

# Landschapsplan Broekstraat 30 en 31 te Oirschot

- Familie Rijnen



## Opdrachtgever

Familie Rijnen  
Broekstraat 31  
5688 JX Oirschot

## Auteur Landschapsplan

Orbis  
Moorland 4  
5688 GA Oirschot  
0499 21 91 24

### Contactpersoon

Eefje van Daesdonk  
eefje@orbis.nl  
06 – 15 12 53 45



**Datum:** 19 augustus 2024

**Versie:** V4

**Status:** Definitief



# Inhoudsopgave

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                                       | 4  |
| 2. Ligging plangebied                                              | 5  |
| 3. Inrichting groene buitenplaats                                  | 7  |
| 3.1 Verbinding NNB                                                 | 7  |
| 3.2 Overgang naar natuurinclusief landbouw                         | 9  |
| 3.3 Inrichting terrein verblijfsrecreatie                          | 10 |
| <i>Bijlage 1</i> Inrichtingsschets                                 | 13 |
| <i>Bijlage 2</i> Advieslijst beplanting aanplant Gasunie leidingen | 15 |

# 1. Inleiding

Recent heeft de familie Rijnen deelgenomen aan de “Saneringsregeling voor piekbelasters” om het varkensbedrijf en de mestverwerking aan de Broekstraat 30-31 in Spoordonk te saneren. In samenwerking met de Provincie Noord-Brabant, de gemeente Oirschot en de Omgevingsdienst is een passende herbestemming verkend. Gezamenlijk zijn de partijen tot de conclusie gekomen dat de herontwikkeling van de locatie goede kansen biedt om nieuwe (economische) functies, zoals recreatie, productie van energie, opslag van energie en distributie van energie, te combineren met het versterken van de natuur en het landschap.

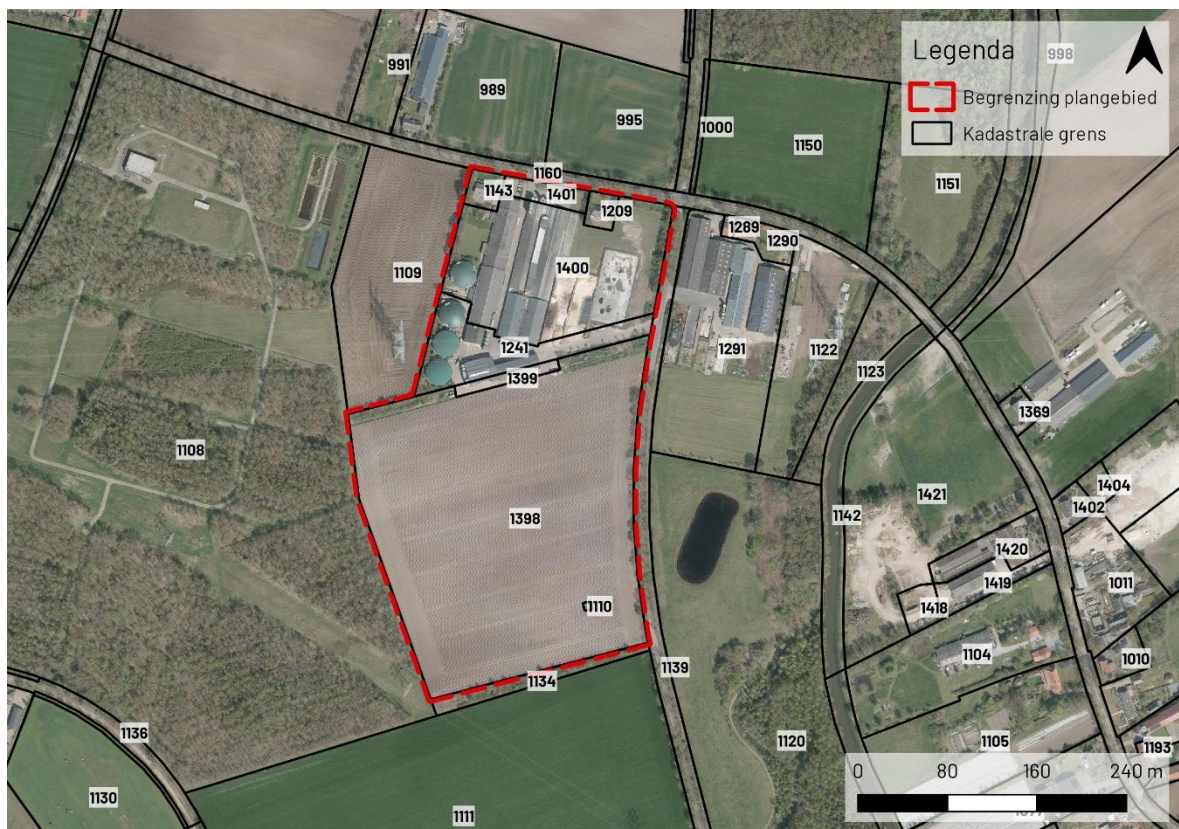
Hierop is een plan uitgewerkt voor de omvorming van de gehele locatie naar een groene buitenplaats bestaande uit verblijfsrecreatie, een familie accommodatie, parkeergelegenheid en horeca te midden van bosschages en groene elementen. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oirschot hebben in augustus 2022 principemedewerking toegezegd voor deze ontwikkeling. Orbis B.V. is gevraagd hiervoor een landschapsplan op te stellen. Dit landschapsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van de inpassing van de beoogde herontwikkeling.

