

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
Dorshout 22**

datum
29 augustus 2025

projectnummer
P06579

opdrachtgever
Particulier

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
IBI, ARU

review
DSt

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

Aanleiding en doel

Aanleiding

Initiatiefnemer is recentelijk eigenaar geworden van de boerderij en de gronden ter plaatse van Dorshout 22 te Veghel. Initiatiefnemer is voornemens om de beeldbepalende boerderij te renoveren en in te zetten als burgerwoning. Daarnaast zijn er voornemens om kwaliteitsverbetering te behalen middels het slopen van de bijbehorende varkensstallen en bijgebouwen ter plaatse van het perceel. De emissierechten behorend bij de asbesthoudende stallen worden ingeleverd. Tevens zijn er voornemens om op het perceel een extra woningen toe te voegen.

Aangezien het een locatie betreft, welke behoort tot de 'bebouwingsconcentratie' en daarmee is een herinvulling met Ruimte-voor-Ruimtetewoningen¹ afweegbaar. Om de ontwikkeling aan Dorshout 22 te verantwoorden is er een landschappelijke inpassing opgesteld.

Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van een bebouwingslint (Dorshout) en vormt hiermee het uitloopegebied van de kern Veghel. Het lint is gelegen aan de noordwestzijde van Veghel en typeert zich door kleinschalige landschapselementen als, bomenrijen, struiken en singels. Daarnaast is er een sterke zichtrelatie richting de Aa. Het betreffende perceel staat kadastraal bekend als Veghel, sectie L, Nummer 386. Het plangebied heeft een omvang van circa 11.700 m².



Figuur 1: Weergave plangebied (bron: Kadastrale kaart)

¹ Dan wel een vergelijkbare compensatie zoals een storting in het gemeentelijk (groen)fonds

Planvoornemen

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Dorshout 22 te Veghel. Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsgebouwen en voorzieningen nog aanwezig zijn. De initiatiefnemer is niet voornemens om het agrarisch bedrijf voort te zetten of op een andere manier te exploiteren, maar is voornemens om op de locatie te gaan wonen. Hiervoor dient de locatie herbestemd te worden. Concreet is de initiatiefnemer voornemens om in de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan wonen, de stallen en agrarische voorzieningen te amoveren en de landschappelijke kwaliteiten te verhogen. In de eindsituatie zal er sprake zijn van een aantrekkelijk landschap dat bij zal dragen aan de beleving van het beekdallandschap in het beekdal van rivier de Aa.

Het planvoornemen bestaat uit diverse onderdelen, verspreid over twee fasen. Fase 1 betreft een BOPA met diverse planonderdelen. Onderhavig document betreft het advies voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de ontwikkelingen in fase 1 mogelijk te maken. In de tweede fase is er sprake van de wijziging van het omgevingsplan (WOP).

Het doel van de initiatiefnemer is om de bestaande, beeldbepalende langgevelboerderij, met een beperkte uitbreiding van circa 40 m² in de vorm van een aanbouw, in gebruik te nemen als burgerwoning. Tevens is het voornemen om op de achterzijde van het erf een poolhouse (ook wel bijgebouw) te realiseren, met een oppervlakte van circa 120 m² en voorzien van een overkapping van 30 m². Daarnaast beoogt de initiatiefnemer de bouw van een bijgebouw, dat ingezet zal worden ten behoeve van statische opslag. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 200 m², waaraan een carport wordt bevestigd van circa 40 m². Tot slot is het de wens van de initiatiefnemer om een woning te realiseren naast Dorshout nummer 20. Zoals eerder toegelicht, zullen ter plaatse van het plangebied verschillende maatregelen worden genomen om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Onderstaand worden de planonderdelen per fase toegelicht.

Fase 1

Fase 1 van de herontwikkeling aan Dorshout 22 betreft onderstaande punten, in navolgende tekst zullen de onderdelen nader worden toegelicht:

- gebruik van de bedrijfswoning (boerderijwoning) en bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- sloop van voormalige bedrijfsopstallen;
- realisatie nieuwe (bij)gebouwen, te weten;
 - a. aanbouw bij de boerderijwoning;
 - b. schuur ten behoeve van (tijdelijke) statische opslag en een carport;
 - c. nieuwbouw van bijgebouw met overkapping;
- landschapsmaatregelen treffen en tuininrichting realiseren.

Fase 2

Gedurende de werkzaamheden tijdens de eerste fase van de herontwikkeling zal fase 2 in gang worden gezet. In fase 2 worden de onderstaande planonderdelen gerealiseerd:

- bestendigen functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning (boerderijwoning) naar burgerwoning;
- realiseren extra woonbestemming en woning naast Dorshout 20;
- landschapsmaatregelen treffen en tuininrichting realiseren.

