LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

DORSHOUT 32 & 33 VEGHEL



Opgesteld door:
ing. N.G.J. van der Steen

Steen
TEKST EN TEKENING

Landschappelijke inpassing
Dorshout 32-33 Veghel

Opgesteld door:
ing. N.G.J. van der Steen
Steen tekst en tekening
Iepenlaan 8
5071 CG UDENHOUT

Datum:
21 oktober 2023

Ligging

Het plangebied ligt op ruim 1 kilometer afstand ten westen van de kern Veghel, geheel in het buitengebied. Het valt onder de gemeente Meierijstad. In het zuidwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Amert. In het noordwesten ligt de snelweg A50. Ten noordoosten ligt het beekdal van het riviertje de Aa.



Ligging van het plangebied


Luchtfoto van het plangebied

Ontstaansgeschiedenis en historie

De locatie aan Dorshout 32-33 is gelegen in het beekdal van de Aa. De Aa voert het water af van het in het oosten van Noord-Brabant gelegen veengebied de Peel naar de Maas. De Aa heeft hier het landschap gevormd. De locatie ligt in de Roerdalslenk, ook wel Centrale Slenk genoemd. Deze verzakking in het landschap ligt tussen twee breuken. De bodem bestaat uit leemhoudend zand.



Al tussen de 12e en 14e eeuw werd het perceel waarop de boerderij is gebouwd van de woeste grond gekocht en bebouwd. De locatie heette toen Den Amer. Deze naam wijst op nat land op de oever van een rivier. Het woonhuis van de boerderij werd in 1868 verbouwd tot langgevel-boerderij, zodat de vele functies van het boerenbedrijf goed gecombineerd konden worden. Het landschap rond Dorshout werd bepaald door het kleinschalige beekdallandschap van de Aa, waarlangs de zogenaamde Dorshoutse beemden gelegen waren. De natte beekeerdgronden waren in gebruik als grasland.

Langs het erf liep een zandpad naar een doorwaadbare plaats door de Aa. Dit zandpad is in de tweede helft van de 20e eeuw verdwenen.

Het beekdallandschap werd lang gekenmerkt door bomenrijen van knotwilgen, elzen en zomereiken, die nu nog in het landschap zijn terug te vinden. De loop van de Aa kronkelde door het landschap en is later gekanaliseerd voor een efficientere ontwatering van het gebied bovenstrooms.

