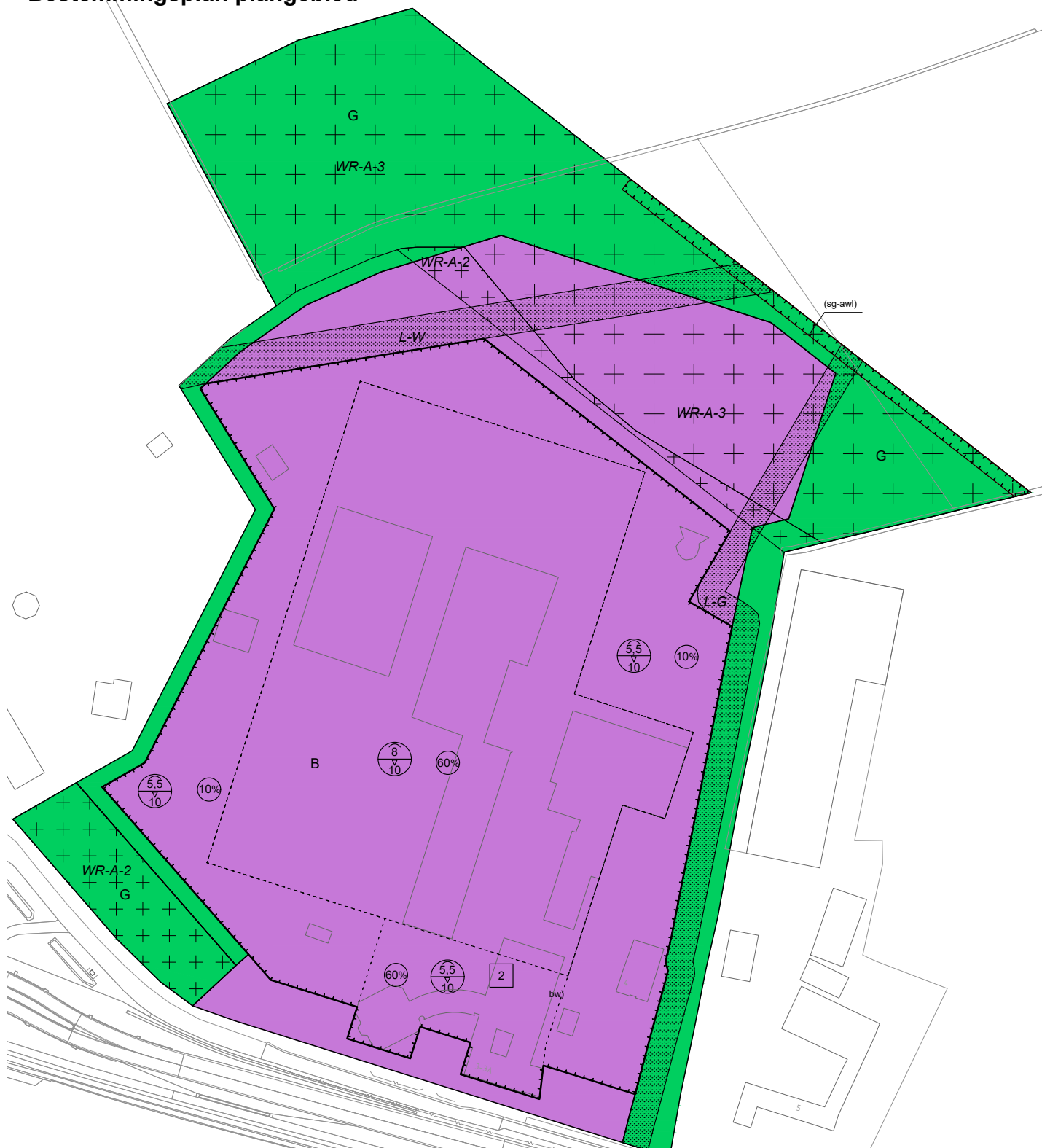


Inrichtingsvoorstel Terrein Erpseweg 3 Veghel



Bestemmingsplan plangebied



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

B Bedrijf

G Groen

Dubbelbestemmingen

L-G Leiding - Gas

L-W Leiding - Water

Waarde - Archeologie 2

Waarde - Archeologie 3

Functieaanduidingen

bedrijfswoning

specifieke vorm van groen -

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maatvoeringsgrens

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

maximum bebouwingspercentage (%)