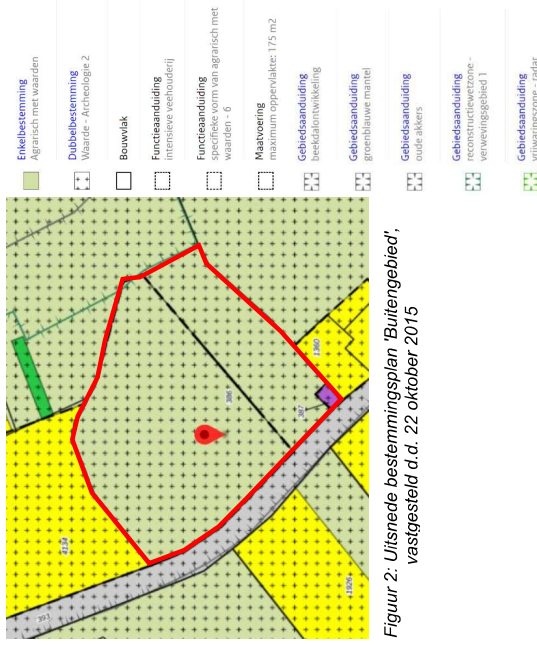


Juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied is, op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld d.d. 22 oktober 2015, de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen. Dit bestemmingsplan maakt, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Ter plaatse van het plangebied is tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" opgenomen. Binnen het plangebied is een bouwvlak gelegen van circa 8.300 m². Daarnaast gelden er de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – 6'. Tevens is er een maatvoering opgenomen van een maximum oppervlakte van 175 m² voor nevenactiviteiten. Tot slot gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- Beekdalontwikkeling;
- Groenblauwe mantel;
- Oude akkers;
- Reconstructiewetzone – verwerkingsgebied 1;
- Vrijwaringszone – radar.

Op grond van het Bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld d.d. 22 oktober 2015, geldt ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op grond van artikel 4.1 van het bestemmingsplan zijn de aangegeven gronden niet bestemd voor de functie wonen anders dan een bedrijfswoning.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld d.d. 22 oktober 2015

Structuurvisie Veghel 2030

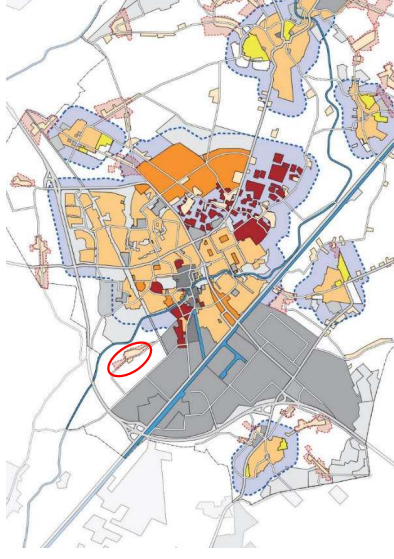
Binnen de structuurvisie van de voormalige gemeente Veghel zijn nieuwe woningbouwontwikkelingen (in het buitengebied) voorstelbaar, wanneer de planlocaties behoren tot de bebouwingsconcentraties binnen de woonvisie.

De planlocatie Dorshout 22 betreft zo'n locatie, zie figuur 3. Als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en de functiemenging in deze gebieden is de ontwikkelingsbehoefte groter dan in de overige delen van het buitengebied.

'In het kader van de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling Veghel zijn binnen de bebouwingsconcentraties vervuimde mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Verder zijn hier veranderingen mogelijk in het

gebruiksoppervlak en de functie van bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen gebouwen en functies worden toegevoegd.'

Uitgangspunten en randvoorwaarden bij het toestaan van deze verruimde mogelijkheden is, dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



Figuur 3: Bebouwingsconcentratie - visie wonen (bron: Structuurvisie

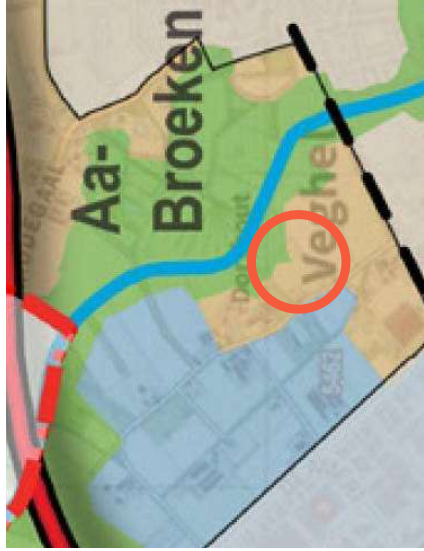
Doorwerking

Omdat sprake is van twee fasen en de sloop van de bebouwing plaatsvindt in fase 1, zijn de gemeente, initiatiefnemer en adviseur overeengekomen dat het handig en verstandig is om een zogenaamd 'dossier kwaliteitsverbetering' op te stellen. De te slopen bebouwing, te verwijderen verharding en te verwijderen voorzieningen zijn zorgvuldig geïnventariseerd en vastgelegd in dit dossier. Ook wordt de voorgenomen overige kwaliteitsverbetering hierin meegenomen. Dit dossier wordt zowel aan de BOPA-procedure gekoppeld als aan de WOP procedure (Dossier kwaliteitsverbetering Dorshout, Reland, 28 augustus 2025).