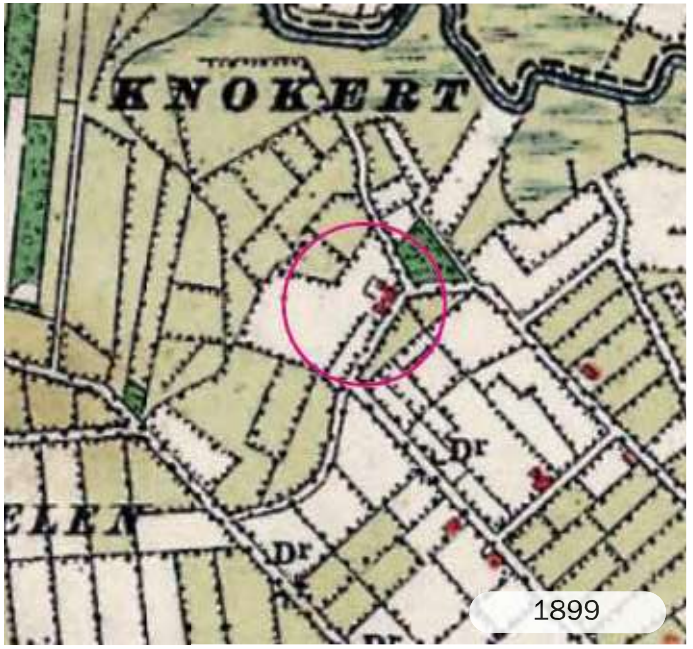


voor 1809


1811 - 1832



1850

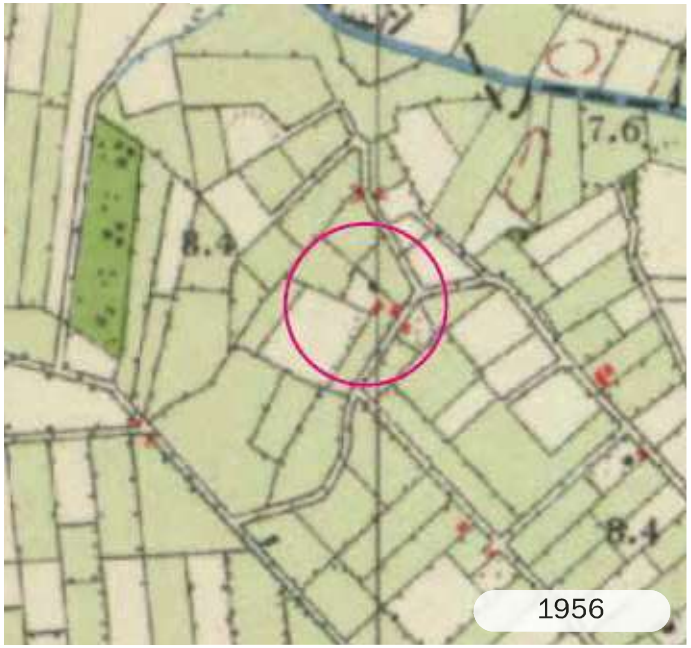


1899

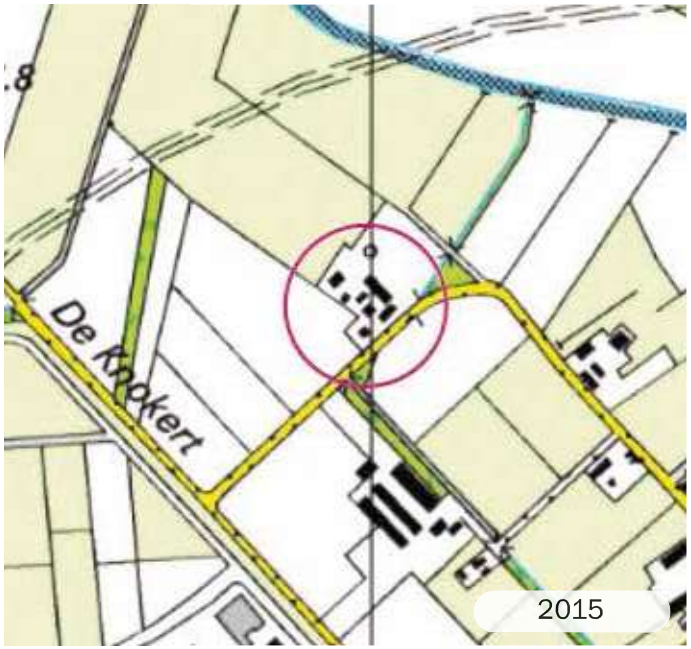
In de jaren 70 vond de ruilverkaveling plaats. De percelen werden groter en een deel van de landschapselementen langs sloten en zandpaden verdwenen om plaats te maken voor een rationeel verkaveld landbouwgebied. De weg voor het erf werd verhard met asfalt. Het agrarische bedrijf ging over van vader op zoon en het bedrijf werd gemoderniseerd tot een melkveehouderij. In 1973 werd het woonhuis naast de boerderij gebouwd. Een voor die tijd moderne ligboxenstal met melkstal werd gebouwd. In de boerderij werd het jongvee gehouden. De koeien graasden ‘s zomers op de beemden voor het huis of achter de stal langs de Aa.

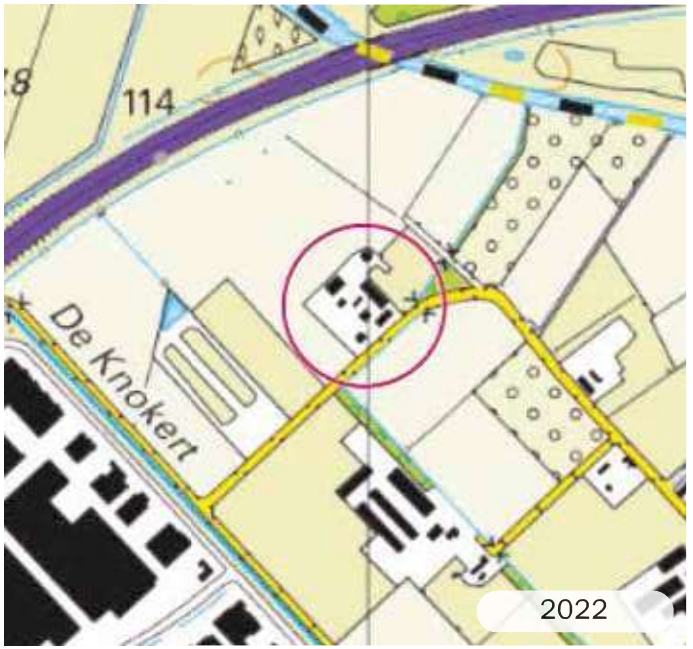
In 2002 is de A50 verhoogd in het landschap aangelegd. Dit verminderde de openheid van het landschap in de richting van Heeswijk-Dinther.

Tot het begin van deze eeuw was het plangebied in gebruik als melkveehouderij. Rondom het bouwblok lag ongeveer 12 hectare aan grond om maïs en gras op te verbouwen als veevoer. Op de graslanden graasden ook de koeien van het bedrijf. Na 2010 was de grond ook in gebruik voor aardappelteelt en suikerbietenteelt.







