

INRICHTINGSPLAN
GROOTDONKWEG 6 - EERDE (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. Historische analyse
 - 2.4. Erfontwikkeling
3. Inrichtingsplan
 - 3.1. Inleiding
 - 3.2. Inrichtingsplan
 - 3.3. Referentiebeelden
4. Colofon



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Dit inrichtingsplan betreft de landschappelijke inrichting op het betreffende perceel en sluit aan op de huidige plannen voor het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen.

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie, het vigerend beleid, historie en de erfontwikkeling van het perceel. Het derde hoofdstuk bevat het landschappelijk inrichtingsplan met daarbij een onderbouwing en het gewenste eindbeeld wordt omschreven.



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Eerde en ten westen van de A50 en industrieterrein De Dubbelen. Het bevindt zich te midden van open agrarische percelen welke doorkruist worden door het voormalig Duits Lijntje. Het plangebied bevat een woonhuis, een langgevelboerderij, met schuur. Verder is het plangebied ingevuld met gazon, siertuin en betonverharding.

Het plangebied aan de Grootdonkweg is gelegen in een oud ontginningslandschap, zoals te zien is op de kaart hiernaast. Het landschap is door de jaren heen ontgonnen voor agrarisch gebruik, waarbij de hoge en droge gronden het meest geschikt waren. Het oude ontginningslandschap typeert zich als een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingsstructuur. Verschillende landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakhoutbosjes wisselen de open agrarische percelen af en zijn kenmerkend voor dit landschap. Rondom het plangebied zijn landschapselementen zoals bomenrijen van essen langs de wegen en de zandpaden zijn veelal beplant met populieren of knotwilgen. Naast de bomenrijen is het voormalig Duits Lijntje een aanwezig element in het landschap die de grootschalige agrarische percelen doorkruist.

Bron: GoogleMaps



Bron: Landschapsanalyse Meierijstad: oude ontginningen





Zicht op de kern van Eerde vanaf het erf



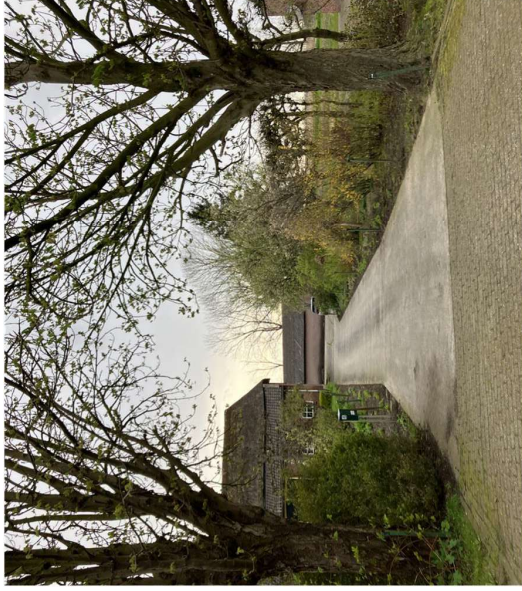
Zicht op de A50 vanaf de huidige oprit



Aanzicht op de boerderij vanaf de oprit



Zicht op de Grootdonkweg vanaf de oprit



Huidige oprit vanaf de Grootdonkweg



Aanzicht op de boerderij vanaf de Grootdonkweg met bestaande duiker

2.2 Vigerend beleid

Voor het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Dit hoofdstuk bevat alle relevante informatie met betrekking tot het inrichtingsplan.

Bestemmingsplan - Buitengebied - Veghel 2015

Het plangebied heeft de vigerende enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast valt het plangebied onder de gebiedsaanduidingen 'Kleinschalig cultuurlandschap', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2', 'toerisme' en 'vrijwaringszone - radar'.