Kenschets historie en landschap

Landschapstype

Het plangebied ligt op de grens van het beekdal van de Aa en de oude ontginningen. Ten noordoosten van het perceel begint het beekdal van de Aa. Het perceel zelf ligt in de oude ontginningen, ten noordwesten van de locatie liggen ook nog jonge broekontginningen. Dat is terug te zien op de landschapstypenkaart van Meierijstad, zie afbeelding hieronder.



Figuur 4 Uitsnede landschapstypenkaart Gemeente Meierijstad

Beekdal

Het beekdallandschap heeft een natuurlijk karakter met veel groen en weinig verharding. Het is een afwisselend en verrassend gebied met doorzichten naar de akkers van omliggende dorpen en lintbebouwingen. Het rustige karkater met kleinschalige landschapselementen maakt het gebied een aantrekkelijke leefomgeving voor dieren en planten. De karakteristieke blok- en strokenverkaveling staat haaks op het beekdal en is fijnmazig en onregelmatig van aard. Het beekdal kent daarnaast een

lage bebouwingsdichtheid. Het perceel ligt aan het gebied de Aa-broeken. De Aa-broeken is een voormalige overstromingsvlakte van de Aa met een parkachtig karakter en vochtige beekdalgraslanden. Binnen de Aa-broeken is met name de lage ligging en de daaraan verbonden waterhuishouding van belang. De ligging in het beekdal en daarmee de aanwezigheid van kwelwater betekent dat de potentiële natuurwaarden hoog zijn. Voorkomende soorten zijn o.a. kamsalamander, steenuil, moerassprinkhaan, lange ereprijs, platte dravik, bosbies, stijve zegge en dotterbloem.

Oude ontginningen

Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het opemen van kenmerkende landschappelijke elementen voor het landschapstype Oude Ontginning. Namelijk erfbeplanting rondom het erf in de vorm van heggen en struweel. Daarnaast worden de zichtlijn naar de open ruimte verbeterd en wordt verdroging tegengaan, zoals omschreven in de landschapstypenkaart.

Historie

Binnen het inpassingsplan wordt aangesloten op de identiteit van het landschap door de aanplant van kleinschalige landschapselementen, welke haaks op de Aa worden gepositioneerd. Zie in figuur 5 en 6 enkele historische kaarten die de ontwikkeling van het landschap weerge-

geven. Aan de Dorshout is al lange tijd bebouwing in de vorm van boerderijen te vinden. Ten noorden van Dorshout is een onregelmatig verkavelingspatroon te zien wat past bij de oude ontginningen. Aan de zuidzijde is een meer recht en strokenverkaveling terug te vinden van de jonge broekontginningen.



Figuur 5 Ligging plangebied op historische kaart



Figuur 6 Historische kaart Dorshout

Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Met de planontwikkeling wordt er een grote kwaliteitswinst behaald door het slopen van de oude opstallen (ca. 1075 m²), hiermee wordt de relatie met het beekdal (Aa) vergroot. Door het toevoegen van kleine landschapselementen, zoals fruitbomen, hagen en een houtsingel, wordt de structuur haaks op de Aa versterkt. De ontwikkeling van bloem- en kruidenrijk grasland zorgt tevens voor een sterke impuls op de biodiversiteit ter plaatse. Ook wordt er door de aanleg van een (amfibieën)poel, een nieuw milieu gecreëerd, welke interessant is voor verschillende soorten flora en fauna.

De Ruimte-voor-Ruimte kavels worden haaks gepositioneerd op de weg en hebben elk een eigen inrit, waarbij ruimte is voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein, de kavels hebben elk een omvang van 800 m² en worden omkaderd door een knip- en scheerhaag. Met de komst van de nieuwe woningen wordt het lint versterkt en zorgt het amoveren van bebouwing voor een lichtigere opzet richting het beekdal.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant knip- en scheerhagen;
2. Aanplanten landschapsbomen;
3. Aanplant fruitgaard;
4. Aanplant houtsingel;
5. Aanleg biotoop;
6. Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland.

Aanleg biotoop

Het plangebied ligt op de grens van het beekdal van de Aa en de oude ontginningen. Vanuit cultuurhistorisch opzicht heeft de beek eveneens van bijzondere betekenis. De vruchtbare gronden werden al vroeg door de mens in gebruik genomen, voornamelijk als grasland/hoofland, waarbij op de hogere delen velden en kampen ontstonden. Het plangebied van Dorshout 22 loopt dan ook af richting het noordoosten (van +8.70 NAP naar +8.30 NAP). De gronden langs de Aa liggen op gem. +7.80 NAP). Door deze duidelijk overgang naar het beekdallandschap, wordt er met het inpassingsplan ingespeeld op het versterken van deze overgang. Dit doen we door een biotoop aan te leggen aan de noordzijde van het perceel.

Een biotoop biedt een ecologische impuls en fungeert als leefgebied voor diverse soorten planten en dieren. Hierbij is het van belang de biotoop zodanig te dimensioneren, waardoor het water, de bodem en licht en temperatuur samen zorgen voor een geschikte leefomgeving voor waterorganismen (amfibieën), insecten, vogels en planten.