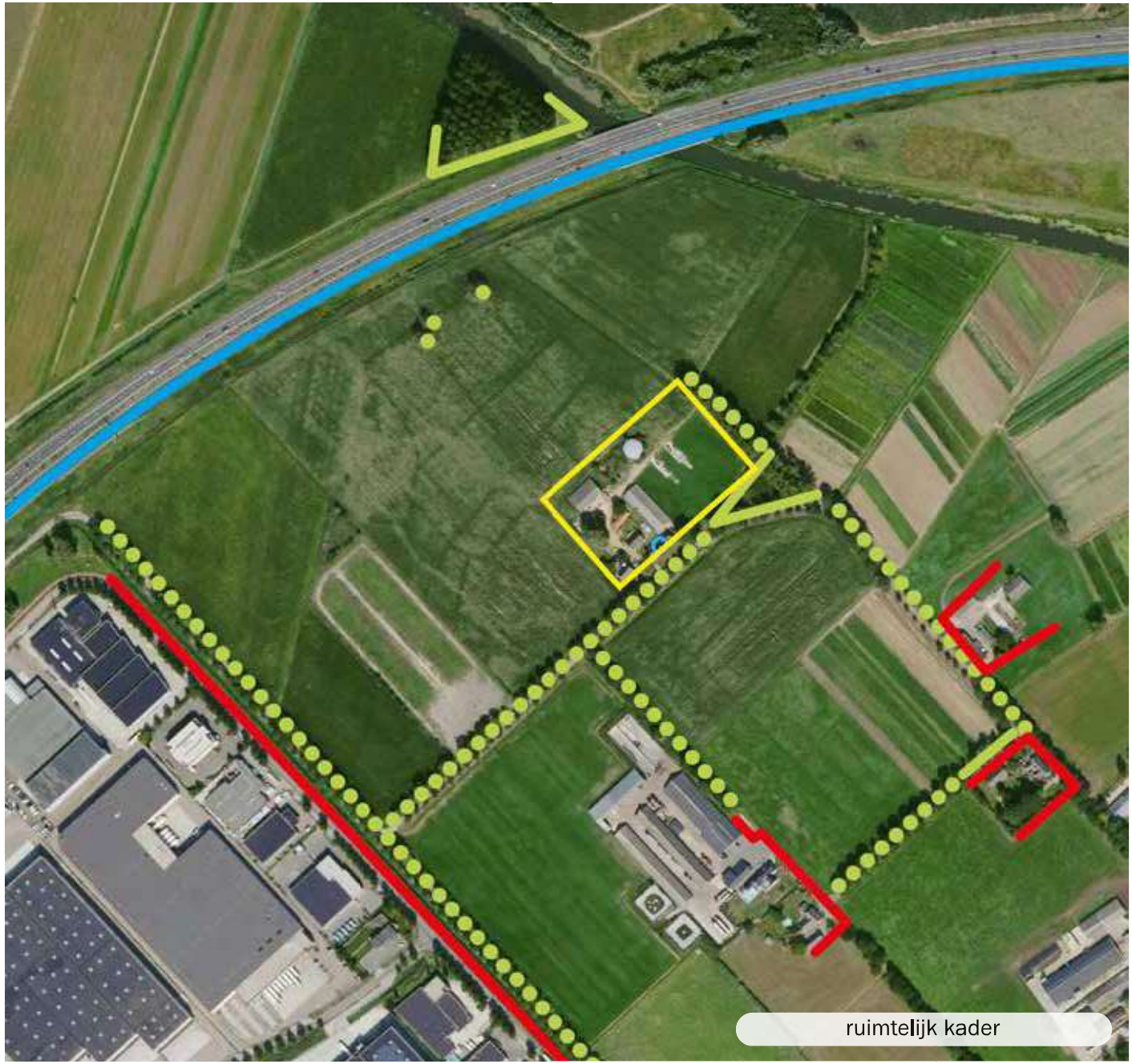


Ruimtelijk kader

Het plangebied is gesitueerd in een halfopen ruimte waarvan de contouren worden gevormd door:

- bomenrijen (groene bolletjes);
- gemeentebosje ten oosten van het erf (groene lijnen);
- bebouwde erven van Dorshout en bedrijventerrein De Amert (rode lijnen);
- verhoogd aangelegde rijksweg A50 op grondwal (blauwe lijn).

De bomenrijen zorgen voor een halftransparant kader. Het gemeentelijk bosje zorgt voor een deels gesloten kader. De A50 ontneemt het zicht op het vroeger veel opener zicht op de beemden langs de Aa. In de verte komen de wieken van de Kilsdonkse Molen en kasteel Zwanenburg boven de grondwal uit.



