

Dorshout 1 Veghel

DOEL	Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording erf Dorshout 1 Veghel
DATUM	24 augustus 2022

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de woning met achterliggende grond aangekocht op het adres Dorshout 1 te Veghel. De woning betreft een woonboerderij met monumentale waarde aan de rand van de kom en grenzend aan de Aa.

Initiatiefnemer is voornemens de boerderij te splitsen in twee wooneenheden en achter op een erf twee schuurwoningen te realiseren met ieder 3 appartementen voor 50-plussers. Ook zal hier een kleine schuur worden opgericht, die dienst doet als opslag van landbouwmaterieel en het parkeren van de bewoners in de schuurwoningen. De elementen worden gebouwd conform het 'oude boerenerf'-principe. Het achterliggende landschap wordt ingericht met diverse landschaps- en natuurelementen om de landschappelijke beleving en natuurwaarde te verhogen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een team opgesteld met verschillende disciplines. Deze notitie biedt inzicht in de stedenbouwkundige- en landschappelijke waarde van het initiatief. Hierbij is rekening gehouden met de planologische randvoorwaarden en is het plan doorvertaald naar een ontwerp voor de bebouwing met hoge architectonische waarde.

Leeswijzer

Aan de hand van een beschrijving, luchtfoto en enkele foto's wordt de huidige situatie omschreven. Door middel van een ruimtelijke analyse zijn de randvoorwaarden voor een erf gedefinieerd. De uiteindelijke locatie wordt uitgewerkt in een landschappelijk voorstel.

Huidige situatie

De planlocatie betreft het agrarisch perceel aan de Dorshout 1, kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie K en nummer 876, 877 en 3238. Het perceel is 167,27 are groot. Binnen het plangebied staat een oude woonboerderij met enkele oude schuren. De overige grond is ingericht als tuin rondom de boerderij en het achterland als weiland.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google.com)

De straat Dorshout is een agrarisch gehucht met grote boerenhoeven aan de rand van Veghel. Rondom Dorshout ligt een kleinschalig beekdallandschap van de Aa. Dit landschap vormt een groene oase tussen de stedelijke randen van Veghel. Ten zuiden ligt de Oranjewijk, ten oosten de Vijverwijk en ten westen Bedrijventerrein De Amert.

De agrarische activiteiten in dit gebied zijn afgenomen, maar veel van de oude boerderijen zijn bewaard gebleven en omgevormd tot woonboerderijen. In het landschap zijn diverse kleinschalige agrarische activiteiten, zoals het (hobbymatig) houden van kleindieren en het hooien van gras. De uitstraling van dit landschap is groen en landelijk.

Het perceel vormt het eerste landelijke kavel aan de rand van de Oranjewijk. De woningen aan de Hendrikstraat kijken direct uit op de kavel. Het parkeren van de auto's is georganiseerd aan de buitenrand van de straat met enkele bomen (ver uit elkaar). Alhoewel er een landschapshaag

staat tussen het perceel en Oranjewijk voelt de overgang van deze twee verschillende gebieden als vrij hard.

Aan de achterzijde ligt de Aa. Deze gekanaliseerde beek stroomt door Veghel en ligt vrij diep in het profiel. De gronden direct naast de beek worden beemden genoemd. Deze waren over het algemeen nat en alleen geschikt om in de zomer te hooien en koeien te laten grazen. Het perceel aan de Dorshout is zo'n beemdgrond.

Het plangebied omvat weinig landschapselementen. Aan de rand staan enkele hagen. Overige inrichting is voornamelijk gras en zanderf.



Huidige situatie woonboerderij en achterliggend landschap



Huidige woningen aan de Hendriksstraat en beek De Aa

Beleidsanalyse

Structuurvisie

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven.



Uitsnede Visiekaart (plangebied paars omcirkeld)

Het plangebied ligt conform de visiekaart in de Groenblauwe ruggengraat. Hier wordt belang gehecht aan de groene, ecologische én recreatieve waarde in de omgeving. De Aa en naast gelegen beekdal moet daar waar mogelijk worden versterkt, door bijvoorbeeld de Aa weer te laten meanderen, aanleg van natuurlijke oevers en waterberging.