Bij de aanleg van een biotoop dient rekening te worden gehouden met het aantal zonuren (min 50% van de dag). Een zonnige plaats is van cruciaal belang voor opwarming, licht en zuurstof van het water. De biotoop wordt dan ook binnen het inpassingsplan op voldoende afstand van bebouwing en bomen gerealiseerd. De vorm is organisch en zorgt hiermee voor een natuurlijke uitstraling. De biotoop mag max. 1 meter beneden laagste grondwaterstand (1-1,5 m onder maaiveld) uitkomen om visvorming in de biotoop te voorkomen. Een diepte van 1 á 1.5 meter (t.a.v. huidig maaiveld) zal voldoende moeten zijn om droogvallen in warme perioden te voorkomen. De biotoop dient geleidelijk af te lopen met oevers van tenminste 1:3 tot aan het bodempeil. De flauwe oevers zijn nodig om warmteminnende soorten aan te trekken (amfibieën).

Een biotoop is daarnaast rijk aan algen en plankton, welke eveneens als voedsel dienen voor waterorganismen en vogels. Door de biotoop te

voorzien van waterplanten zijn er voldoende schuilmogelijkheden voor diverse soorten om eitjes af te zetten, zoals kikkers. Door een structuurvariatie aan te brengen aan de randen, door aanplant van struweel en bomen, ontstaat er een aantrekkelijke leefomgeving. Ook dienen deze elementen als rust- en broedplaats voor diverse vogels en kleine zoogdieren. Door de randen en omgeving van de biotoop te voorzien van een bloem- en kruidenrijk grasmengsel wordt de biodiversiteit ter plaatse vergroot. De dynamische invulling van de biotoop zorgt binnen het plangebied voor een grote kwaliteitslag.

De maatregelen vertegenwoordigen een waarde van:

Landschappelijke maatregelen	Eenheid	Norm *	Totaal
<i>Aanleg ten dienste van fase 2</i>			
Aanplanten landschapsbomen	8	€ 90,22	€ 721,76
Aanleggen biotoop	1000	€ 10,53	€ 10.530,00
Aanleg wadi	50	€ 6,66	€ 333,00
Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasmengsel	0,1061	€ 1.533,07	€ 162,66
Aanplanten struweel	158	€ 2,30	€ 363,40
Totaal aanleg groenelasmaten		€	€ 12.110,82
<i>Beheer</i>			
Beheer landschapsbomen	8	€ 31,86	€ 254,88
Onderhoud biotoop	1	€ 1.903,34	€ 1.903,34
Onderhoud wadi	0,0117	€ 1.586,15	€ 18,56
Beheer bloem- en kruidenrijk grasland	0,1061	€ 1.026,22	€ 108,88
Beheer struweel	0,0158	€ 12.976,03	€ 205,02
Totaal beheer over 1 jaar		€	€ 2.490,68
Totaal beheer over 6 jaar		€	€ 14.944,09
Totaal aanleg + beheer		€	€ 27.054,91

** Normbedragen zijn gebaseerd op de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant 2025*

FASE 1



LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

DORSHOUT 22 - VEGHEL



STUDIO SIEBERS[®]
OUTDOOR DESIGNERS

INHOUD

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Bestaande situatie

- 2.1 Gebiedsbeschrijving
- 2.2 Vigerend beleid
- 2.3 Ontwikkeling

3. Landschappelijk inrichtingsplan

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Landschappelijk inrichtingsplan
- 3.3 Beplantingsbeeld
- 3.4 Beheer

4. Colofon

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend landschappelijk inrichtingsplan heeft betrekking op een perceel binnen de gemeente Meierijstad, hierna genoemd plangebied. Het plangebied is gelegen aan Dorshout te Veghel.

Dit landschappelijk inrichtingsplan betreft de inpassing van een te verbouwen woning met bijgebouw.

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft het bestaand omliggend landschap en het vigerend beleid. Het derde hoofdstuk bevat het landschappelijk inrichtingsplan met toelichting, beplantingsbeeld en een paragraaf over het beheer.



Bron: ArcGIS

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Dorshout, ten noordoosten van de kern van Veghel en ten noordwesten van bedrijventerrein De Amert. Het betreft een overwegend landelijk gebied dat wordt gekenmerkt door agrarische percelen, bolle akkers, beemden en karakteristieke houtwallen. Deze landschappelijke elementen maken deel uit van het oorspronkelijke ontginningslandschap, dat in Dorshout grotendeels behouden is gebleven doordat hier geen ruilverkaveling heeft plaatsgevonden.

De bestaande woning en bijgebouwen maken deel uit van het kleinschalige, historische bebouwingslint dat kenmerkend is voor Dorshout. Het perceel omvat een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een langgevelboerderij met bijgebouwen en schuren, centraal gelegen binnen het buurtschap Dorshout. Dit buurtschap geldt als een behouwingsconcentratie en heeft een rijke agrarische historie die teruggaat tot de 16e eeuw. Dorshout stond in de 19e en 20e eeuw onder andere bekend om zijn klompenmakerijen, dankzij de aanwezige populierenhoutvoorraad in de omgeving.