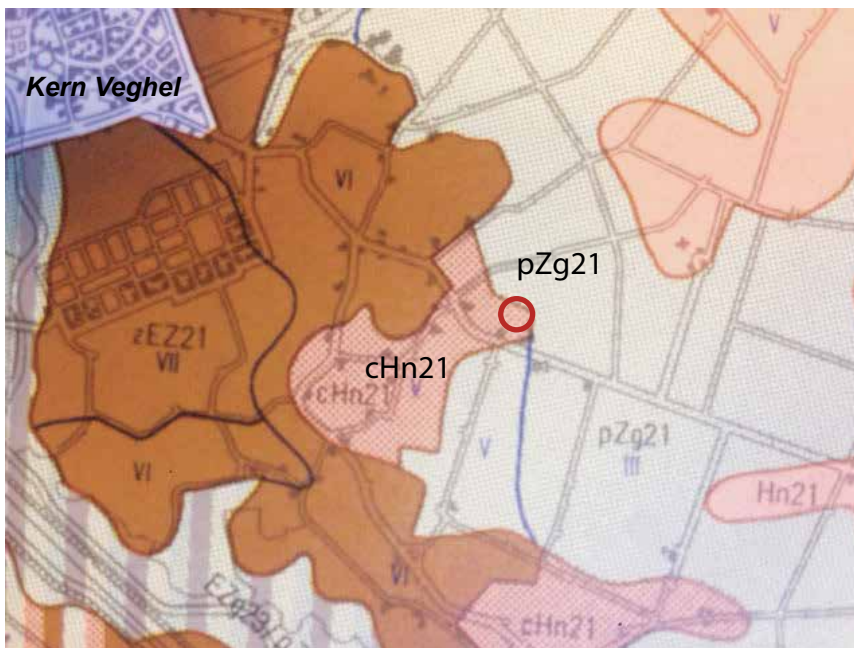
Analyse geschiedenis, grondsoort en vegetatiereeks van het ontwerpgebied

Geschiedenis

Het ontwerpgebied Erpseweg 3, maakt deel uit van de 'Nieuwe Ontginning Erpseweg Noord'

In de ontstaansgeschiedenis van dit gebied speelt de Aa een belangrijke rol. Langs de rivier ontwikkelden zich op de oeverwal hoger gelegen, drogere dekzandgronden en lagere natte gronden. De droge gronden zijn het eerst ontwikkeld en worden daarom de oude ontginning genoemd. De nieuwe ontginning ligt lager op de natte gronden. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de hellingen langs de rivier de Aa van oudsher de belangrijkste bewonerslocaties waren. De eerste nederzettingen dateren uit de periode 'Mesolithicum' tot 'Nieuwe Tijd'.

Veghel is ontstaan op een plaats waar men de Aa gemakkelijk kon oversteken. In het deelplan Erpseweg-Zuid liggen de gehuchten Ham, Havelt en Eeuwsels. In het zuiden langs de dekzandgronden van de Aa zijn ook dorpen zoals Gemert, Erp en Havelt ontstaan. De dorpen waren met elkaar verbonden door paden en wegen.



Het ontwerpgebied ligt in het beekdal van de Aa met als grondsoort:

Legenda:

Beekeerdgronden

pZg21 leemarm en zwak lemig fijn zand

Laarpodzolgronden

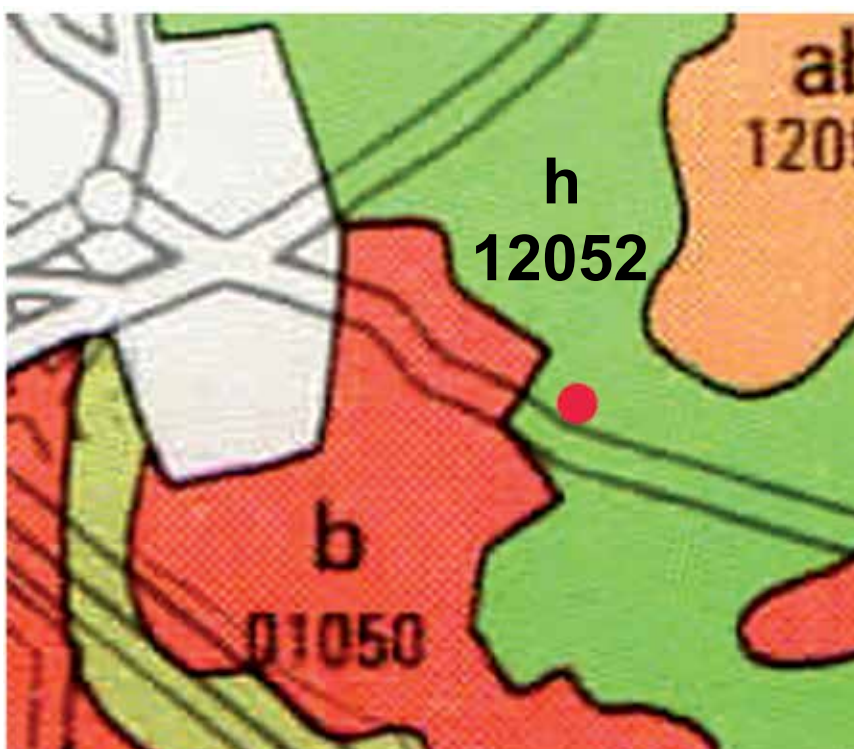
cHn21 leemarm en zwak lemig fijn zand

* Laarpodzolgronden cHn21, dit zijn gronden die worden aangetroffen in oude ontginningen, waar door eeuwenlange plaggenbemesting een dikke teeltlaag is ontstaan.

'Laar' duidt op lager gelegen gronden

○ Plangebied

Bron: Bodemkaart van Nederland



Qua vegetatie maakt het gebied deel uit van de vegetatiereeks van het;

Vochtige Elzen - Essenbos = **h 12052**

Toelichting **h 12052**

- 1 - weinig bos
- 2 - tamelijk veel elzenwallen
- 0 - zeer schraal land
- 5 - > 75% cultuurland
- 2 - relatief veel sloten

In de bossen binnen deze reeks zijn de Es, Zwarte Els en verschillende soorten wilgen de voornaamste boomsoorten.

● Plangebied

Bron: Nederlandse vegetatiereeksen, Rijksinstituut voor Natuurbeheer, Leersum

Analyse landschapskarakteristiek van de Oude en Nieuwe Ontginning

Landschapskarakteristiek

Het terrein aan de Erpseweg 3 ligt in de het Landschap van de Nieuwe Ontginning. De basiskwaliteit van het landschap is het agrarische karakter. De sfeer van boerenland met daarin de coulissen in het landschap van hagen en lage, middelhoge- en hoog opgaande bomen, die je een vergezicht onthouden maar de verwachting wekken van een eindeloos onthaast landschap. De sfeer van ontspannen Brabants leven. Dit beoogde milieu kan slechts bereikt worden indien zeer zorgvuldig wordt omgegaan met kernkwaliteiten van het huidige landschap en de open relatie met het omringende landschap in stand blijft.

Oude en Nieuwe Ontginning

Het verschil tussen de Oude en Nieuwe Ontginning is een uitgangspunt benoemd in het Masterplan *Veghelsbuiten*. De verschillen worden hierin op verschillende niveaus zoals; infrastructuur, bebouwing, landschap en boomstructuur, uitgewerkt. Ten aanzien van het landschap geldt het volgende.

Landschap Oude Ontginning

In de Oude Ontginning is een kenmerkende gelaagde, gefragmenteerde begroeiing aanwezig. De begroeiing geeft de Oude Ontginning een half besloten informeel karakter en doorzichten vanaf de bochtige wegen over het landschap. Het landschap wordt gebruikt als kleinschalige, niet commercieel agrarisch gebied. De invulling bestaat uit paardenweides, dierenweide en kleinschalige akkers. De planontwikkeling is voornamelijk gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten. Het plan versterkt de kleinschalige informele open ruimten en vergroot de variatie aan beplanting in verschillende hoogte en soorten. Het gebruik van het landschap wordt in zijn huidige vorm voortgezet.