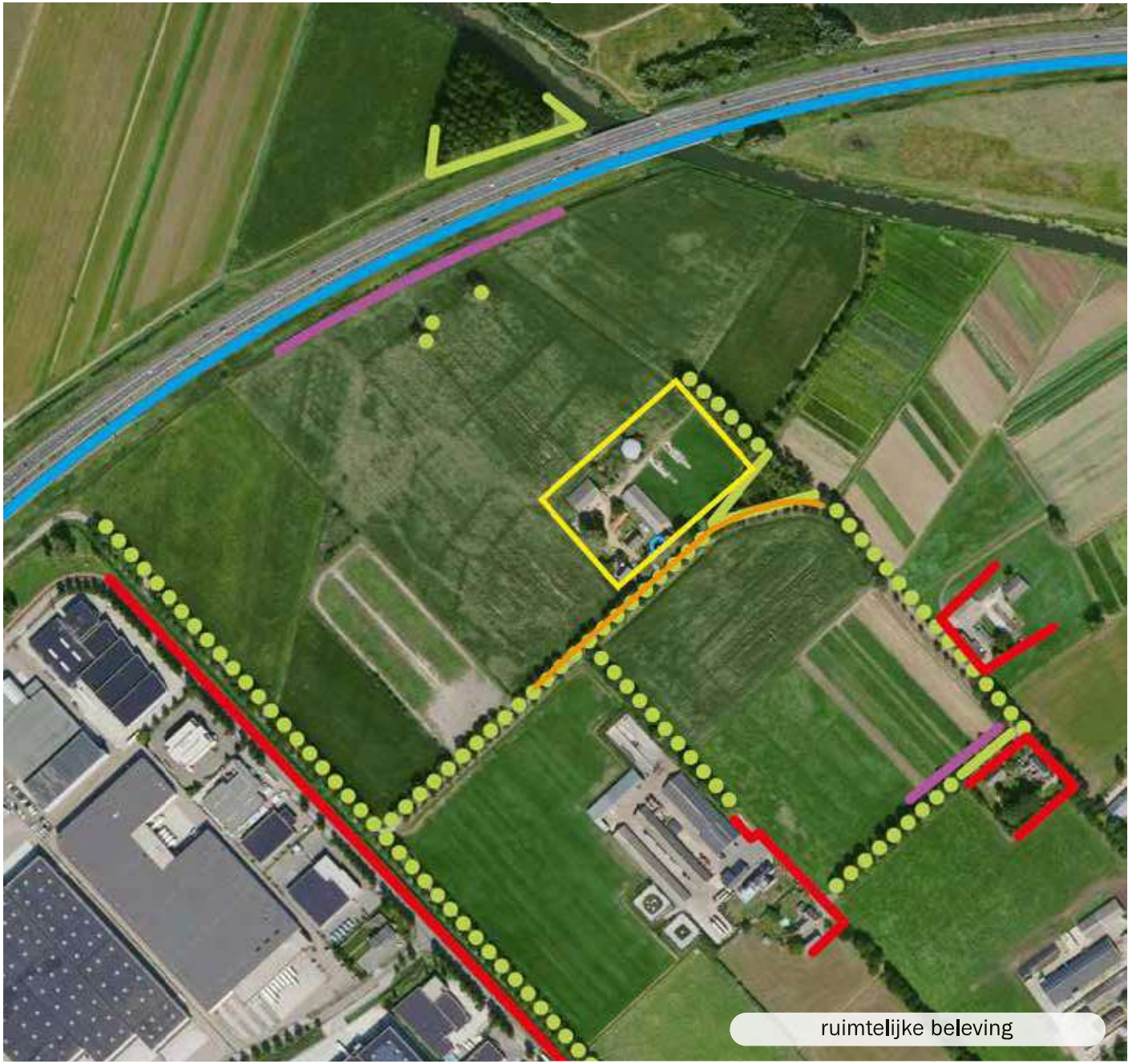
ruimtelijk kader

Ruimtelijke beleving

De beleving van het erf is mogelijk vanuit verschillende standpunten. Dit wordt beperkt door de mate waarin het erf vanaf nabije of grotere afstand zichtbaar is:

- op grotere afstand vanaf de A50 en komende vanuit het zuidoosten (paarse lijnen);
- op nabije afstand: voor het erf en op enkele tientallen meters vanaf het erf (oranje lijn).

Op bladzijde 9, 10 en 11 zijn foto's vanuit verschillende oogpunten weergegeven om de beleving van het landschap te illustreren. Bij de foto's is de beleving vanuit de oogpunten beschreven.



ruimtelijke beleving

Nabije afstand

Het erf is vanaf de directe omgeving beperkt zichtbaar. Laanbeplanting en solitaire bomen ontnemen het zicht op het perceel deels, zoals is te zien op de foto's vanuit standpunten A en D. Het achterste deel van het erf ligt, komende vanuit het zuidwesten, in het zicht en is niet goed ingepast. Komende vanuit de bocht vanuit het oosten is het zicht op het erf zeer beperkt. Hier ontnemen de boomstammen en een bosje het zicht grotendeels. Slechts de woonboerderij is zichtbaar. Zie foto vanuit oogpunt C op bladzijde 10.

Vlak voor het erf zijn de woningen goed zichtbaar. Door erfbeplanting is het achtererf deels aan het zicht onttrokken. Zie foto's vanuit oogpunten B en C.





foto vanuit oogpunt A



foto vanuit oogpunt B



foto vanuit oogpunt C



foto vanuit oogpunt D

Grotere afstand

Vanaf de rijksweg A50 is de achterzijde van het erf zichtbaar. Duidelijk valt op dat de loods bijna volledig zichtbaar is. De oude mestopslag is deels zichtbaar als onnatuurlijk element in de ruimte. Door erfbeplanting is de overige bebouwing nauwelijks zichtbaar.

Kijkend vanuit het zuidoosten is er zicht op het erf onder de boomkronen door van de laanbeplanting voor langs de weg. Het erf is hierdoor niet goed zichtbaar en is aan deze zijde goed ingepast.



foto vanuit oogpunt E





foto vanuit oogpunt F

Kadastraal

Het plangebied is opgedeeld in verschillende percelen binnen de sectie L in de kadastrale gemeente Veghel:

- Dorshout 32 (langgevelboerderij) staat op perceel 4522.
- Dorshout 33 (woonhuis) inclusief de opslagloods staan op perceel 4354.
- Rondom dit perceel ligt een kleiner perceel 4523.
- De rest van het erf bestaat uit perceel 4522.

