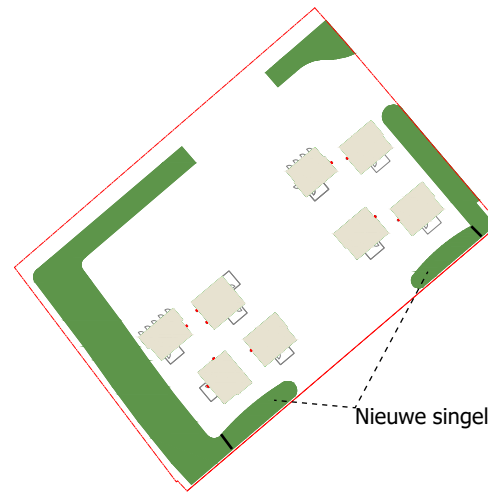


Bestaande bomen worden zo veel mogelijk gerespecteerd. Enkele waardevolle jonge bomen worden verplant binnen het park zodat ze zich optimaal kunnen ontwikkelen op hun nieuwe locatie.

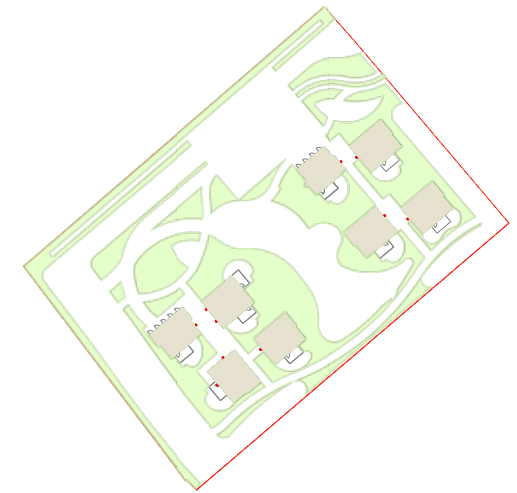




Hagen zijn functionele afscheidingen die weinig oppervlakte kosten. Ideaal om het parkeerterrein uit het zicht te houden, een groene afscheiding met de burens te realiseren en de aandacht op de entrees te vestigen.



Door de groensingel grotendeels te behouden en op enkele plekken nog uit te breiden ontstaat er een omsloten park met veel biodiversiteit en een goede inpassing in de bebouwde omgeving.



De basis van het park is een gazon. Doordat het veel gefragmenteerde stukken zijn geeft een gazon veel rust in het geheel.



7. Beheernotitie

7.1 Inleiding

Bramerslandpark is een nieuw aan te leggen groengebied met negen parkwoningen van Woonmeij. Het park is zo ontworpen dat de woonkwaliteit wordt versterkt én het uiteindelijke beheer zo minimaal en efficiënt mogelijk blijft. Deze notitie beschrijft inrichting, beheerdoelen, verantwoordelijkheden en het onderhoudsprogramma.

7.2 Doelstellingen

1. Woonkwaliteit:
 - Rust, ruimte en beleving voor bewoners.
 - Zichtlijnen vanaf terrassen op groene en bloemrijke sferen.
2. Minimaal beheer:
 - Inzet van duurzame, onderhoudsarme materialen en beplanting.
 - Beheerfrequenties afgestemd op ecologisch en kostenefficiënt resultaat.
3. Veiligheid en bereikbaarheid:
 - Rijbaan voor hulpdiensten.
 - Goede routing voor bewoners en bezoekers.

7.3 Inrichtingselementen

Hoofdrouting: asfaltpaden met een afstrooilaag (anti-slip, waterdoorlatend).
Parkeervakken: antraciet-grijze betonstraatstenen.
Woningverharding: gebakken klinkers voor terrassen en entrees.
Hulpdienstenstrook: gewapend gazon (belastbaar grasmat).
Struinpad: stapstenen door de wadi (speels, verbindend).
Gazonbasis: eenheid in grasveld.
Groensingel: rondom het park als groene buffer.
Hagen: op diverse plekken (Beuken, Klimop, Conifeer).
Zitjes: fijne verblijfsplekken van betonnen parkbanden.
Sierheesters & vaste planten: rond terrassen en in borders voor jaarrond bloei en/of structuur.

7.4 Beheer en onderhoudsstrategie

7.4.1 Beheerprincipes

- Maaibeheer: gazons 20 tot 30× per jaar. Wadi 2× per jaar maaien en afvoeren.
- Meerjarige borders: éénmalige stevige onderhoudsbeurt in voorjaar, tussendoor af en toe wieden.
- Verhardingen: onkruidbeheersing mechanisch of met kokend water, 1–2× per jaar.
- Sierheesters: snoei 1× per jaar, enkel ter stimulering vorm en bloei.
- Hagen: snoei 2× per jaar (eind juni en eind september).
- Groensingel: snoei 1x per 5 jaar, ter stimulering van een dichte singel.
- Parkbanden: jaarlijkse visuele inspectie.

7.4.2 Onderhoudscategorieën

Component	Frequentie	Actie
Gazon	20 tot 30× per jaar	Maaien, kantafterwerking
Asfaltpaden	1× per jaar	afstrooilaag bijwerken
Stapsteen/parkband	1× per jaar	visuele inspectie
Betonstraatstenen	2× per jaar	Onkruidbeheersing
Gebakken klinkers	2× per jaar	Onkruidbeheersing
Sierbeplanting	1× per jaar	Snoeien
Sierbeplanting	3× per jaar	Wieden
Hagen	2× per jaar	Knippen, afvoeren
Wadi	2× per jaar	Maaien, afvoeren
Afval & zwerfvuil	Wekelijks	Controle en ruimen

7.5 Verantwoordelijkheden

Woonmeij (eigenaar):

- Eindverantwoordelijk voor kwaliteitsniveau en veiligheid.

Groenaannemer (extern):

- Uitvoering van bovengenoemde onderhoudstaken.
- Rapportage na elke grote onderhoudsronde.

Bewoners:

- 20-30 maaibeurten in eigen beheer nemen.
- 4 "groene dagen" organiseren voor snoeien en wieden.
- Melden van gebreken via vast meldpunt.

7.6 Communicatie & evaluatie

Jaarlijkse bewonersbrief: overzicht beheerwerkzaamheden en planning.

Evaluatiebeheerplan: elke drie jaar (of bij ingrijpende wijzigingen) op basis van: tevredenheid bewoners, staat van verhardingen en beplanting

Met deze notitie is een heldere basis gelegd voor een aantrekkelijk Bramerslandpark met lage beheerlasten en hoge woonkwaliteit. Bij vragen aanvullingen graag contact opnemen.