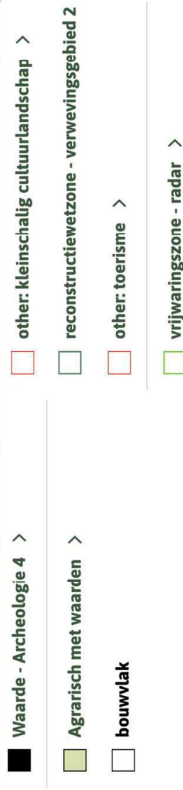
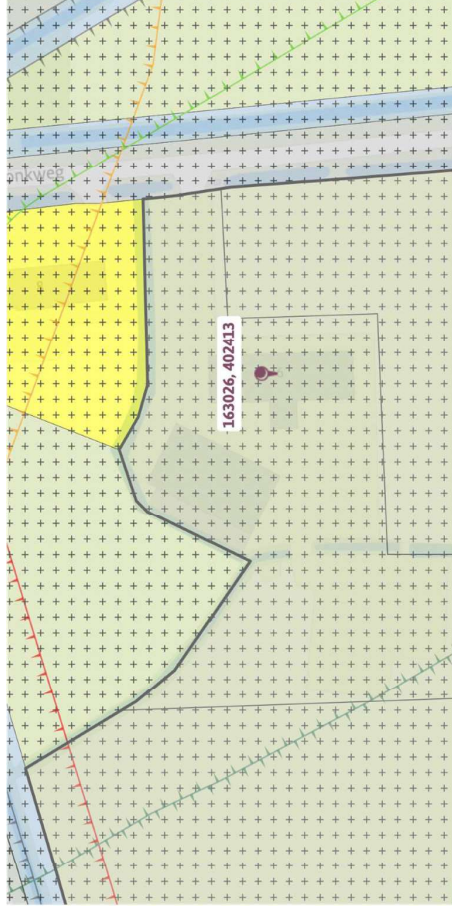
De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor het kleinschalig cultuurlandschap, ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig cultuurlandschap'.

Structuurvisie Veghel 2030 (vastgesteld 2013)

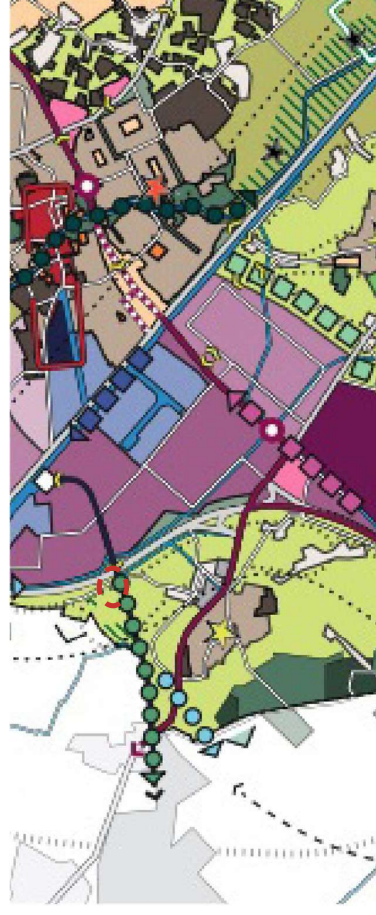
De structuurvisie Veghel schetst een toekomstbeeld voor het ruimtelijk beleid tot 2030, waarbij het benutten en versterken van kenmerkende kwaliteiten van Veghel centraal staat. Dit omvat onder meer het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen en het behouden van bijbehorende voorzieningen.

Binnen deze visie wordt het plangebied op de kaart van de structuurvisie aangeduid als 'Ontwikkelen agrarisch kerngebied - ruimte voor andere functies, mits niet beperkend voor de landbouw'.

Het landschap in dit gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door grootschalige agrarische activiteiten, waarbij landbouw de primaire functie vormt, zowel op grootschalige als intensieve schaal. De bebouwing is veelal langs de linten gelegen en kan in bepaalde gevallen grootschalig van aard zijn.