## 2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Broekstraat 30 en 31, ten noordwesten van de kern van Spoordonk, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Het achterliggende landbouwperceel grenst aan de oostzijde aan de Langendonksedijk. In onderstaande luchtfoto met kadastrale percelen is het plangebied met een rode stippellijn aangeduid. In de tabel zijn de kadastrale percelen met hun oppervlaktes terug te vinden.

In het zuidoosten van de projectlocatie bevindt zich een peilbuis van Brabant Water. Het perceel van 50 m<sup>2</sup> heeft kadastrale aanduiding OST00 H 1110 en is afgezet met een hekwerk.

Op de projectlocatie zijn twee hoogspanningstracés, een waterleiding en een gasleiding aanwezig. In de beschermingszones van de hoogspanningsleidingen zijn geen overstaanders (hoge beplanting) toegestaan, hiermee is rekening gehouden in de sortimentskeuze. In de beschermingszones van de ondergrondse leidingen is geen diepwortelende beplanting toegestaan, ook hiermee is rekening gehouden in de sortimentskeuze.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto met kadastrale percelen

Tabel 1: kadastrale percelen

| Kadastraal perceel | Oppervlakte (hectare) | Opmerkingen                                                |
|--------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| OST00 H 1110       | 0,0050                | Peilbuis Brabant Water                                     |
| OST00 H 1143       | 0,1005                | Woonhuis                                                   |
| OST00 H 1209       | 0,0825                | Woonhuis                                                   |
| OST00 H 1241       | 0,7000                | Voormalig varkensbedrijf                                   |
| OST00 H 1398       | 6,1928                | Landbouwperceel wordt ontwikkeld t.b.v. verblijfsrecreatie |
| OST00 H 1399       | 0,0957                | Voormalig varkensbedrijf                                   |
| OST00 H 1400       | 2,0509                | Voormalig varkensbedrijf                                   |
| OST00 H 1401       | 0,1461                | Voormalig varkensbedrijf                                   |
| <b>Totaal:</b>     | <b>9,3735</b>         |                                                            |

### 3. Inrichting groene buitenplaats

In dit hoofdstuk is omschreven hoe de ontwikkeling van de groene buitenplaats bijdraagt aan een verbetering van het landschap en het de omliggende natuurwaarden versterkt. Het ontwerp is terug te vinden in bijlage 1. Uitgangspunt is dat het geheel een groene en natuurlijke uitstraling krijgt.