Bron: ArcGIS



Ruimtelijke analyse



Zicht op omliggend landschap
vanaf Dorshout



Voorzijde bestaande boerderij



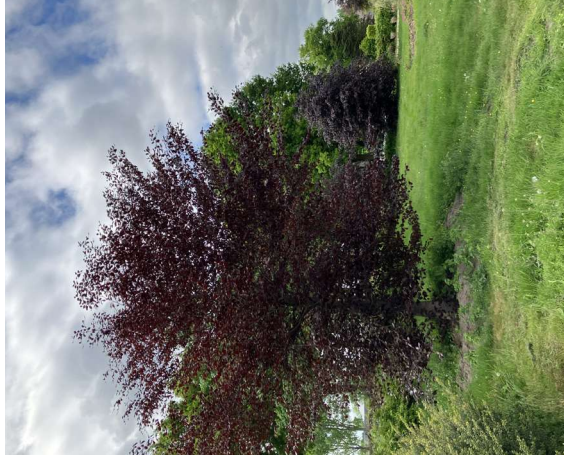
Bestaande knotplataan



Bestaande fruitbomen en zicht
op landschap vanuit tuin



Zicht op omliggend landschap
vanuit tuin



Bestaande rode beuken



Beuken haagstructuur
aangrenzende buren

2.2 Vigerend beleid

Dit hoofdstuk bevat alle relevante informatie met betrekking tot het plangebied.

Bestemmingsplan - Buitengebied Veghel 2015

Het plangebied heeft de vigerende bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie 2', 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast heeft het de vigerende functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 6' en de vigerende gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1', 'beekdalontwikkeling', 'groenblauwe mantel', 'oude akkers' en 'vrijwaringszone - radar'.

Het plangebied valt onder diverse gebiedsaanduidingen, die gezamenlijk richting geven aan het gewenste gebruik en de bescherming van ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische waarden. De aanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1 geeft aan dat het gebied ruimte biedt aan zowel agrarische bedrijvigheid als andere functies, mits deze zorgvuldig worden ingepast. De ligging binnen de beekdalontwikkeling, groenblauwe mantel en oude akkers onderstreept het belang van landschappelijke en ecologische waarden, waarbij natuurlijke waterlopen, historische verkavelingsstructuren en biodiversiteit behouden en versterkt dienen te worden. Binnen deze gebiedsaanduidingen is extra aandacht vereist voor landschappelijke inpassing, archeologische waarden en duurzaam ruimtegebruik.



☐ Waarde - Archeologie 2 >	☐ Verkeer >	☐ specifieke vorm van agrarisch met waarden - 6
☐ Wonen >	☐ Agrarisch met waarden >	☐ intensieve veehouderij >
☐ Wonen >		☐ natuurvoorziening >
☐ Bedrijf >		☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1 >
		☐ other: beekdalontwikkeling >
		☐ other: groenblauwe mantel >
		☐ other: oude akkers >

Bron: Omgevingsloket

2.3 Ontwikkeling

Zoals eerder beschreven zal het voormalig agrarisch bedrijf transformeren tot een privéwoning met bijgebouwen. De bestaande langgevelboerderij wordt verbouwd tot woning en het erf wordt opnieuw ingericht, afgestemd op de nieuwe, gewenste functies van het perceel.

Zoals zichtbaar op de luchtfoto hieronder bestond het oorspronkelijke erf uit een langgevelboerderij met verspreid geplaatste bijgebouwen en twee grote schuren. De woning is parallel aan de weg gesitueerd, wat kenmerkend is voor dit historische landschap. Op de tweede afbeelding is de toekomstige ontwikkeling weergegeven: de bestaande bijgebouwen en stallen maken plaats voor enkele nieuwe bijgebouwen en een aanzienlijk grotere rol voor het omliggende groen.

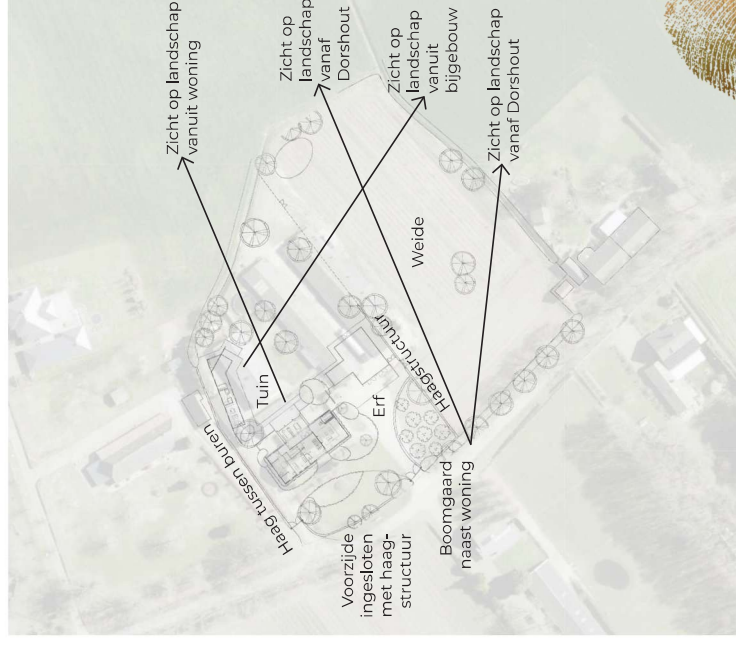
Deze herontwikkeling biedt de mogelijkheid om het open karakter van het omliggende landschap sterker te betrekken bij het erf en de relatie met dit landschap visueel en ruimtelijk te versterken. Door het groen dichtter naar de boerderij te brengen, ontstaat er een vloeiendere overgang tussen erf en omgeving. Tegelijkertijd wordt het erf opnieuw vormgegeven op een manier die zowel eer doet aan de historische context als inspeelt op de hedendaagse wensen en gebruiksbehoeften van de toekomstige bewoners. Er ontstaat zo een evenwichtige mix van traditioneel en eigentijds, functioneel en landschappelijk.