Bron: Omgevingsloket



Ontwikkelen agrarisch kerngebied
ruimte voor andere functies, mits niet beperkend voor de landbouw

Structuurvisie Veghel 2030

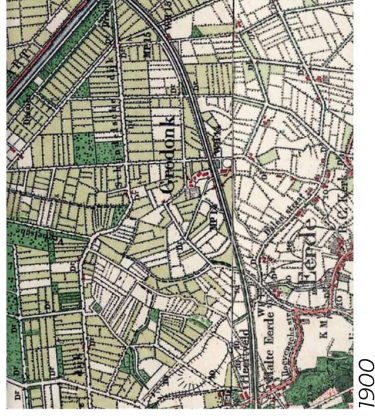
2.3 Historische analyse

Zoals de naam van de straat 'Grootdonkweg' al doet vermoeden, bevindt het plangebied zich van oudsher op een grote donk. Een donk is een heuvel die zich duidelijk aftekent tegen een lager gelegen, drassig gebied. Bewoning en akkerbouw concentreerden zich dan ook vaak op donken vanwege de gunstige ligging. Op de historische kaarten hiernaast is duidelijk zichtbaar dat het plangebied zich op een overgangszone bevindt. Ten zuiden van het plangebied is een onregelmatig en blokvormig verkavelingspatroon te zien, terwijl ten noorden van het plangebied de percelen in een rechtlijnig patroon zijn ontgonnen.

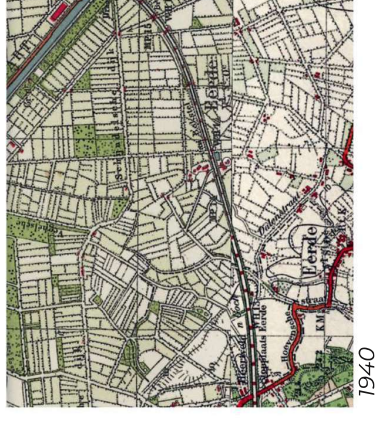
Het blokvormige verkavelingspatroon ontstond eerder dan het rechtlijnige patroon, omdat het zuidelijke gebied zich hoog en droog bevindt. Deze hogere ligging bood gunstigere omstandigheden voor vroege landbouwontginning, aangezien het gebied minder gevoelig was voor overstromingen en makkelijker toegankelijk was voor bewoning en ontginning. Daarentegen bevindt het rechtlijnige patroon zich in een lager gelegen gebied, dat waarschijnlijk vochtiger en moeilijker te ontginnen was. Dergelijke gebieden werden vaak later in de geschiedenis ontgonnen, toen technieken voor waterbeheer en ontginning verder ontwikkeld waren. Het rechtlijnige patroon wijst op een meer gestructureerde en grootschalige aanpak van landontginning.



Foto voorzijde boerderij, 1989 (Bron: BHIC)