Stedenbouwkundige analyse

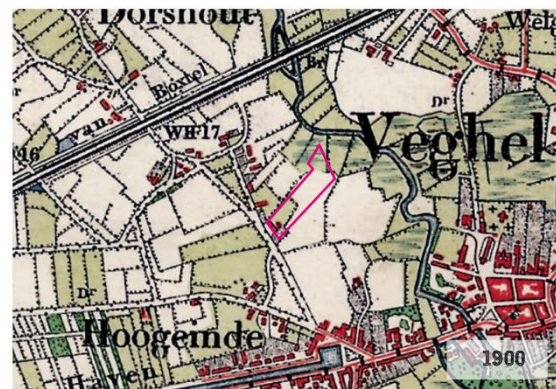
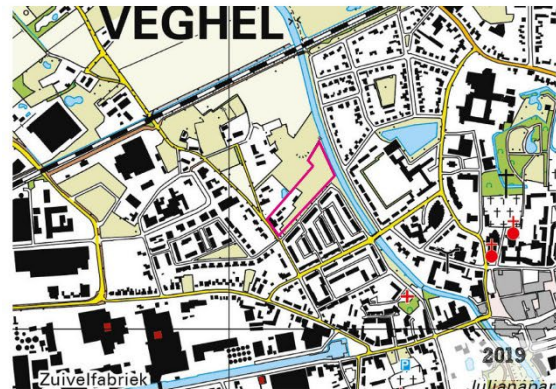
Om de mogelijkheid te onderzoeken of het toevoegen van massa (bebouwing) wenselijk/mogelijk is, is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Allereerst is gekeken naar de ontwikkeling van het lint Dorshout. Daarna is gekeken naar de directe omgeving in relatie tot het plangebied.

Bebouwingsconcentratie

Het gebied rondom Dorshout is ontstaan door agrarische activiteiten aan de rand van het beekdal van de Aa. Rond 1850 zien we reeds agrarische activiteiten in het landschap. De ontginningen kenmerkte de landschappelijke structuur. Langs de beek op de dekzandrug lag een concentratie aan agrarische bebouwing in combinatie met de gemeenschappelijke akkers.

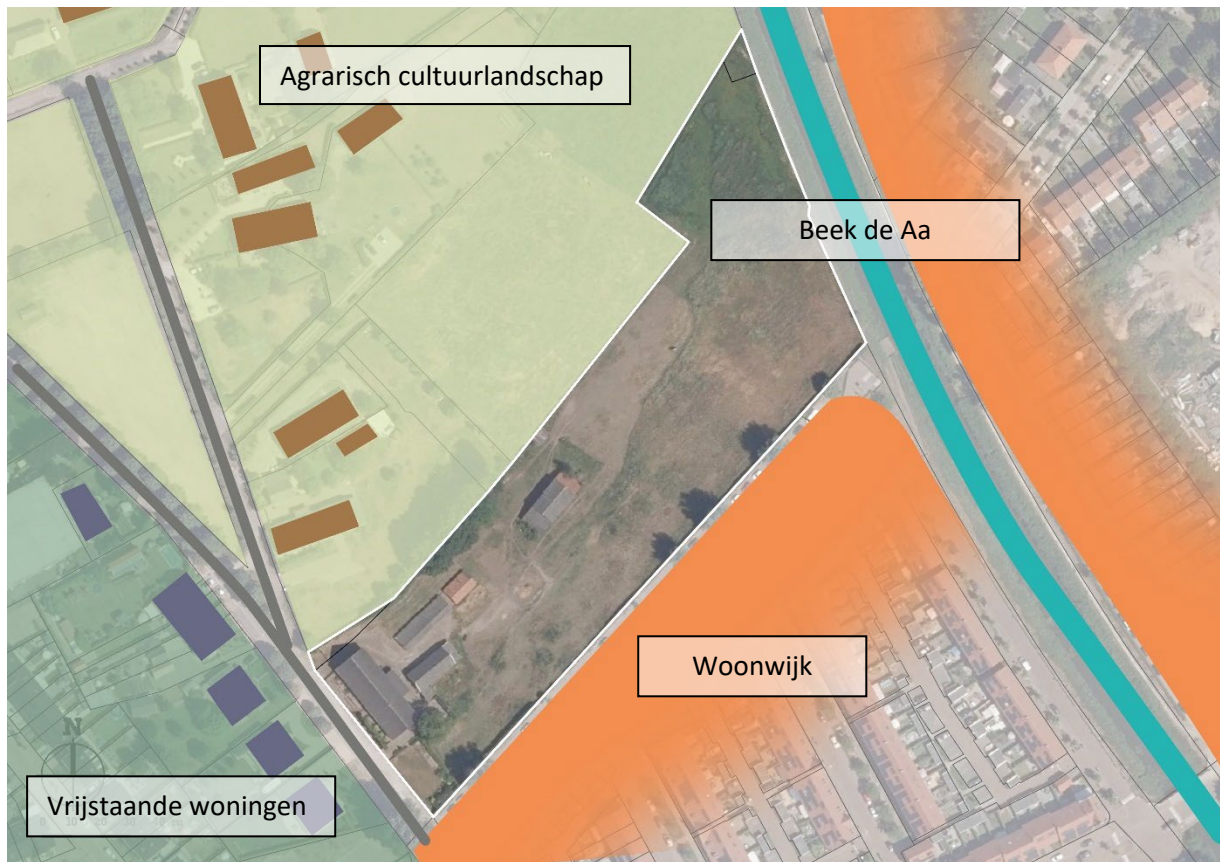
Rondom de boerenerven lagen de akkers. Achter deze akkers in het beekdal lagen de weides voor het vee. De randen van de weides en gemeenschappelijke akkers waren beplant met landschapselementen zoals hagen, singels en bomenrijen voor gerief. De erven waren beplant met struweel en boomgaarden.