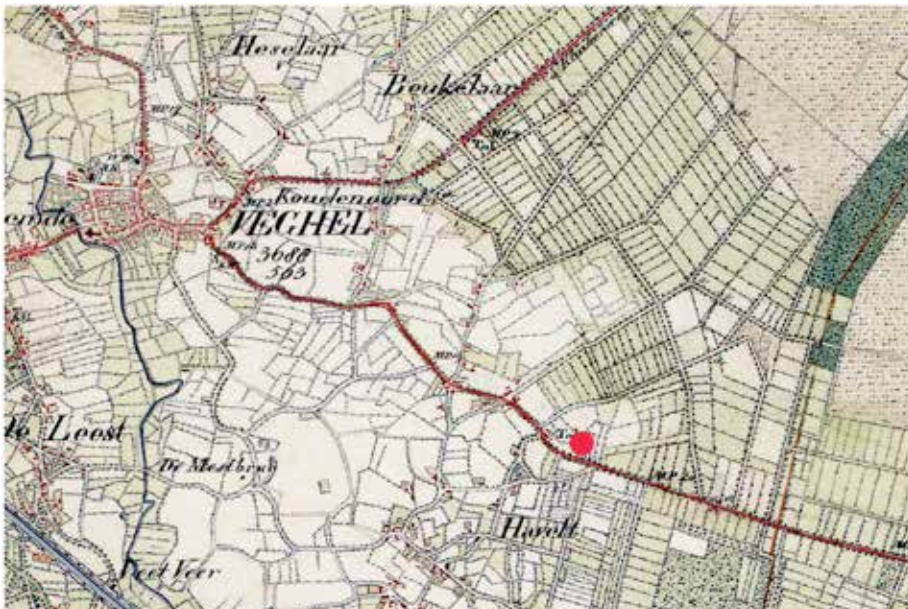
Landschap Nieuwe Ontginning

De Nieuwe Ontginning was voor de 19e eeuw een open heidelandschap. De gronden waren te nat en te schraal voor akkerbouw. Met de komst van de klompenindustrie en kunstmest is dit landschap in korte tijd getransformeerd tot 'Peppellandschap'. Woeste gronden veranderde in rechthoekig verkaveld agrarisch gebied, vol met boomsingels. Midden 20e eeuw is klompenindustrie verdwenen en daarmee de houtteelt. De agrarische functie werd belangrijker en door schaalvergroting van de boerenbedrijven zijn vele bomen en houtwallen geveld. De hoofdstructuren en erfbeplantingen zijn grotendeels in stand gehouden

In het Masterplan *Veghelsbuiten* wordt de Nieuwe Ontginning relatief grootschaliger ontwikkeld.

Een nieuw fijnmazige boomstructuur gebaseerd op de boomstructuur van rond 1900, wordt ingezet om een continue en onthaaste beleving van het landschap te creëren. Het ontnemt het directe zicht op de enclaves.

Het geeft een toegevoegde kwaliteit voor de beleving van het landschap. Het landschap varieert in ruimtelijke maat, van kleinschalige en smalle ruimte tot grotere of doorgaande ruimte. De variatie in maten en het voorkomen van wetmatigheden is noodzakelijk om een informeel sfeer te verkrijgen.