Huidige situatie



Nieuwe situatie



Uitgangspunten landschappelijke inrichting

3. LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke inpassing van het plangebied verder toegelicht.

3.2 Landschappelijk inrichtingsplan

Zoals eerder benoemd bevindt het perceel zich binnen een gebied met de gebiedsaanduidingen 'beekdalontwikkeling', 'groenblauwe mantel' en 'oude akkers'. In dit landschap zijn ecologische en landschappelijke waarden leidend, waarbij natuurlijke waterlopen, historische verkavelingsstructuren en biodiversiteit behouden en versterkt dienen te worden. Het voorgestelde landschappelijk inrichtingsplan sluit hier op een natuurlijke wijze bij aan door de toevoeging van een gevarieerde beplantingsstructuur met zowel ecologische als esthetische meerwaarde.

Het plan is opgesteld met respect voor de historische context van het erf, waarbij de functionele eenvoud van het traditionele Brabantse boerenerf als leidraad is genomen. Er is uitsluitend gekozen voor noodzakelijke verharding: de bestaande inritten worden verbonden en rondom de nieuw te bouwen bijgebouwen is ruimte gereserveerd voor functionele bereikbaarheid. De meest intensief gebruikte zone van het erf wordt voorzien van gebakken klinkers vanwege de hoge belastbaarheid en gewenste robuustheid van deze plek. Hiermee ontstaat een logische en duurzame structuur zonder afbreuk te doen aan de authentieke uitstraling van het erf.

Achter de woning wordt een natuurlijke vijver met natuurvriendelijke oevers gerealiseerd, die als landschappelijke en ecologische verbinding fungeert tussen de private tuin en de weide aan de rechterzijde van de woning. Deze vijver draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit en waterberging, maar vormt ook een geleidelijke overgang tussen het erf en het omliggende landschap.

De overige delen van het erf zijn groen ingericht. Aan de voorzijde van de woning is, geïnspireerd op de traditionele siertuinen bij boerderijen, een eigentijdse invulling gerealiseerd met kleurrijke vasteplantenborders die zowel het woonhuis omarmen als bijdragen aan de biodiversiteit. Aan de rechterzijde van de woning is een fruitboomgaard ontworpen, een klassieke functie die vroeger ook dicht bij het erf was gesitueerd.

Deze wordt omsloten door een beukenhaag, die tevens de erfgrans aan de voorzijde markeert. Een dergelijk haagbeeld komt vaker voor in het buurtschap Dorshout en zorgt voor herkenbaarheid en eenheid. De inritten worden geaccentueerd met haagsculpturen van beuk, die op subtiële wijze elders in de tuin worden herhaald voor samenhang in de structuur.

De bovenste beplantingslaag wordt gevormd door solitaire bomen. Waar mogelijk worden bestaande waardevolle exemplaren op het erf behouden of verplant. Een deel van deze bomen is reeds verplant; voor de overige exemplaren wordt zorgvuldig onderzocht welke maatregelen nodig zijn om ze optimaal voor te bereiden op verplanting. Op deze manier blijft het karakteristieke groene raamwerk van het erf behouden. Aanvullend worden nieuwe, inheemse en ecologisch waardevolle boomsoorten aangeplant. Deze worden zorgvuldig gepositioneerd, zodat belangrijke zichtlijnen naar het omliggende landschap behouden blijven, zowel vanuit de woning en tuin als vanaf het Dorshout.

Door deze opbouw verbindt het plan het erf en de tuin op natuurlijke wijze met het omringende landschap. Historische en landschappelijke waarden worden versterkt, ecologische kansen benut, en er ontstaat een erf met toekomstwaarde: functioneel en duurzaam, maar met diep respect voor de identiteit van de plek. Het ontwerp vormt daarmee een zorgvuldig afgestemde schakel tussen verleden, heden en toekomst.

Aanleg biotoop

Het plangebied ligt op de grens van het beekdal van de Aa en de oude ontginningen. Vanuit cultuurhistorisch opzicht heeft de beek eveneens van bijzondere betekenis. De vruchtbare gronden werden al vroeg door de mens in gebruik genomen, voornamelijk als grasland/hooiland, waarbij op de hogere delen velden en kampen ontstonden. Het plangebied van Dorshout 22 loopt dan ook af richting het noordoosten (van +8.70 NAP naar +8.30 NAP). De gronden langs de Aa liggen op gem. +7.80 NAP). Door deze duidelijk overgang naar het beekdallandschap, wordt er met het inpassingsplan ingespeeld op het versterken van deze overgang. Dit doen we door een biotoop aan te leggen aan de noordzijde van het perceel.