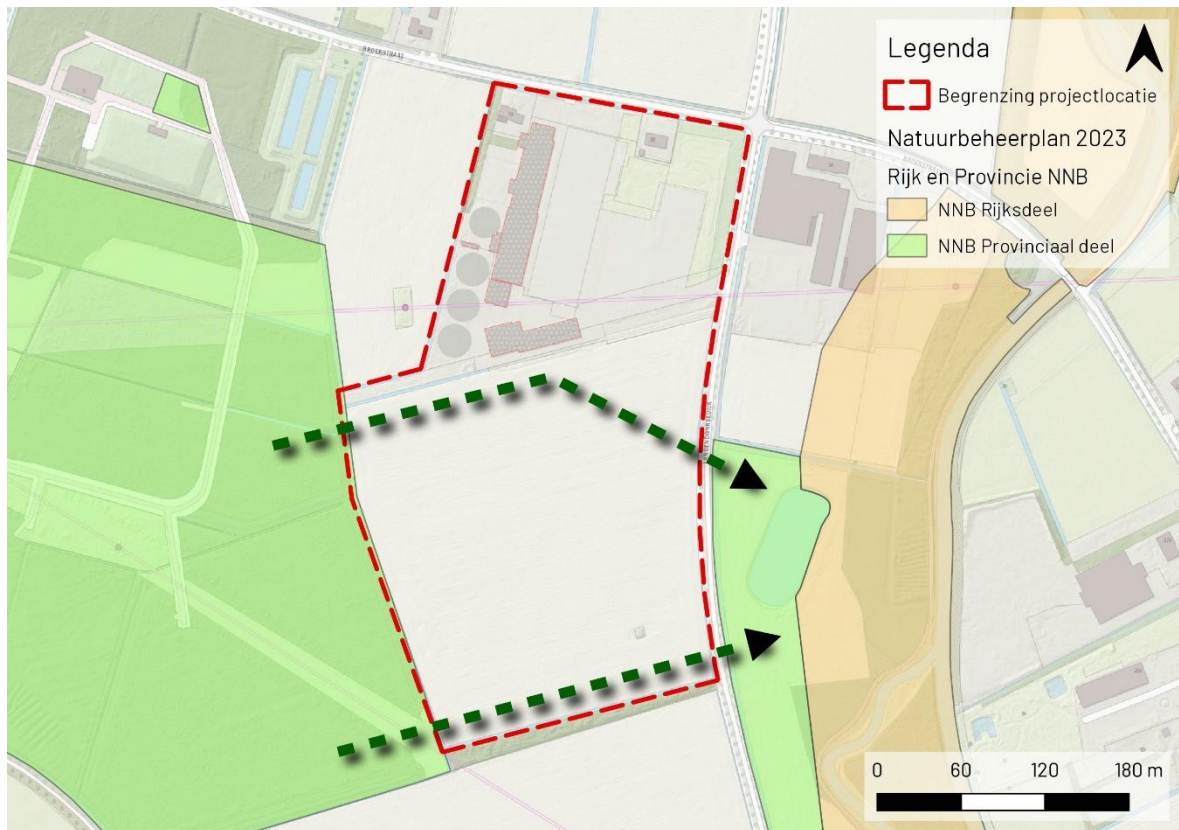
#### 3.1 Verbinding NNB

Het achterliggende landbouwperceel (OST00 H 1398) van ruim 6 hectare waarop de verblijfsrecreatie gerealiseerd wordt grenst in het oosten en westen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB), zie figuur 2. Het NNB ten westen van het plangebied betreft een terrein van Brabant Water dat in gebruik is voor waterwinning. Het NNB ten westen betreft het beekdal van De Beerze. Over de inrichting van het plangebied en de aansluiting op het NNB is afstemming geweest met Natuurmonumenten (eigenaar van de natuurgronden in het beekdal van De Beerze).



Figuur 2: Ligging plangebied ten opzichte van het Natuur Netwerk Brabant

Met de inrichting van de projectlocatie wordt een verbinding gerealiseerd tussen het NNB ten westen en ten oosten van de locatie. Zie de pijlen in figuur 3. Op deze verbindingen wordt robuuste natuur gerealiseerd die met een hekwerk wordt afgeschermd van de verblijfsrecreatie. Enerzijds voorkomt dit ongewenste betreding van gasten, anderzijds houdt het ongewenste gasten buiten en komt het de veiligheid op het recreatiepark ten goede. Het hekwerk komt 10 tot 15 centimeter boven het maaiveld zodat kleine dieren geen hinder ondervinden van het hekwerk, zie figuur 4.