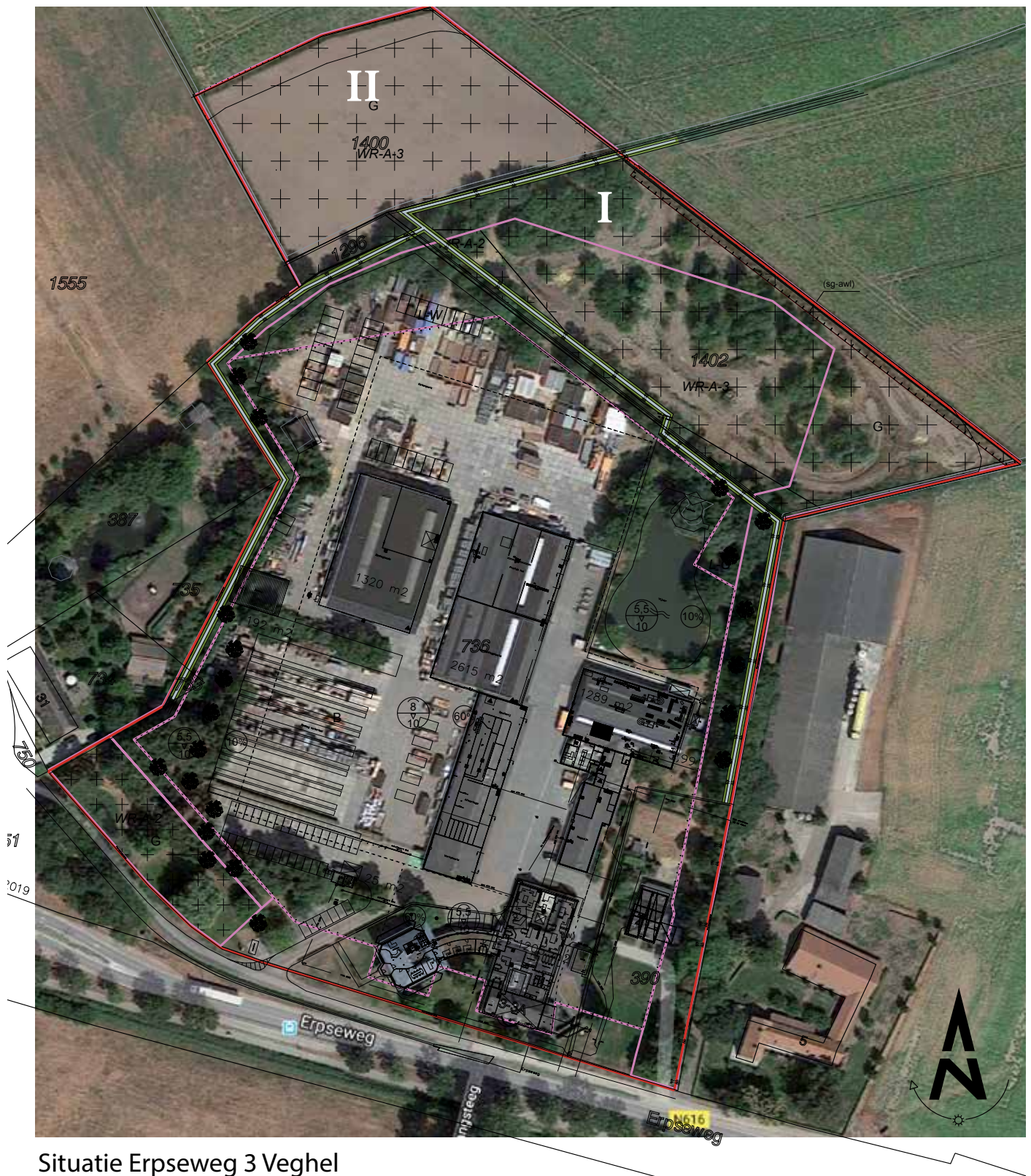


● Ontwerpgebied

Veghel In ±1843.

Kleinschalige rechthoekige akkers met singels en een weggennetwerk met bomenrijen

Analyse situatie najaar 2019 van het ontwerpgebied Erpseweg 3, Veghel



Situatie Erpseweg 3 Veghel

Het Voorlopig Ontwerp beperkt zich tot gebied I en II

Analyse I en II



* Aan de noord- en oostzijde wordt het gebied I begrensd door een hekwerk van ± 180 cm hoog met daarachter een aardenwal van ± 140 cm hoog. Aan de west- en zuidzijde bevindt zich een sloot.

* Het nieuwe stuk II wordt begrensd door weidepalen met prikkeldraad van ± 120 cm hoog.

* Gebied I heeft een rijke variatie aan bomen en struiken, zoals kornoelje, kardinaalsmuts, hazelaar, wilgen, elzen, zomereiken enz.. Verder is het terrein onregelmatig qua hoogte en vertoont het nog sporen van een voormalig crosterrein.

* Gebied II wordt gekenmerkt door een open grasland



Kornoelje



Hazelaar



Kardinaalsmuts

Visie

De ambitie is het realiseren van een duurzaam en herkenbaar landschap in het gebied van De Nieuwe Ontginning aan de Erpseweg Noord.