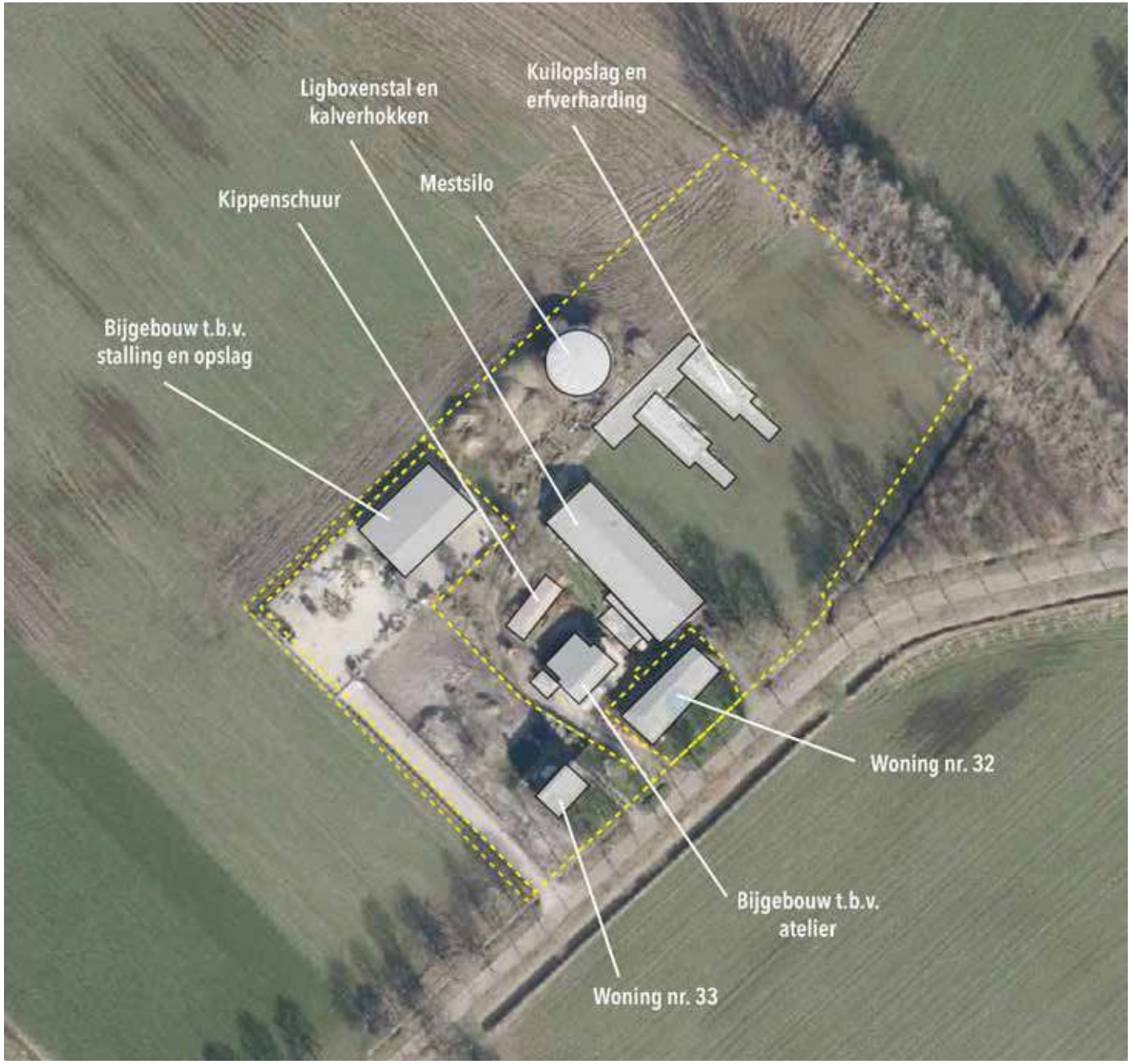


kadastrale indeling van het erf

Aanwezige bebouwing en verharding

Op het erf is de volgende bebouwing aanwezig:
- Woning nr. 32;
- Bijgebouw t.b.v. atelier, behorend bij Dorshout 32;
- Kippenschuur;
- Ligboxenstal en kalverhokken;
- mestsilo;
- Woning nr. 33;
- Bijgebouw t.b.v. stalling en opslag, behorend bij Dorshout 33.

Op het erf is verharding aanwezig;
- Kuilopslag en erfverharding;
- verharding t.b.v. vroegere mestopslag tussen ligboxenstal en atelier;
- inritten naar achterkant erf.



Aanwezige beplanting

Tot in de jaren 90 bestond de laanbeplanting nog uit populieren, die typisch zijn voor dit deel van Brabant. In de directe omgeving zijn veel populieren uit het landschap verdwenen. Langs het halfverharde puinpad ten noorden van het plangebied staat nog een tweerijige laanstructuur van Canadese populieren (H).

Voor het erf is een gemeentelijke laanbeplanting aanwezig van zomereiken (J). Voor de boerderij heeft de gemeente drie leilinden geplant (K). Voor het woonhuis van Dorshout 33 staan twee lindebomen in de berm van de gemeente, als onderbreking van de rij van zomereiken.

Het gemeentebosje (I) bestaat uit inheemse beplanting, zoals els, es, zomereik, hazelaar en braam.

Op het erf staan verspreid solitaire bomen, zoals een monumentale knotlinde op de kopse kant van de langgevelboerderij (D), diverse walnoten (B, C) en enkele zomereiken (A, E, F) ontstaan als zaailingen en enkele sierbomen. Naast de inrit ten oosten van de langgevelboerderij staat een beukenhaag. Het terrein daarnaast (G) bestaat voornamelijk uit Engels raaigras dat regelmatig wordt gemaaid voor kuilbalen. Rondom het woonhuis en de boerderij zijn de tuinen vooral ingericht met gazon.



Plan

Het plan omvat een bestemmingswijziging, waarbij het bouwvlak wordt verkleind. De bestemming van het bouwvlak wijzigt van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. Hiervoor wordt de volgende bebouwing gesloopt:

- ligboxenstal;
- mestsilo;
- kalverhokken;
- carport;
- verharding t.b.v. kuilopslag.

Het bouwvlak wordt landschappelijk ingepast.