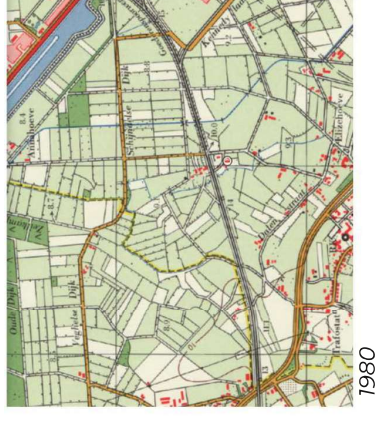
1900



1940



1960



1980



2000



2020

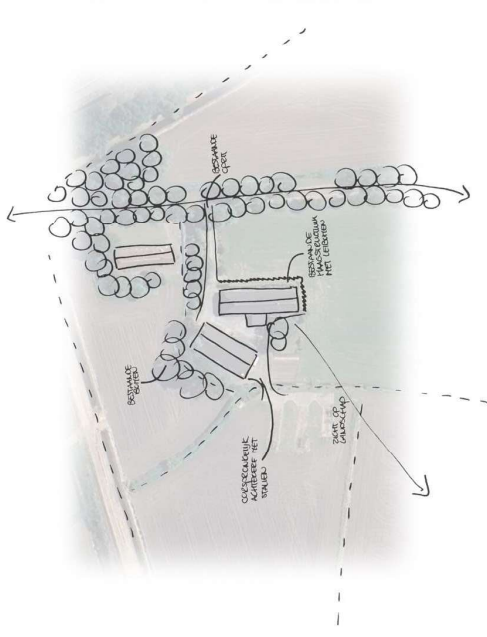


2.4 Erfontwikkeling

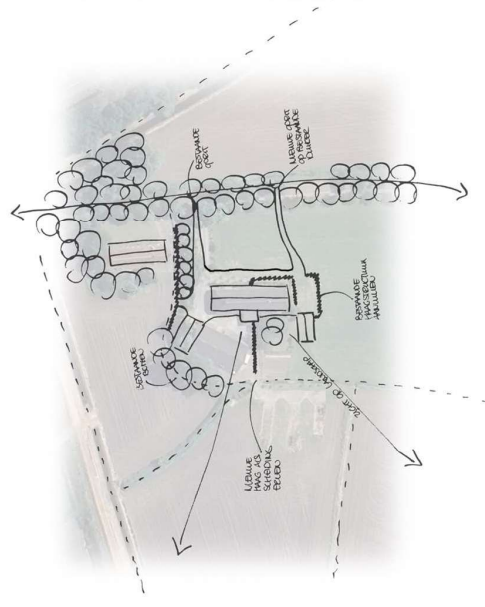
Het oorspronkelijk erf bestaat uit een voorerf met weide, een voortuin omringd door een lage haagstructuur en leibomen, een langevelboerderij en een achtererf met verschillende stallen en sleufsjo's. Het plangebied heeft voorheen gefunctioneerd als agrarisch bedrijf. De voorgevel van de langevelboerderij bevindt zich aan de Grootdonkweg, waar ook de oprit gelegen is.

Door het splitsen van de langevelboerderij in twee woningen, zullen ook twee voor- en achtererven ontstaan. De bestaande oprit blijft behouden en zal fungeren als inrit naar de nieuw te realiseren woning in het achterhuis. Een nieuwe oprit vanaf de Grootdonkweg, over een bestaande duiker in de watergang, zal dienen als inrit naar de bestaande woning in het voorhuis. Daarnaast zal een nieuwe haagstructuur zorgen voor de scheiding van het grote erf in twee erven en de inpassing van nieuwe bijgebouwen. Door het afbreken van de bestaande stal en het zo positioneren van nieuwe bijgebouwen, ontstaat voor beide woningen open zicht naar het omliggende landschap.

De ontwikkeling biedt kansen om een harmonieuze en functionele verdeling van het erf te creëren, waarbij rekening wordt gehouden met de historische context en het agrarische karakter van het gebied. Door een nieuwe indeling wordt de leefbaarheid verbeterd en krijgt het erf een eigentijdse invulling die past bij de huidige woonbehoeften.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

3. INRICHTINGSPLAN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het inrichtingsplan verder toegelicht door middel van een onderbouwing, referentiebeelden, het beplantingsbeeld en de voorgestelde beheersmaatregelen om het gewenste eindbeeld te behalen.

3.2 Inrichtingsplan

Om het plangebied functioneel en visueel te splitsen in twee private tuinen behorende bij de toekomstige twee woningen, is de bestaande haagstructuur van de voortuin uitgebreid. Aan de zijde van de bestaande woning in het voorhuis is de haagstructuur aangevuld rondom de eventuele toekomstige garage. Hierdoor wordt deze garage bij het erf betrokken en is voor de omgeving duidelijk waar de grens ligt tussen private tuin en weide.

Het oorspronkelijke onderscheid tussen voorhuis en achterhuis wordt zichtbaar gemaakt door de halfverharding, die voor de boerderij doorloopt, over de lengte van het achterhuis door te trekken tot aan het klinkerpad dat langs de gevel loopt. De leilindes voor het achterhuis kunnen omgevormd worden tot knotlindes, mits de zonerende functie goed behouden blijft en hierdoor het plaatsen van moderne zonwering vermeden kan worden.

