

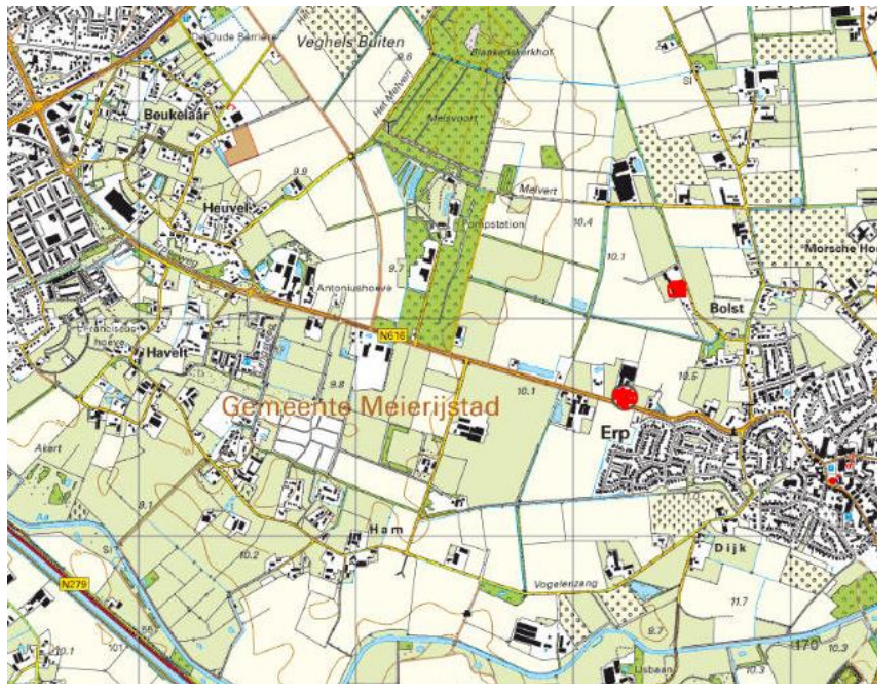
Ontwikkelingsrichting Erp noordwest (t.b.v. Veghelsedijk 10a en Voorbolst 2-4)

Aanleiding

In de dorpsrandzone ten noordwesten van de kern Erp zijn een tweetal locaties aanwezig waar de agrarische bedrijfsvoering (houden van vee) zal worden beëindigd. Ten behoeve van de herontwikkeling van deze locaties, Veghelsedijk 10a en Voorbolst 2-4, waarbij het ook de wens is om ook enkele woningen toe te voegen, is deze ontwikkelingsrichting opgesteld.

Gebiedsbeschrijving / gebiedsanalyse

De kern Erp is ontstaan op de hogere gelegen oeverwallen lang de Aa bij een doorwaadbare plaats in deze rivier. Het middelpunt van Erp is de Sint-Servatiuskerk van waaruit de lintbebouwing zich uitwaaiert. De agrarische percelen tussen deze linten zijn door de tijd heen opgevuld met kleinschalige woonwijken. De meest recente uitbreidingen hebben plaatsgevonden aan de west- en noordzijde van de kern. In de kern wonen ca. 7000 personen.