Conclusies - concept

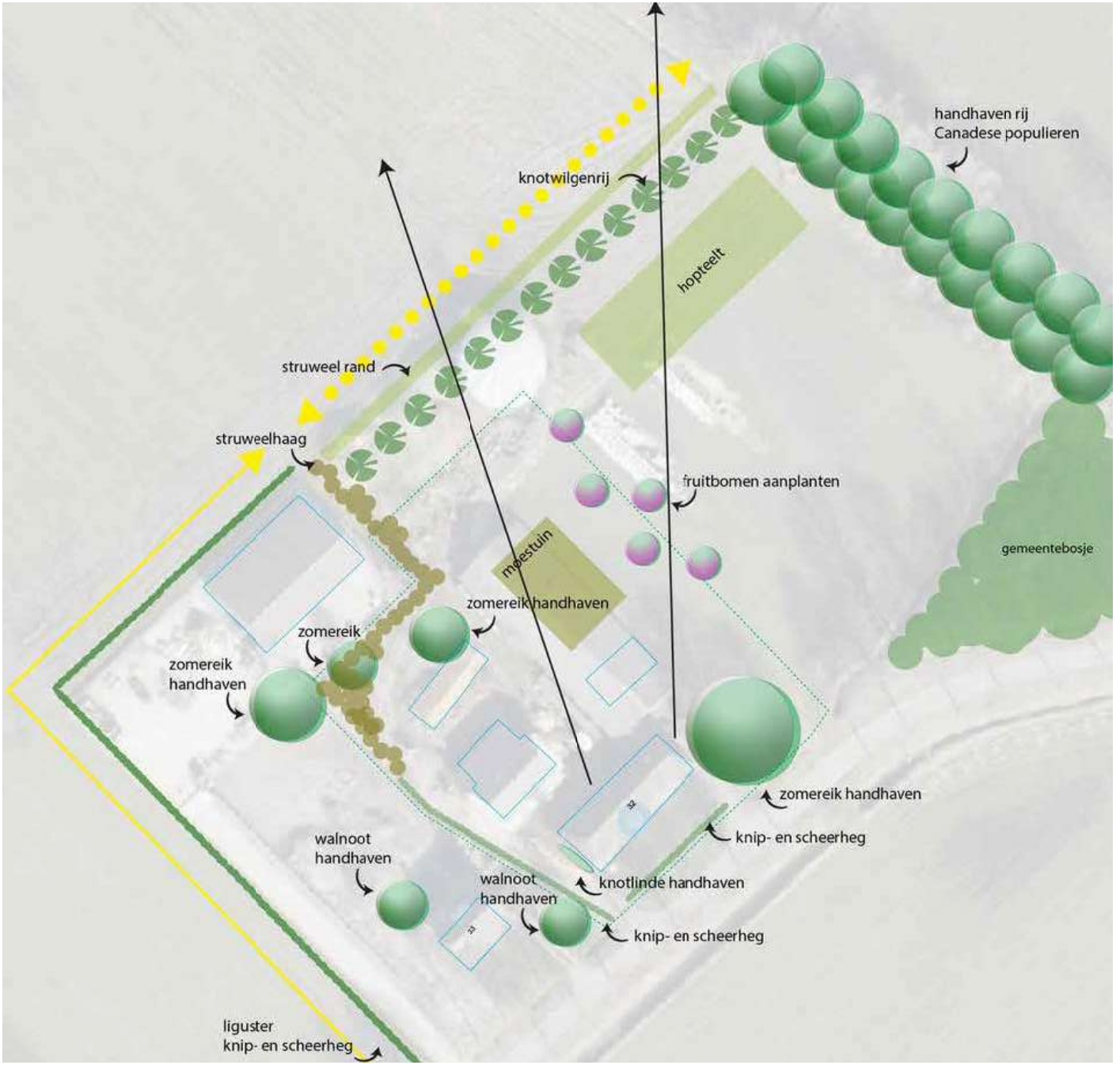
Om het plan landschappelijk in te passen sluiten we aan bij de Handreiking kwaliteitsverbetering (2021, gemeente Meierijstad). In deze handreiking wordt landschappelijke inpassing beschreven als ‘inkleden’ en ‘omzomen’ van de bebouwing. Daarbij is ook aandacht voor het zicht op het omliggende landschap.

Voor de landschappelijke inrichting voegen we elementen toe om te zorgen voor een natuurlijke overgang van het bouwvlak naar het omliggende landschap. Dit bereiken we met de volgende elementen*:

- L6 struweelhaag;
- L7 knip- of scheerheggen;
- L8 solitaire boom;
- L8 handhaven rij Canadese populieren;
- L9 knotbomenrij;
- L11 struweelrand.

** de codering komt overeen met de gekozen landschapselementen uit de Subsidieregeling Stimuleringsregeling Landschap*

Binnen het bouwvlak blijven ook elementen gespaard/worden elementen toegevoegd die passen bij een traditioneel boerenerf, zoals solitaire bomen, oude knotbomen, hoogstamfruitbomen en knip- of scheerheggen.