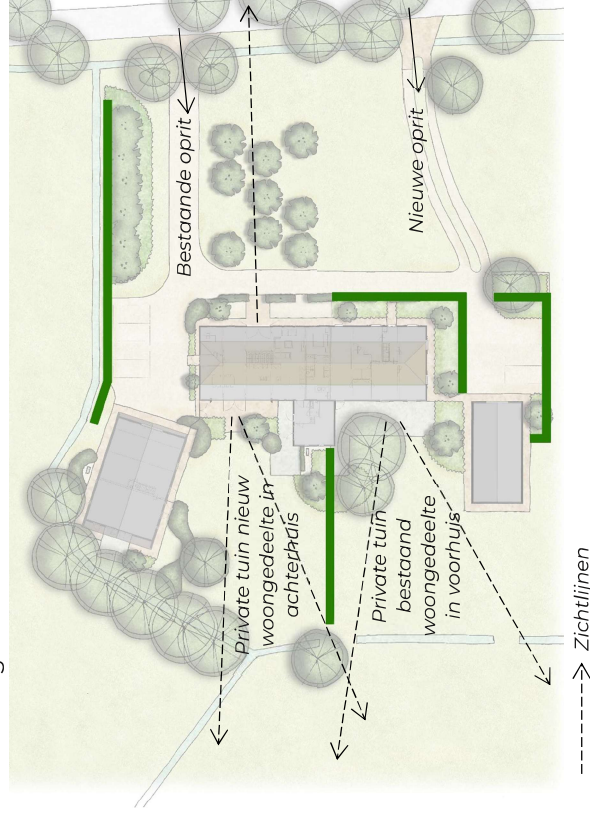
Aan de zijde van het nieuwe woongedeelte in het achterhuis is een fruitboomgaard toegevoegd. Dit versterkt niet alleen de visuele scheiding tussen het voor- en achterhuis maar benadrukt ook het historisch karakter van de boerderij. Boomgaarden werden meestal aangelegd op plekken met gemakkelijke toegang voor onderhoud en oogst, en om ruimtes die minder geschikt waren voor akkerbouw of veeteelt optimaal te benutten. De voorgestelde locatie sluit hier goed op aan.

De vereisten parkeerplekken zijn aan beide zijden van de boerderij gepositioneerd en worden omringd door een haagstructuur, waardoor ze uit het zicht verdwijnen. Hierdoor ontstaat aan beide zijden een erf waar zowel de woningen als de bijgebouwen aan gesitueerd zijn.