Figuur 3: Weergave toekomstige verbinding NNB



Figuur 4: Te plaatsen hekwerk

### Soorten beplanting

De noordelijke verbinding beslaat 8.800 m<sup>2</sup>, de zuidelijke verbinding 6.700 m<sup>2</sup> (inclusief de reeds aanwezige singelbeplanting op perceel 1134). De noordelijke verbinding wordt ingericht met bosschages met overstaanders, voor sortiment zie tabel 1. Ter plekke van de zuidelijke verbinding is een gasleiding en hoogspanningstracé aanwezig, hier mogen geen overstaanders en diepwortelende beplanting toegepast worden. Ter plaatse wordt beplanting gebruikt die op de "advieslijst beplanting aanplant Gasunie leidingen" (zie bijlage 2) is opgenomen, voor sortimentsamenstelling zie tabel 2. Buiten de beschermingszone van de gasleiding wordt het sortiment uit tabel 1 toegepast. Er wordt beplant met minimaal driejarig bosplantsoen in de maat 60-80 cm. De plantafstand bedraagt 1,50 x 1,50 m, 44 stuks per 100 m<sup>2</sup>. De planten worden in driehoeksverband geplaatst en in groepjes van

drie tot zeven stuks van dezelfde soort aangeplant. Bij bosschages met overstaanders worden de randen voornamelijk aangeplant met struikvormers, de boomvormers staan in het midden.

Om onkruidgroei te remmen wordt de bodem ingezaaid met een klavermengsel. Het klavermengsel vormt een gesloten bodembedekking en bindt stikstof wat weer terug wordt gegeven aan het bosplantsoen.

In onderstaande tabellen is het sortiment voor de aanplant van de beide verbindingen opgenomen. Voor het sortiment ter plaatse van de leiding van de Gasunie en hoogspanningstracé is een aparte tabel opgenomen.

Tabel 1: Sortiment tbv aanplant verbinding NNB

| Soort                              | %     |
|------------------------------------|-------|
| Alnus glutinosa – zwarte els       | 5%    |
| Carpinus betulus – haagbeuk        | 5%    |
| Corylus avellana – hazelaar        | 15%   |
| Ligustrum vulgare – wilde liguster | 12,5% |
| Prunus padus – gewone vogelkers    | 5%    |
| Quercus robur – zomereik           | 5%    |
| Rhamnus frangula – sporkehout      | 10%   |
| Rosa canina – hondsroos            | 5%    |
| Salix caprea – boswilg             | 12,5% |
| Sorbus acuparia – lijsterbes       | 5%    |
| Tilia cordata – kleinbladige linde | 5%    |
| Viburnum opulus – gelderse roos    | 15%   |

Tabel 2: Sortiment tbv aanplant verbinding NNB op leiding Gasunie en nabij hoogspanningstracé

| Soort                              | %     |
|------------------------------------|-------|
| Corylus avellana – hazelaar        | 20%   |
| Malus sylvestris – wilde appel     | 10%   |
| Ligustrum vulgare – wilde liguster | 15%   |
| Rhamnus frangula – sporkehout      | 12,5% |
| Rosa canina – hondsroos            | 12,5% |
| Salix caprea – boswilg             | 10%   |
| Sorbus acuparia – lijsterbes       | 5%    |
| Viburnum opulus – gelderse roos    | 15%   |

### Beheer

Voor het beheer van de bosschages gelden de volgende voorwaarden:

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek gefaseerd afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt.
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden, behalve ter bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee.
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element.
- Het afzetten van het element gebeurt alleen in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

## 3.2 Overgang naar natuurinclusieve landbouw

Ten noorden van de noordelijke bosschage liggen twee leidingtrajecten (een ondergrondse waterleiding en een hoogspanningsverbinding). Op en onder deze leidingen worden de gronden ingericht voor natuurinclusieve landbouw. Op de overgang van de noordelijke bosschage naar de natuurinclusieve landbouwgrond wordt een ruigtestrook aangelegd. Deze zorgt voor een geleidelijke overgang, zie figuur 5.