Door de jaren heen zijn boerderijen verdwenen, verplaatst of herbouwd. Ook zijn diverse bovenplanse elementen in de omgeving toegevoegd, zoals het 'Duits Lijntje', de woonwijken en industrieterreinen van Veghel. Tot strak langs de perceelsgrens van het plangebied ligt de wijk Oranjewijk. Het voordeel van de woonwijk dichtbij is dat de schaalvergroting van de agrarische sector in dit gebied weinig tot niet heeft plaatsgevonden. De oude structuren zijn nog intact of herkenbaar. Zo ook de oude boerderijen. Dit maakt het gebied waardevol en kenmerkend.



Historische kaarten omgeving Dorshout, plangebied aangeduid in paars (bron: topotijdreis.nl)

Ruimtelijke analyse



Omgevingsstudie Dorshout 1 Veghel

Het plangebied wordt omgeven door 4 verschillende gebieden, namelijk een woonwijk, een straat met vrijstaande woningen, agrarisch cultuurland en de beek de Aa. Ieder heeft zijn eigen karakter en weerslag op het plangebied.

De woonwijk is recent opnieuw gebouwd, waarbij de woningen in de rand (Hendrikstraat) over de volle lengte uitkijken op het agrarisch cultuurlandschap. De straat met parkeren wordt gescheiden door een haag van voornamelijk liguster en een enkele boom.

Aan de overzijde van de boerderij staan een aantal vrijstaande woningen op een ruim kavel met een groene tuin. De woningen zijn eigentijds en hebben verder geen affiniteit met het agrarische bouwlint in architectuur of vorm. De straat is ruim, landelijk en heeft een groene uitstaling. Vanuit de woonwijk krijgt men het gevoel richting het buitengebied te rijden.

Ten noorden van het plangebied ligt het agrarisch cultuurlandschap met diverse woonboerderijen en bijbehorende schuren. De erven zijn groen met typerende elementen, zoals boomgaarden, landschapsbomen, groentetuin en pluktuinen en vaak omgeven door hagen en stingels. Tussen de boerderijen en erven is doorzicht op het achterliggende landschap. Deze bestaan uit voornamelijk weides voor kleindieren (schapen en paarden) of om te hooien.

De beek de Aa ligt aan de noordoostzijde. Vanaf Dorshout is de beek nauwelijks te ervaren. De beek snijdt diep door het landschap en heeft nauwelijks begeleidend of kenmerkende beplanting.

Uitgangspunten planvorming

Initiatiefnemer heeft nieuwe wensen voor de invulling van het plangebied. Onderstaand een opsomming:

Woonboerderij

- ✓ Splitsen van de monumentale boerderij met behoud van het achterliggend bijgebouw;
- ✓ Tuin van minimaal 1.000m² voor iedere woning;
- ✓ Mogelijk tot behoud van eigen inrit of een nieuwe inrit gekoppeld aan de nieuwe weg naar het nieuwe erf.

Schuurwoningen

- ✓ 2 schuurwoningen met ieder 3 appartementen van ca. 75m² vloeroppervlakte;
- ✓ Ieder appartement heeft een eigen achtertuin van ca 75m²;
- ✓ Parkeren van minimaal 1 auto dicht bij de woning. Bij voorkeur overdekt;
- ✓ Schuurwoningen en samenhang met monumentale boerderij, zowel architectonisch als stedenbouwkundig;

Schuurtje

- ✓ Mogelijkheid voor opslag van diverse (landbouw)materialen voor onderhoud perceel;
- ✓ Parkeren voor een deel van de bewoners;
- ✓ Toegankelijk met de auto en trekker.

Landschap

- ✓ Respect voor het cultuurhistorisch landschap;
- ✓ Ecologische meerwaarde verhogen nabij de beek de Aa;
- ✓ Onderhoudspad via eigen terrein;
- ✓ Zicht en beleving vanaf de Hendrikstraat op het landschap en erf wenselijk, maar geen betreding van het landschap.
- ✓ Woonerf met gemeenschappelijke ruimte voor schuurwoningen.