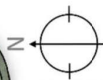
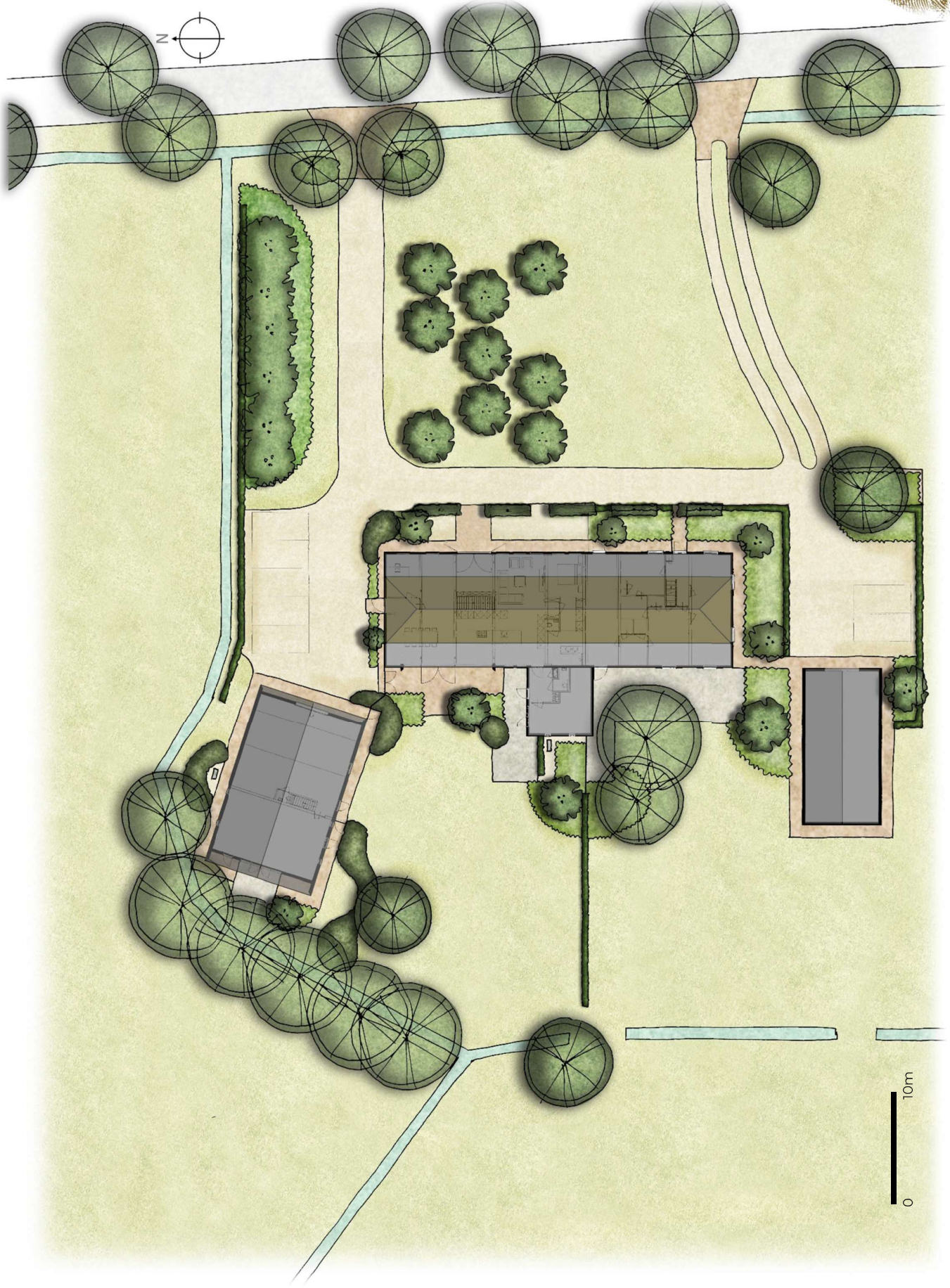
Een nieuwe haag aan de achterzijde van de boerderij splitst het achtererf in twee private achtertuinen. Door de positionering van de bijgebouwen aan de buitenzijdes van het perceel, ontstaat er ruimte voor open zicht naar het omliggende landschap. Achter het woongedeelte in het voorhuis worden twee bestaande solitaire bomen gehandhaafd, en achter het woongedeelte in het achterhuis wordt de structuur van solitaire bomen doorgezet. Solitaire bomen creëren diepte in een tuin en door een boom op de uiterste punt van het perceel te plaatsen, wordt een kniphoog gegeven naar het verleden, waar vaak kavelbomen op de perceelsgrens werden aangeplant.

Tot slot wordt in de achtertuin van het woongedeelte in het achterhuis een structuur van heesterbeplanting toegevoegd die deels de woning en het bijgebouw omarmen, de benodigde warmte-units groen inpakken, de twee minimalistische toeganspoorten aan het zicht onttrekken en daarbij de tuin opdelen in een privaat gedeelte en een deel voor eventuele bezoekers van de toekomstige bed and breakfast.

Al deze landschapselementen creëren samen een eigentijds erf dat past bij de historie van de boerderij en de huidige woonbehoeften van de toekomstige bewoners.