Figuur 5: Geleidelijke overgang van natuurinclusieve landbouw naar bos

### Soorten en beheer

Deze ruigte strook bevindt zich precies op de waterleiding, diepwortelende beplanting is hier niet gewenst. De ruigte bestaat uit kruiden en laagblijvende soorten zoals bramen en wordt circa een keer per vier jaar gefaseerd gemaaid. Op deze manier blijft het zijn kruidachtige karakter houden. Snoeiafval in de vorm van takken kan verwerkt worden in het element tot een takkenril. Deze takkenril biedt een goede bescherming voor kleinere zoogdieren en vogels. Indien de takken niet verwerkt worden in takkenrillen, worden deze afgevoerd.

(Snoei)werkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. Eventuele bestrijding van ongewenste houtsoorten kan ook in deze periode plaats vinden.

## 3.3 Inrichting terrein verblijfsrecreatie

Tussen de bosschages worden 40 recreatieverblijven, een gezinsaccommodatie, een receptie, een horecagebouw, milieustraat en parkeergelegenheid gerealiseerd. De bebouwing wordt ingepast in een groene omgeving van bosschages met en zonder overstaanders. Aan de Langendonksedijk komt de entree/oprit naar het park.

### Bosschages

Op het park wordt in het totaal 9.746 m<sup>2</sup> aan bosschages (met en zonder overstaanders) gerealiseerd. Alle recreatieverblijven en de gezinsaccommodatie worden omringd door groene bosschages. Direct rondom de huisjes worden geen overstaanders gebruikt om schaduwval en overlast te voorkomen. Aan de randen van het park en in het midden van grotere groene elementen komen wel overstaanders. De beplanting zorgt voor een groene uitstraling en een hoge biodiversiteit, maar zorgt tegelijkertijd voor privacy bij de recreatieverblijven. Bosschages vormen een schuilplaats voor vogels en (kleine)zoogdieren en bieden voedsel en nestgelegenheid. Mede door gebruik van enkel inheems plantmateriaal sluit het zeer goed aan bij de omliggende natuur.

De bosschages worden beplant met minimaal driejarig inheems bosplantsoen in de maat 60-80 cm. De plantafstand bedraagt 1,25 x 1,25 m, 64 stuks per 100 m<sup>2</sup>. De planten worden in driehoeksverband geplaatst en in groepjes van drie tot zeven stuks van dezelfde soort aangeplant. Bij bosschages met overstaanders worden de randen voornamelijk aangeplant met struikvormers, de boomvormers staan in het midden. In de onderstaande tabellen is het sortiment opgenomen.

Tabel 3: Sortiment bosschage met overstaanders

| Soort                              | %   |
|------------------------------------|-----|
| Alnus glutinosa – zwarte els       | 5%  |
| Carpinus betulus – haagbeuk        | 5%  |
| Corylus avellana – hazelaar        | 15% |
| Ligustrum vulgare – wilde liguster | 15% |
| Prunus padus – gewone vogelkers    | 5%  |
| Prunus avium – wilde/zoete kers    | 5%  |
| Rhamnus frangula – sporkehout      | 10% |
| Salix aurita – geoorde wilg        | 15% |
| Sorbus aucuparia – lijsterbes      | 5%  |
| Tilia cordata – kleinbladige linde | 5%  |
| Viburnum opulus – gelderse roos    | 15% |

Tabel 4: Sortiment bosschage zonder overstaanders

| Soort                              | %    |
|------------------------------------|------|
| Alnus glutinosa – zwarte els       | 5 %  |
| Cornus sanguinea – rode kornoelje  | 10 % |
| Cornus mas – gele kornoelje        | 10%  |
| Corylus avellana – hazelaar        | 15 % |
| Ligustrum vulgare – wilde liguster | 15 % |
| Prunus padus – gewone vogelkers    | 5 %  |
| Rhamnus frangula – sporkehout      | 10 % |
| Salix aurita – geoorde wilg        | 10%  |
| Sorbus aucuparia – lijsterbes      | 5 %  |
| Viburnum opulus – gelderseroos     | 15%  |

Om onkruidgroei te remmen wordt de bodem ingezaaid met een klavermengsel. Het klavermengsel vormt een gesloten bodembedekking en bindt stikstof wat weer terug wordt gegeven aan het bosplantsoen.