Beoogde ontwikkeling

Concept

Wonen op een ruim groen boerenerf met een meerwaarde voor landschap, cultuurhistorie en ecologie. Een duidelijke overgang van boerderij naar de Aa met vier thema's, namelijk:

1. De boerderij
2. Het achtererf
3. Het cultuurlandschap
4. De natte ecologische stapsteen



Concept

Aan de straat Dorshout blijft de monumentale boerderij behouden en bergt twee woonfuncties met ieder een eigen tuin en bijgebouw. Aan de oostzijde is ruimte om een nieuwe entree richting het achtererf te maken. Het achtererf wordt gevormd door een gemeenschappelijke groene ruimte waar twee schuurwoningen zijn gesitueerd. De schuurwoningen staan met de voorzijde richting de gemeenschappelijke ruimte en daarmee ook naar de Hendrikstraat. Achter op het erf staat de schuur voor de kleindieren als afronding van het achtererf.

Het cultuurlandschap wordt gevormd door weides met randbeplanting. Dit landschap heeft geen economisch doel, maar meer een cultuurhistorisch en ecologisch doel. De aanleg van diverse soorten beplanting vormt een meerwaarde voor de lokale biodiversiteit. Dit landschap

gaat over in de natte ecologische stapsteen, als onderdeel van de ecologische verbindingszone van de Aa.

Landschappelijk plan

Het voorstel kenmerkt zich door typische boerenerfelementen en -beplanting rondom de boerderij en het erf en beekdallandschapselementen streekeigen beplanting op het achterland.



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

Rondom de boerderij blijft de structuur en waarde zoveel mogelijk gehandhaafd. De lage haag rondom de boerderij blijft behouden in combinatie met de kenmerkende leilinden. In de tuin staat een markante okkernoot, een typische erfboom. Ook deze blijft gehandhaafd. Rondom de achtertuin van de twee nieuwe woningen wordt een groene hoge inheemse haag geplant om de privacy voor de bewoners te waarborgen.

Ten zuiden van de boerderij komt een nieuwe toegang tot het achtererf. Deze ligt op gepaste afstand van de bestaande kruising en van de woning (boerderij). De toegang bestaat uit een stabiele halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast (stabiel, duurzaam en water infiltrerend) en wordt begeleid door een bomenrij.



Referentie halfverharding en fruitgaard



Via de toegang komt men op het achtererf. Deze bestaat uit een kleine omhaagde fruitgaard met hoogstamfruitbomen en botanisch grasland. Rondom de fruitgaard staan de twee schuurwoningen met ieder drie appartementen. De appartementen op de kop kunnen parkeren op eigen terrein (al dan niet onder een carport of iets dergelijks). Overige parkeerplaatsen worden georganiseerd in de parkeerschuur.



Referentie haag laag en gemengde haag



Achter het achtererf ligt een botanische weide. De weide wordt afgeschermd door een lage gemengde haag (deels bestaand). Over het perceel loopt een nieuwe greppel met bomenrij. Deze greppel kan dienstdoen als waterinfiltratie voor het regenwater wat op de daken valt. Daarnaast biedt het extra schuilgelegenheid voor diverse insecten en knaagdieren. Er wordt extensief beheer toegepast. De bomenrij met verschillende inheemse soorten biedt visueel beschutting voor de bewoners op het achtererf (gezien vanaf passanten Hendrikstraat, Beatrixsingel en Dr. Van der Voortsingel). De weide wordt afgeschermd met een afrastering, waardoor het grasland extensief begraasd kan worden door kleindieren.

Het deel naast de beek de Aa vormt een natte ecologische stapsteen. Een natte laagte met een amfibieënpool met flauw talud en een nat-dras zone. De kavelgrens wordt benadrukt met knotwilgen en op het terrein staan enkele solitaire landschapsbomen. Deze bomen zijn zo gepositioneerd dat deze geen belemmering vormen voor onderhoud en schaduw op de poel. Aan de westzijde van de poel wordt struweel aangeplant, zodat de locatie tevens geschikt is voor de kamsalamander. De ecologische stapsteen zal in samenwerking met Waterschap via het Groen Ontwikkelfonds nader uitgewerkt worden.



Referentie bomenrij en amfibieënpool



Bijlage I

Landschapsplan

knotwilgen
nat/drass met kruidenrijk grasland
solitaire landschapsboom
inheems struweel

amfibieënpool met flauw talud

gemengde haag laag
botanische weide
greppel met bomenrij

bestaande bomen
parkeerschuur
tuin

schuurwoningen
halfverharding
berm
hoge haag
fruitboomgaard met botanische weide
haag laag
bestaande bebouwing
bestaande landschapsboom
bestaande leilinden



Dorshout 1 Veghel
Voorstel

24 augustus 2022