Uitgaande van de kwaliteitsdoelen ruimtelijke ontwikkeling *Veghelsbuiten*:

- de bestaande structuur van gebied I wordt aangevuld met streekeigen bosplantsoen. Het uiteindelijke doel is het ontstaan van een aaneengesloten bosschage. Doel van deze bosschage is naast diversiteit ook om de bebouwing aanwezig op het perceel aan de Erpseweg vanuit de noordzijde aan het oog te onttrekken.
- gebied II krijgt aan de westzijde een transparante singel, haaks op Het Melven, bestaande uit de *Alnus glutinosa* (Els)
- plangebied wordt begrensd door een sloot van max 3m breed, hetgeen het gebied ontwaterd.
- om de biodiversiteit te vergroten en het inzetten van ecologische bouwstenen krijgt plan II een bloemrijk grasland met een paddenpoel

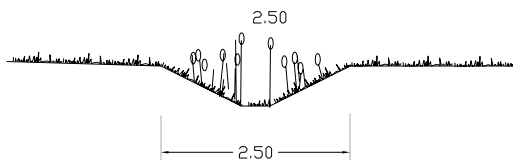
Boomstructuur



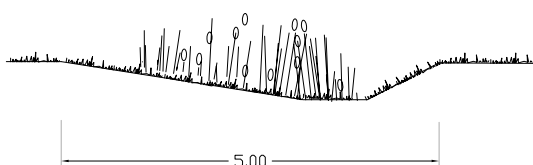
Zaksloten

Zaksloten vormen de grens . De zakslot is een duidelijke scheidslijn tussen de bebouwde cluster -
het agrarische landschap en maakt deel uit van de agrarische bestemming. Daar waar geen bestaande
zakslot aanwezig is wordt een nieuwe zakslot aangelegd.

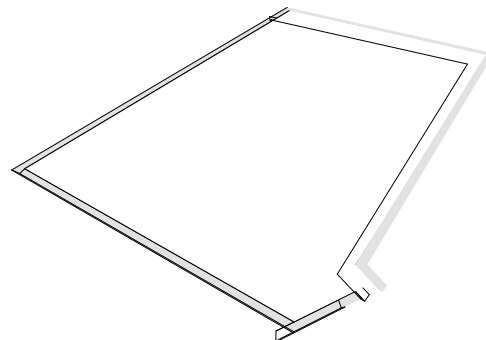
De nieuw aan te leggen zaksloten zijn maximaal 3m breed en hebben een talud van maximaal 1:1,5. Het beheer ervan dient te zijn gewaarborgd vanuit openbare wegen/paden of aangrenzende tuinen of agrarische percelen. Naast de reguliere zaksloten wordt op een aantal locaties een ecologische natte verbinding gemaakt langs bestaande zaksloten. Deze bestaande zaksloten worden daartoe afhankelijk van de beschikbare ruimte 2,5 tot 5 meter eenzijdig verbreed met een natuurlijke oever.