Een biotoop biedt een ecologische impuls en fungeert als leefgebied voor diverse soorten planten en dieren. Hierbij is het van belang de biotoop zodanig te dimensioneren, waardoor het water, de bodem en licht en temperatuur samen zorgen voor een geschikte leefomgeving voor waterorganismen (amfibieën), insecten, vogels en planten.

Bij de aanleg van een biotoop dient rekening te worden gehouden met het aantal zonuren (min 50% van de dag). Een zonnige plaats is van cruciaal belang voor opwarming, licht en zuurstof van het water. De biotoop wordt dan ook binnen het inpassingsplan op voldoende afstand van bebouwing en bomen gerealiseerd. De vorm is organisch en zorgt hiermee voor een natuurlijke uitstraling. De biotoop mag max. 1 meter beneden laagste grondwaterstand (1-1,5 m onder maaiveld) uitkomen om visvorming in de biotoop te voorkomen. Een diepte van 1 á 1,5 meter (t.a.v. huidig maaiveld) zal voldoende moeten zijn om droogvallen in warme perioden te voorkomen. De biotoop dient geleidelijk af te lopen met oevers van tenminste 1:3 tot aan het bodempeil. De flauwe oevers zijn nodig om warmteminnende soorten aan te trekken (amfibieën).

Een biotoop is daarnaast rijk aan algen en plankton, welke eveneens als voedsel dienen voor waterorganismen en vogels. Door de biotoop te voorzien van waterplanten zijn er voldoende schuilmogelijkheden voor diverse soorten om eitjes af te zetten, zoals kikkers. Door een structuurvariatie aan te brengen aan de randen, door aanplant van struweel en bomen, ontstaat er een aantrekkelijke leefomgeving. Ook dienen deze elementen als rust- en broedplaats voor diverse vogels en kleine zoogdieren. Door de randen en omgeving van de biotoop te voorzien van een bloem- en kruidenrijk grasmengsel wordt de biodiversiteit ter plaatse vergroot. De dynamische invulling van de biotoop zorgt binnen het plangebied voor een grote kwaliteitsslag.



Legenda

- Bestaande bomen
 - Fagus sylvatica* 'Atropurpurea'
 - Platanus hispanica* (knotvorm)
 - Liquidambar styraciflua*
 - Malus domestica*
 - Carpinus betulus*
- Solitaire bomen
 - Tilia cordata*
 - Juglans regia*
 - Fagus sylvatica* 'Atropurpurea'
 - Alnus glutinosa*
- Fruitbomen
 - Malus domestica* 'Elstar'
 - Pyrus communis* 'Conference'
 - Prunus avium*
 - Prunus domestica* 'Opal'
- Struweel
 - Corylus avellana*
 - Amelanchier lamarckii*
 - Salix caprea*
 - Acer campestre*
- Haagstructuur
 - Fagus sylvatica*
- Haagsculpturen
 - Fagus sylvatica*
- Siertuin met vaste planten borders
- Gazon
- Weide
- Halfverharding
- Gebakken klinkers
- Tuin verharding
- Natuurlijke poel
- Biotoop



Landschappelijk inrichtingsplan - Dorshout 22, Veghel

Tekeningnummer: LIP01

Datum: 12-05-2025

Schaal: 1:500

Formaat: A3

Opdrachtgever: Familie Bek

Cetekend door: MB

3.3 Beplantingsbeeld

In dit landschappelijk inrichtingsplan wordt (inheemse) beplanting toegepast met verschillende esthetische en ecologische waarden.

Solitaire bomen

<i>Latijnse naam</i>	<i>Ned. naam</i>	<i>Plantmaat</i>	<i>Aantal</i>	Plantverbanden <i>Struweel</i>	Breedte	Rijen	Plantverband
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	16-18	4	Lengte	5,5-7,5m	3-5	kruisverband 1,5x1,5m
<i>Juglans regia</i>	Walnoot	16-18	1				
<i>Fagus s. 'Atropurpurea'</i>	Rode beuk	Bestaand verplanten	1	<i>Haagstructuur</i>			
<i>Alnus glutinosa</i>	Els	16-18	4	Lengte	0,6m	1	enkele haag 5 p/m

Fruitbomen

<i>Latijnse naam</i>	<i>Ned. naam</i>	<i>Plantmaat</i>	<i>Aantal</i>				
<i>Malus domestica 'Elstar'</i>	Appel	10-12	2				
<i>Pyrus com. 'Conference'</i>	Peer	10-12	2				
<i>Prunus avium</i>	Kers	10-12	2				
<i>Prunus domestica 'Opal'</i>	Pruim	10-12	2				

Struweel

<i>Latijnse naam</i>	<i>Ned. naam</i>	<i>Plantmaat</i>	<i>Aantal</i>				
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	3-jarig	16				
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	3-jarig	16				
<i>Salix caprea</i>	Wilg	3-jarig	16				
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	3-jarig	16				