10/14 ©



0 10m

Beplanting

1. Betaande bomen
2. Bestaande leibomen, ter plaatse van het achterhuis worden deze, indien mogelijk, omgevormd tot knotlinden
3. Bestaande heesters
4. Solitaire boom - *Alnus glutinosa*
5. Solitaire boom - *Juglans regia*
6. Mispel - *Mespilus germanica*
7. Solitaire boom - *Aesculus hippocastanum*
8. Meerstammige heesters - *Prunus / Malus / Magnolia*
9. Fruitboomgaard
 - *Malus domestica* 'Elstar'
 - *Pyrus communis* 'Conference'
 - *Prunus avium*
10. Heesterbeplanting - *Fagus sylvatica*
11. Haagstructuur - *Fagus sylvatica*
12. Hortensia's
13. Vaste planten borders
14. Gazon
15. Weide

Verharding

16. Stolgrind halfverharding
17. Gebakken klinkers / kinderkopjes
18. Tegelveharding

Erfafscheiding

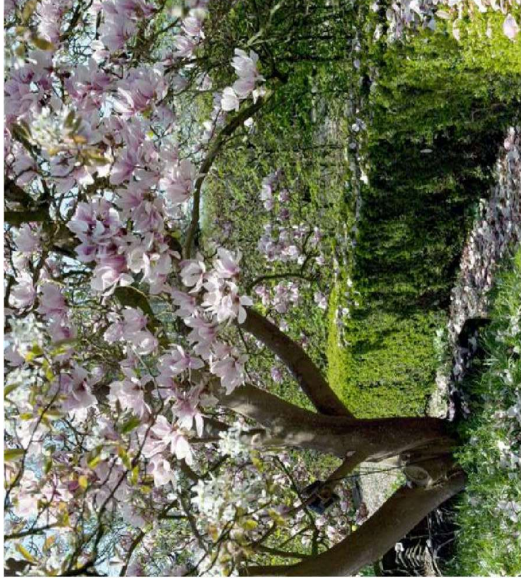
19. Poort, deels weggewerkt in een hoge haag



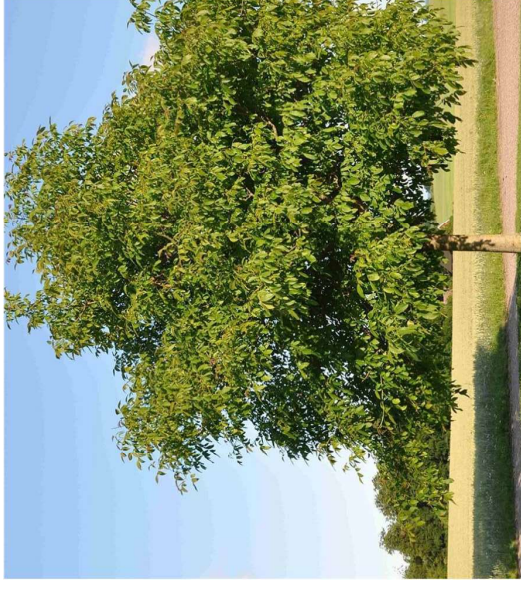
3.3 Referentiebeelden



Sfeerimpressie voortuin voorhuis



Solitaire boom - Magnolia soulangeana



Solitaire boom - Juglans regia



Fruitboomgaard



Haagstructuur



Sfeerimpressie achtertuin achterhuis

4. COLOFON

Titel	Inrichtingsplan Grootdonkweg 6 - Eerde
Opdrachtgever	Familie Philippo - Verhagen
Uitgevoerd door	Studio Siebers outdoor designers
Contactpersoon	Marianne Bekkers
Datum	22 augustus 2025
Locatie	De Mortel
Adres	Renseweg 52 5425 PE De Mortel 0492 - 780 101
Website	www.studiosiebers.nl





STUDIO SIEBERS[®]

OUTDOOR DESIGNERS