Principeprofiel zaksloot



Principeprofiel ecologische oever



zaksloot rondom cluster

Voorlopig Ontwerp (VO) Inrichtingsplan Erpseweg 3 Veghel



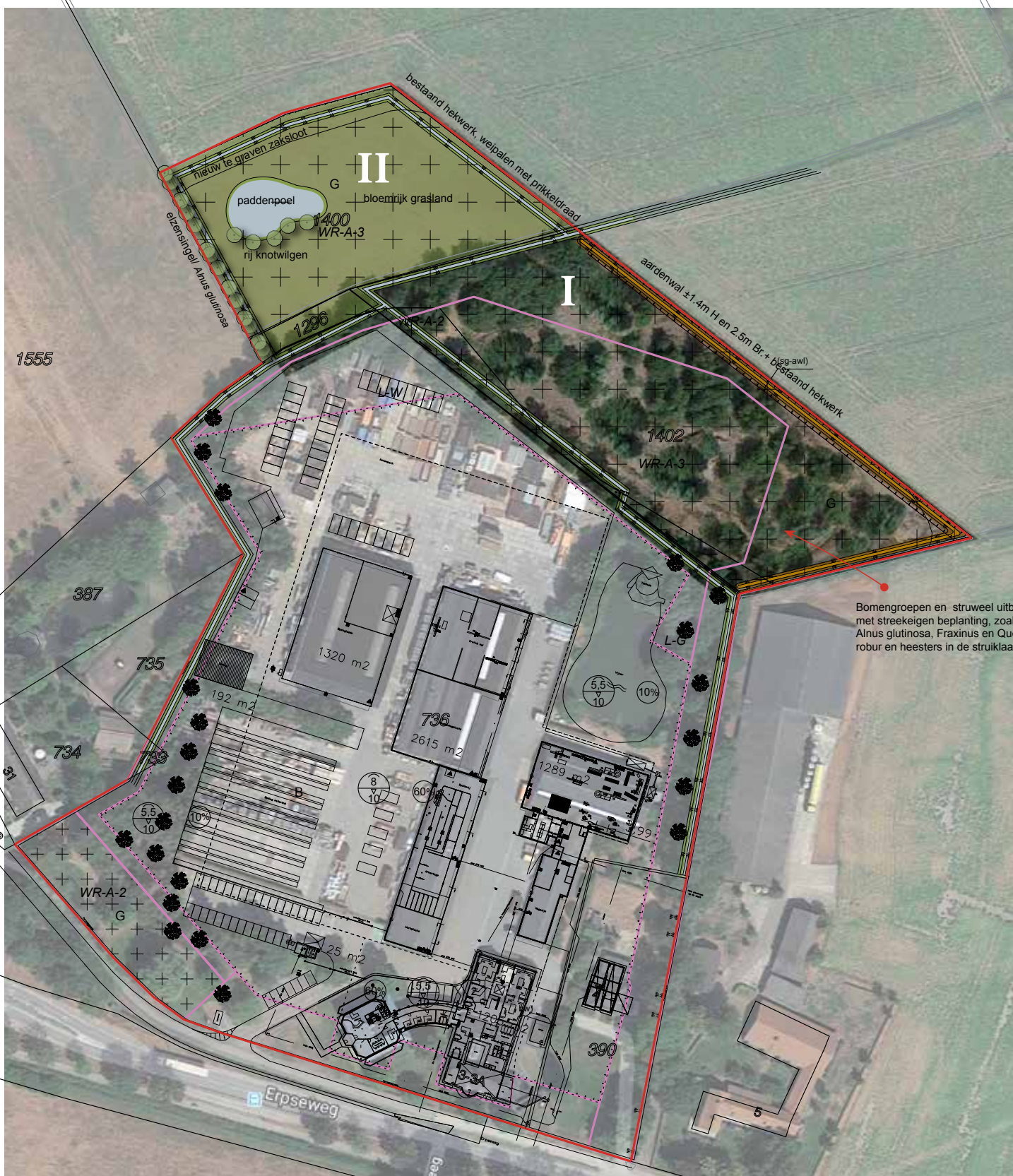
Singel van *Alnus glutinosa*, als scheiding tussen de kavels, haaks op de rijweg