Voor het beheer van de bosschages gelden de volgende voorwaarden:

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek gefaseerd afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt.
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden, behalve ter bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee.
- Sloopmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element.
- Het afzetten van het element gebeurt alleen in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

### Solitaire bomen

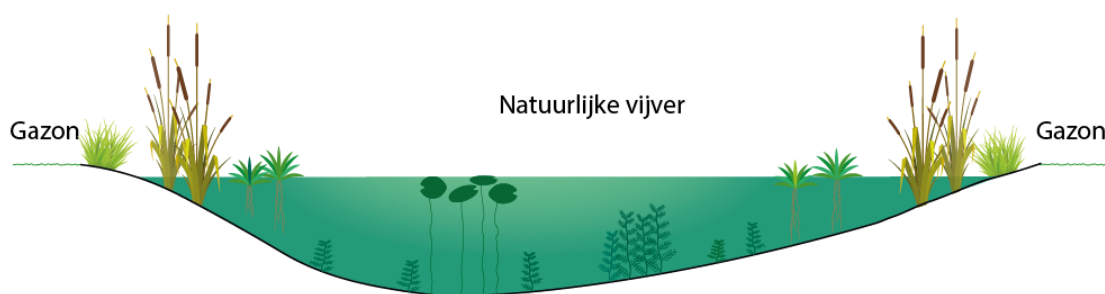
Verspreid over het park worden verschillende solitaire bomen aangeplant. Ze staan relatief vrij in hun omgeving en vallen op door hun vorm en afmeting. Ecologisch zijn ze van onschatbare waarde. Er worden bomen aangeplant met minimaal de maat 10-12 cm.

Voor het beheer van de bomen gelden onderstaande beheervorschriften:

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per vijf jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per tien jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout.
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

### Natuurlijke waterpartijen

Op de groene buitenplaats worden twee grote natuurlijke waterpartijen gerealiseerd. Water is essentieel voor vogels en kleine zoogdieren om uit te drinken en in te baden. Het water trekt ook veel amfibieën en insecten aan, ze gebruiken het water voor de voortplanting. De natuurlijke waterpartijen worden aangeplant met diverse inheemse vijver- en zuurstofplanten. In figuur 6 is met een dwarsdoorsnede weergegeven hoe een natuurlijke waterpartij er uit kan zien.



Figuur 6: Doorsnede van een natuurlijke waterpartij

### Algemene voorzieningen

Naast de recreatieverblijven en de gezinsaccommodatie worden algemene voorzieningen gerealiseerd zoals een receptie, horeca, parkeerplaats en milieustraat. Totaal zal de groene buitenplaats 130 parkeervakken krijgen, 47 parkeervakken bij de ingang, vijf bij de receptie en 78 vakken bij de recreatieverblijven. Alle gebouwen en voorzieningen worden omringd door groen en passen hiermee goed bij de uitstraling van de groene buitenplaats. Op het park wordt, daar waar mogelijk is, flora- en fauna vriendelijke verlichting toegepast.

### Wegen

De entreeweg, milieustraat, parkeerplaats en de weg rondom de vijver worden verhard. Alle overige wegen/paden worden voorzien van een halfverharding. Dit draagt bij aan de natuurlijke uitstraling van het park.