Haagstructuur

<i>Latijnse naam</i>	<i>Ned. naam</i>	<i>Plantmaat</i>	<i>Aantal</i>				
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	80/100	980				

Haagsculpturen

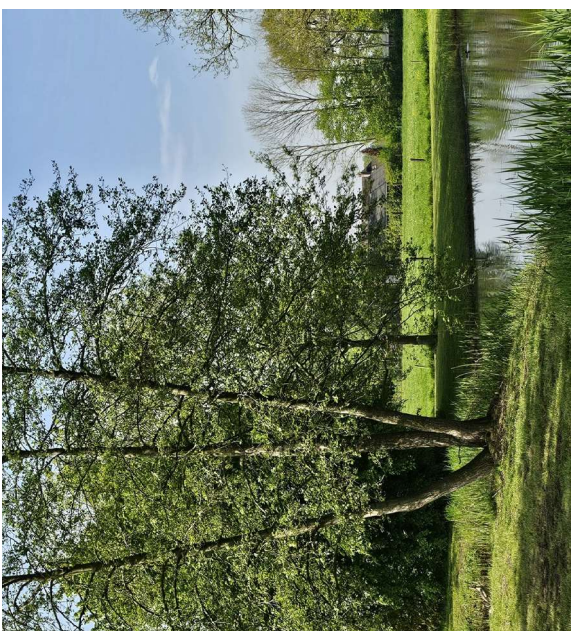
<i>Latijnse naam</i>	<i>Ned. naam</i>	<i>Plantmaat</i>	<i>Aantal</i>				
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	100/125	1.638				



Groep van *Tilia cordata*



Solitaire Juglans regia



Solitaire Alnus glutinosa aan natuurlijke vijver



Fruitbomen



Haagstructuur



Haagsculpturen

3.4 Beheer

Hieronder wordt het streefbeeld en beheer per landschapselement toegelicht.

Solitaire bomen en fruitbomen

Het streefbeeld zijn volgroeide bomen met een volle kroon die vrij aangeplant zijn. De volgroeide hoogte van de solitaire bomen zal 10-25m zijn.

De bomen behoeven niet veel snoeiwerkzaamheden. Het snoeien beperkt zich tot het verwijderen van dood, ziek of kruisend hout en eventueel noodzakelijke correcties in de kroonopbouw. Snoeiwerkzaamheden worden verricht buiten het broedseizoen.

Haagstructuur en -sculpturen

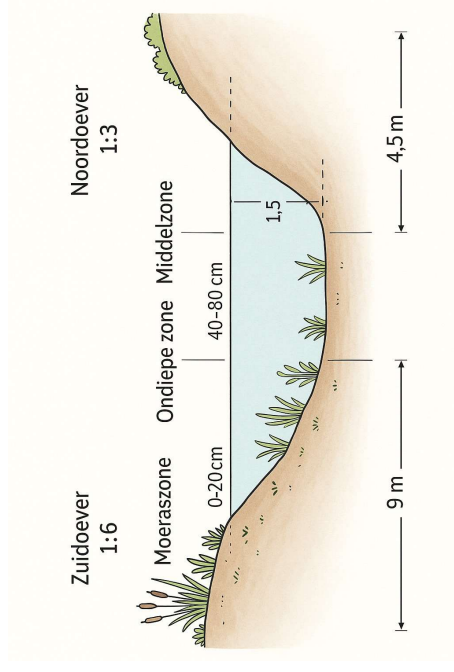
Het streefbeeld is een strak geschoren beukenhaag/haagsculptuur met verschillende hoogtes. De haag zal 1m hoog worden in de voortuin, 1,80m hoog tussen het nieuwe bijgebouw en de aangrenzende burens en 1,2m hoog tussen de tuin en de weides.

Om het gewenste eindbeeld te behalen zal de haag 2x per jaar gesnoeid worden. Snoeiwerkzaamheden worden verricht buiten het broedseizoen.

Biotoop

Het streefbeeld is een landschappelijk ingepaste vijver met natuurvriendelijke oevers, die een geleidelijke overgang vormt tussen water en land. De oevers variëren in helling, waardoor verschillende leefgebied ontstaat voor amfibieën, insecten, vogels en oeverplanten. De vijver is ondiep aan de zuidzijde en dieper aan de noordzijde (tot circa 1,5 meter), wat bijdraagt aan een rijk ecosysteem en natuurlijke zuivering van het water.

Het onderhoud beperkt zich tot het eventueel verwijderen van overtollig riet of kroos en het bewaken van de open waterstructuur. Indien nodig worden deze werkzaamheden kleinschalig en gefaseerd uitgevoerd om de ecologische balans te behouden.



Principe profiel biotoop

4. COLOFON

Titel	Landschappelijk inrichtingsplan Dorshout 22, Veghel
Opdrachtgever	Niels Bek
Uitgevoerd door	Studio Siebers outdoor designers
Contactpersoon	Marianne Bekkers
Datum Locatie	17 juni 2025 De Mortel
Adres	Renseweg 52 5425 PE De Mortel 0492 - 780 101
Website	www.studiosiebers.nl



STUDIO SIEBERS[®]
OUTDOOR DESIGNERS