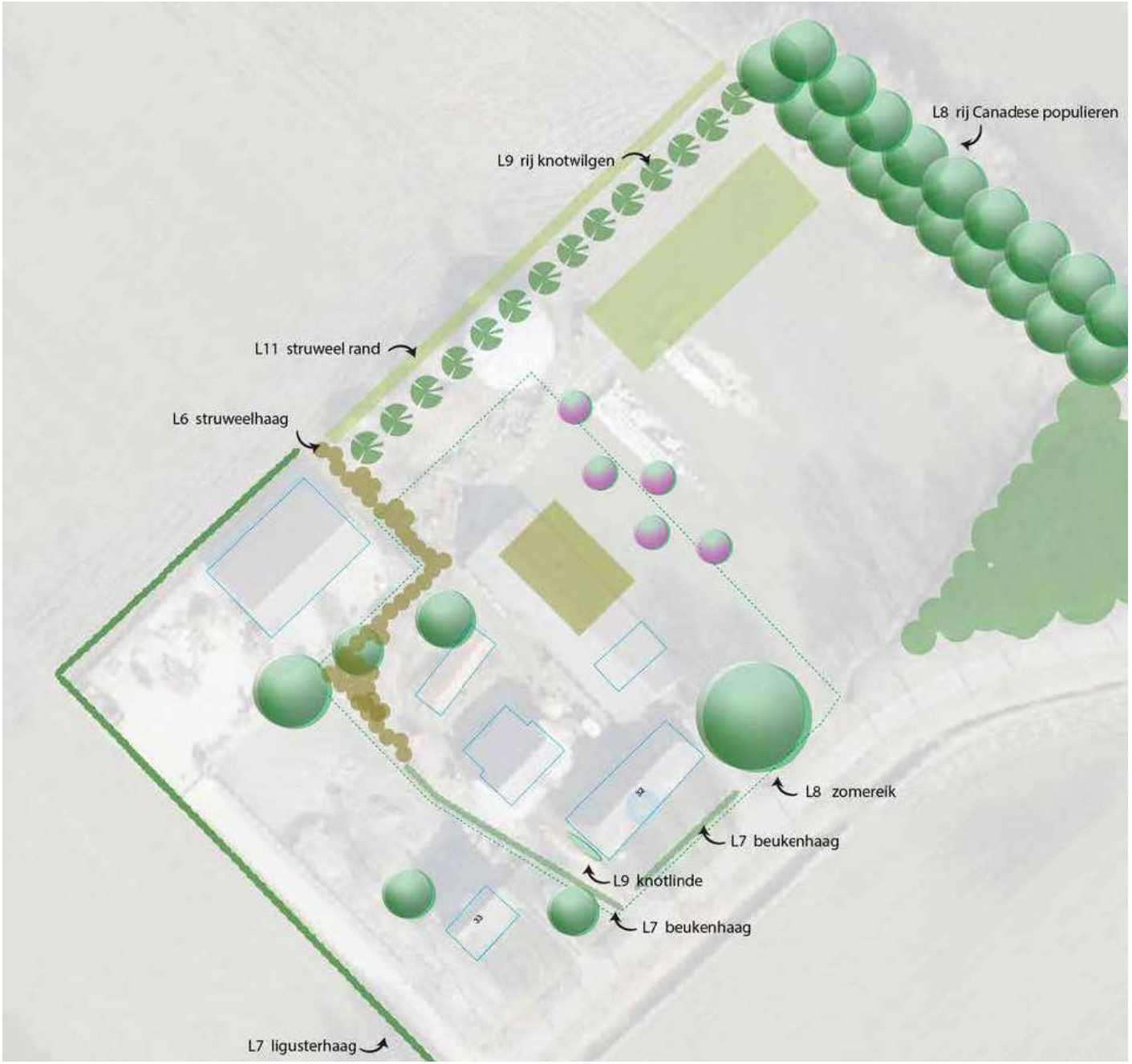
Beplantingsplan

Voor de soortkeuze sluiten we aan op de bestaande beplanting en bij de landschapselementen van het Stimuleringsregeling Landschap van de provincie Noord-Brabant:

- L6 struweelhaag, bestaande uit sleedoorn, meidoorn, gewone liguster, Gelderse roos, Drents krentenboompje;
- L7 knip- en scheerheggen, bestaande uit ligusterhagen en beukenhagen;
- L9 knotbomenrij, bestaande uit schietwilgen;
- L11 struweelrand, bestaande ruigtekruiden en maximaal 20 % struikbeplanting.

Richtlijnen voor aanleg en beheer

- L6 struweelhaag wordt 72 meter lang en 3 meter breed. De plantafstand is 1,5 bij 1,5 meter. De singel mag 1 keer per 5 tot 7 jaar worden afgezet.
- L7 knip- en scheerheggen worden minimaal 80 centimeter breed en varieren in hoogte van 80 centimeter tot 2 meter hoogte. De totale lengte van de heggen is 170 meter. Het aantal stuks per meter is 4. De heggen worden jaarlijks 2 keer geknipt.
- L8 bestaande solitaire bomen krijgen eens per 3 jaar onderhoudssnoei.
- L8 rij bestaande Canadese populieren worden eens per 3 jaar opgekroond en krijgen onderhoudssnoei.
- L9 knotbomenrij en knotlinde, geplant op 10 meter afstand hart op hart. De bomen worden geplant als 3-jarige stek. De knotbomen worden eens in de drie jaar geknot in de periode februari.
- L11 de struweelrand wordt maximaal eens per jaar gemaaid tussen 15 juli en 14 maart.



Plantlijst

Aan te planten soorten en aantallen zijn aangegeven in de lijst rechts.

NIEUWE BEPLANTING

Code		Aantal m2/m	Aantal stuks	Nederlandse naam	Latijnse naam	Plantmaat	Plantverband
L6	Struweelhaag	216	14	sleedoorn	Prunus spinosa	80/100	1,5 x 1,5 m
			9	gele kornoelje	Cornus mas	80/100	1,5 x 1,5 m
			18	gewone meidoorn	Crataegus monogyna	80/100	1,5 x 1,5 m
			14	gewone liguster	Ligustrum vulgare	80/100	1,5 x 1,5 m
			18	Drents krentenboompje	Amelanchier lamarckii	80/100	1,5 x 1,5 m
			10	kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	80/100	1,5 x 1,5 m
			9	Gelderse roos	Viburnum opulus	80/100	1,5 x 1,5 m
			4	lijsterbes	Sorbus aucuparia	80/100	1,5 x 1,5 m
L7	Knip-en scheerheg	170	600	Gewone liguster	Ligustrum vulgare	80/100	4 st/m
			80	Gewone beuk	Fagus sylvatica	60/80	4 st/m
L8	Bomenrij en solitaire bomen		1	zomereik	Quercus robur	25-30	solitair
L9	Knotbomen		9	schietwilg	Salix alba	3-jr. onbew. stek	10 meter h.o.h.