## *Bijlage 1* **Inrichtingsschets**



- Legenda**
- Bestaande singelbeplanting
  - Bestaande (laan)boom
  - Nieuw te plaatsen solitaire- of laanboom
  - Boschage met overstaanders
  - Boschage zonder overstaanders
  - Natuurlijk spelen
  - Knip- of scheerheg
  - Natuurinclusieve landbouw
  - Ruigte
  - Gazon
  - Natuurlijke waterpartij
  - Weg
  - Wandelpad
  - Hekwerk
  - Horeca
  - Familie accommodatie
  - Receptie
  - Milieustraat
  - Parkeergelegenheid (totaal 130 stuks)
  - Peilbuis Brabant Water
  - Verbindingszone tussen aangelegen NNB
  - Hoogspanningstracee
  - Waterleiding
  - Gasleiding
  - Bebouwing
  - Buitenopslag
  - Project begrenzing



**ORBIS**  
natuur | landschap | klimaat

**Project: Herontwikkeling  
Broekstraat 30 te Spoordonk**

Opdrachtgever: Familie Rijnen  
Versie: Concept 8  
Coördinaten: X 146116.580  
Y 393521.710  
Datum: 13-08-2024  
Formaat: A1  
Schaal: 1:1.000  
Getekend: SE

## *Bijlage 2* **Advieslijst beplanting aanplant Gasunie leidingen**

Advieslijst van in Nederland algemeen voorkomende, doorgaans struikvormige, houtige gewassen die in aanmerking komen voor aanplant op de strook van Gasunie-leidingen.

| Geslacht/soort        | Naam (NL)             | Karakter<br>(struik(s)/boom(b)) | Hoogte<br>(max) |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|
| Amelanchier lamarckii | krent                 | s                               | 6 m             |
| Cornus mas            | gele kornoelje        | s                               | 4 m             |
| Cornus sanguinea      | rode kornoelje        | s                               | 4 m             |
| Corylus avellana      | hazelaar              | s                               | 6 m             |
| Crataegus laevigata   | tweestijlige meidoorn | s/b                             | 8 m             |
| Crataegus monogyna    | eenstijlige meidoorn  | s/b                             | 8 m             |
| Cytisus scoparius     | bezembrem             | s                               | 2 m             |
| Eleagnus angustifolia | olijfwilg             | s                               | 8 m             |
| Euonymus europaeus    | kardinaalsmuts        | s                               | 4 m             |
| Ligustrum vulgare     | gewone liguster       | s                               | 3 m             |
| Malus sylvestris      | wilde appel           | s/b                             | 6 m             |
| Pyrus communis        | wilde peer            | s/b                             | 8 m             |
| Mespilus germanica    | mispel                | s/b                             | 4 m             |
| Prunus spinosa        | sleedoorn             | s                               | 4 m             |
| Rhamnus cartharticus  | wegedoorn             | s/b                             | 5 m             |
| Rhamnus frangula      | vuilboom/sporkehout   | s/b                             | 5 m             |
| Rosa canina           | hondsroos             | s                               | 3 m             |
| Rosa rubiginosa       | egelantierroos        | s                               | 3 m             |
| Rosa rugosa           | bottelroos            | s                               | 3 m             |
| Salix aurita          | geoorde wilg          | s                               | 5 m             |
| Salix caprea          | waterwilg/boswilg     | s/b                             | 10 m            |
| Salix cinerea         | grauwe wilg           | s                               | 6 m             |
| Salix pentandra       | laurierwilg           | s                               | 6 m             |
| Salix purpurea        | bittere wilg          | s                               | 4 m             |
| Salix repens          | kruipwilg             | s                               | 2 m             |
| Salix triandra        | amandelwilg           | s                               | 8 m             |
| Salix viminalis       | katwilg               | s                               | 6 m             |
| Sambucus nigra        | gewone vlier          | s/b                             | 7 m             |
| Sambucus racemosa     | bergvlier/trosvlier   | s/b                             | 6 m             |
| Sorbus aucuparia      | lijsterbes            | s/b                             | 10 m            |
| Viburnum opulus       | Gelderse roos         | s                               | 4 m             |

N.B. Behalve de in de advieslijst genoemde soorten kunnen in bepaalde gevallen als beplanting boven gasleidingen worden toegestaan:

1. Z.g.n. laagstam-fruitbomen.