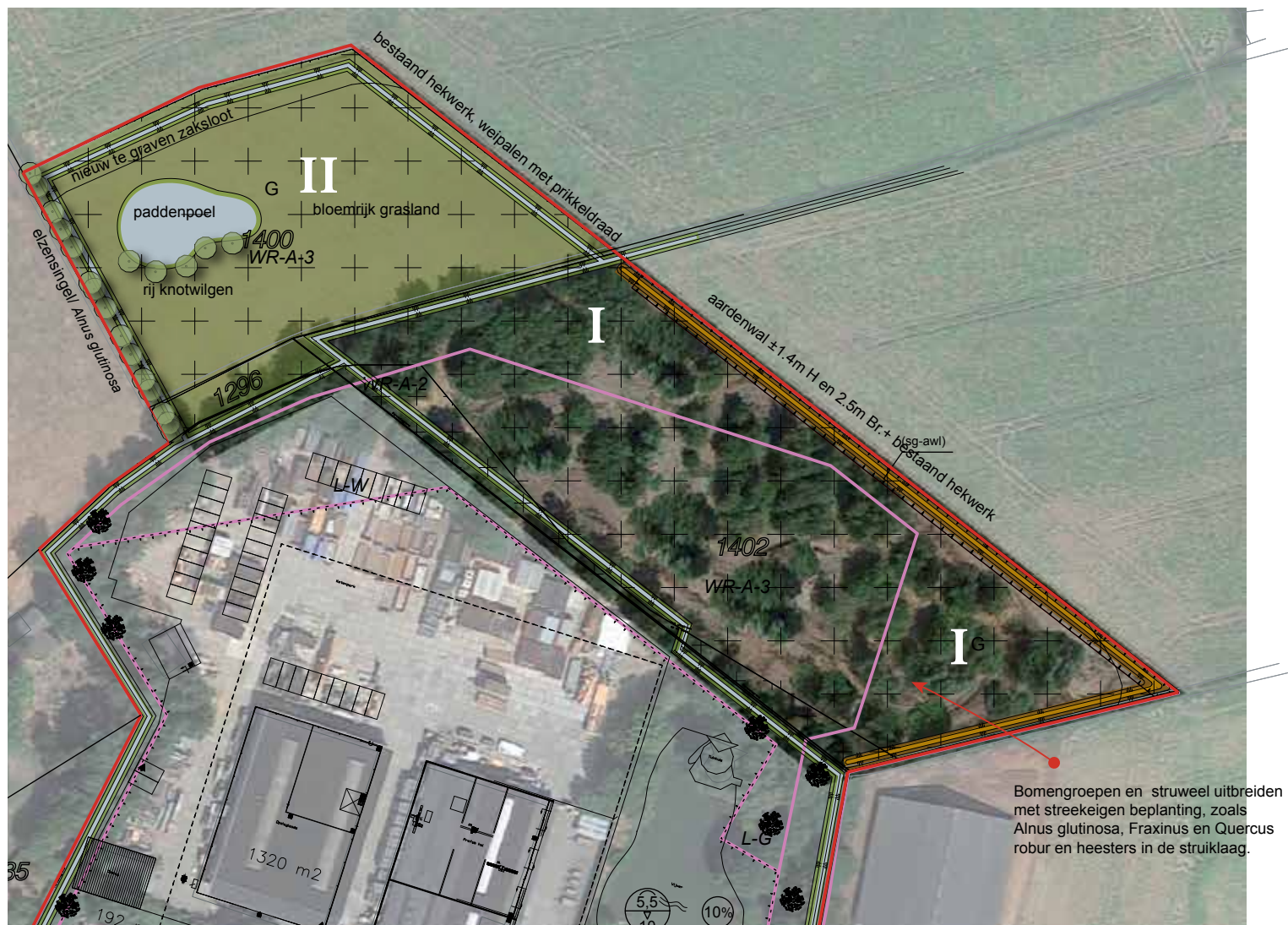
Paddenpoel met aan de zuidelijke rand knotwilg van *Salix alba* 'Chermesina'



Bloemrijk grasland voor vochtige schrale gronden.



Voorlopig Ontwerp (VO) Inrichtingsplan Erpseweg 3 Veghel



I

- * De grond die vrijkomt voor het graven van de zaksloot bij II, kan hier gebruikt worden om de bestaande aardenwal te verbreden.
- * Verder worden er geen bomen of heesters geroid.
- * Voorstel om nieuw bos aan te planten met streekeigen soorten om de bosschage te versterken.
- * Verder is het gewenst de grootste hoogteverschillen in het terrein te egaliseren, daar waar mogelijk

II



- * Dit gebied wordt begrensd door de bestaande afrastering van weidepalen met prikkeldraad en een zaksloot, niet breder dan 2.50m.
- * Aan de westelijke zijde van het perceel komt langs de sloot een singel van *Alnus glutinosa*.
- * In het perceel zelf komt een paddenpoel met aan de zuidzijde een rij knotwilgen.
- * Het terrein zelf wordt ingezaaid met een mengsel van bloemrijk grasland voor vochtige schrale grond.

Bronvermelding;

- * Veghelsbuiten, Kwaliteitshandboek Erpseweg Zuid, September 2016
- * Landelijke Milieukartering, Een beeld van de natuur in Nederland. Rijksinstituut voor Natuurbeheer en Rijksplanologische Dienst
- * Historische Atlas ±1836/ ±1843 Noord Brabant
- * Planten van hier. Praktijkboek voor een duurzame leefomgeving met inheemse flora.