BESTAANDE LANDSCHAPSELEMENTEN

Code		Aantal m2/m	Aantal stuks	Nederlandse naam	Latijnse naam	Diameter
L8	Bomenrij en solitaire bomen		38	Canadese populier	Populus canedensis	60
			3	zomereik	Quercus robur	40-60
			2	walnoot	Juglans regia	40-60

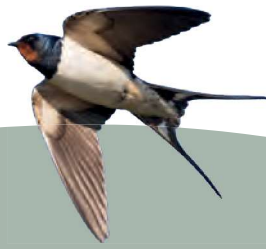
L9	Knotbomen		1	knotlinde	Tilia europaea	65

Begroting

Voor de begroting hebben we gebruik gemaakt van de kostentabel van bijlage 5 en 6 uit de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (versie 29-03-2023) voor aanleg en beheer van de landschapselementen. De totale investering in groen is geraamd op € 21.600.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Aantal keer tijdens beheerperiode	Subtotaal	Totaal
AANLEG						
Aanplant van bomen	stuks	€ 78,47	1		€ 78,47	
Aanplanten van struweelhaag	stuks	€ 2,00	216		€ 432,00	
Aanplanten van knip- of scheerheg	stuks	€ 2,00	680		€ 1.360,00	
Aanplanten van knotbomen	stuks	€ 12,49	9		€ 112,41	€ 1.983
BEHEER t/m 10 jaar						
L8b Snoeien van bomen, diameter 20-60 cm	stuks	€ 31,86	4	2	€ 254,88	
L8c Snoeien van Canadese populieren, > 60 cm	stuks	€ 84,63	38	2	€ 6.431,88	
L7a Snoeien van hagen	stuks	€ 6,91	170	10	€ 11.747,00	
L6b Snoeien van bosplantsoen	stuks	€ 7,87	72	1	€ 566,64	
L9a Snoeien van knotbomen	stuks	€ 30,30	10	2	€ 606,00	
Maaien en afvoeren van maaisel	ha	€ 20,86	0,05	10	€ 10,43	€ 19.617
TOTAAL EXCLUSIEF BTW						**€ 21.600**

SFEERIMPRESSIE
KWALITEITSVERBETERING
LANDSCHAP DORSHOUT 32





TERUGBRENGEN OUDE HAAGSTRUCTUREN EN ERFAFRASTERING



RESTAUREREN KIPPENHOK



FRUITBOMEN



HERINTRODUCTIE HOPTEELT



KNOTWILGEN



SCHAPEN



HAKHOUTBOSJE

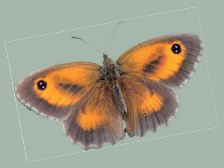
BLOEMRIJKE RANDEN



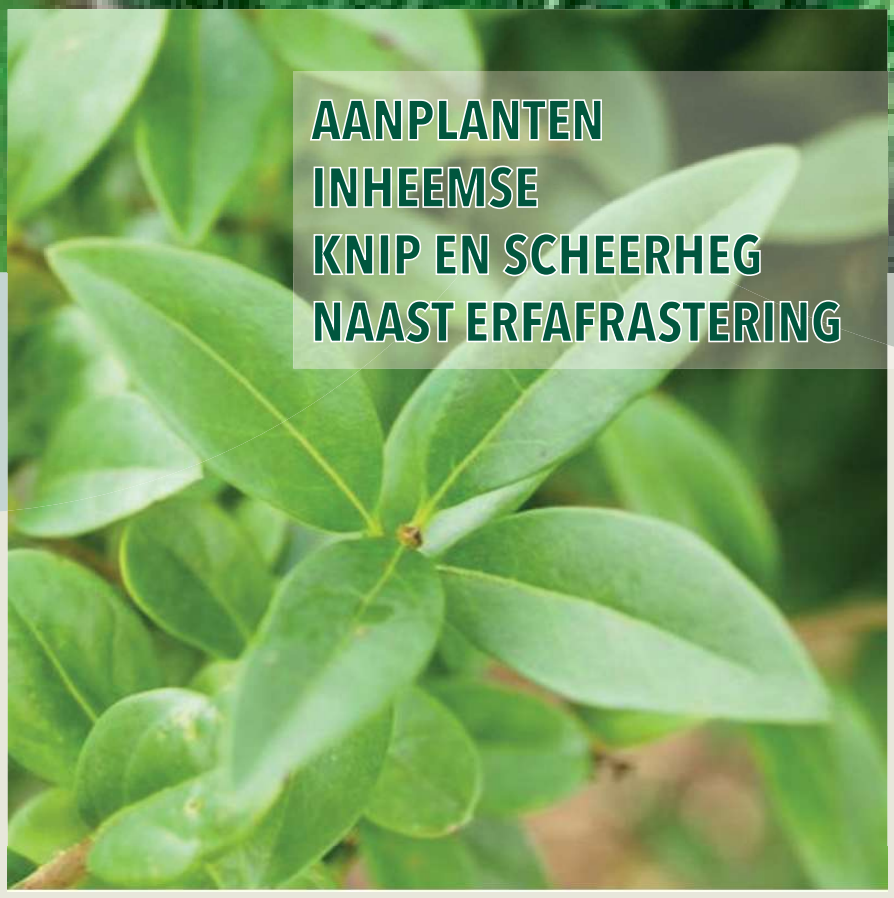


TAKKENRIL

SFEERIMPRESSIE
KWALITEITSVERBETERING
LANDSCHAP DORSHOUT 33







AANPLANTEN
INHEEMSE
KNIP EN SCHEERHEG
NAAST ERFAFRASTERING