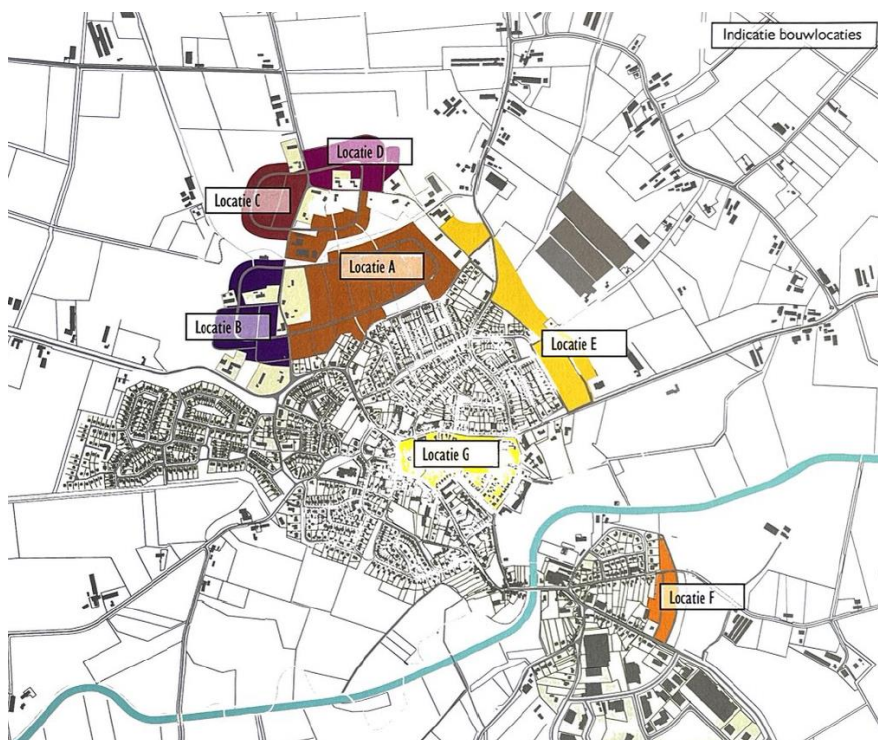


Afbeelding1

De afstand tussen Erp en de kern Veghel is relatief klein ca. 2,5 km. Door de recente uitbreiding van Veghel in oostelijke richting, in de vorm het plan 'Veghels Buiten' is deze afstand verder verkleind, tot ca. 1,2 km. Eerder is wel de ambitie uitgesproken om deze kernen niet aan elkaar te laten groeien.

De overgangszone van Veghel naar de kern Erp wordt gemarkeerd door het waterwinbedrijf aan de Blankenburg /natuurgebied Blankens kerkhof en een grondverzetbedrijf aan de Erpseweg. Ten zuidoosten van het grondverzetbedrijf is de ontwikkeling van een landgoed voorzien. Deze robuuste groene zone vormt een duidelijke grens tussen de meer verstedelijkte kern Veghel en het meer landelijke/kleinschalige Erp.

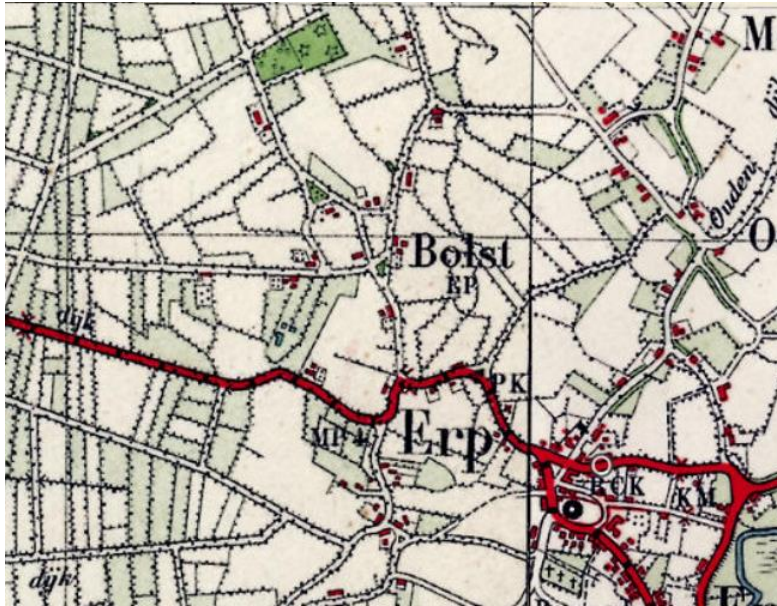
Het verschil in beleving tussen beide dorpsranden komt ook tot uiting in de invulling van het landelijk gebied rond deze kernen. Rond de kern Veghel worden in 'Veghels Buiten' relatief grootschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen zijn in en rond de kern Erp niet voorzien. Vooralsnog kan de woningbehoefte worden opgevangen rond de Achterbolst en op inbreidings/herstructureringslocaties binnen het bestaande stedelijk gebied. In de structuurvisie Erp (22 april 2010) zijn wel mogelijke woningbouwlocaties in westelijke richting opgenomen (zie afbeelding 2)



Afbeelding 2

Het gebied ten noordwesten van de kern Erp is ontgonnen vanaf de hogere gronden langs de Vegelsedijk en de Voorbolst. De gronden dicht bij deze wegen behoren nog tot de oude ontginningen. De meer noordelijk gelegen gebieden zijn pas later in gebruik genomen als landbouwgrond. De aanduiding 'dorpslandschap' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2015) volgt deze lijn, beide locaties liggen binnen deze zone.

Door de ruilverkavelingen en de schaalvergroting binnen de landbouw is het landschap veranderd. De Bosstraat en het doodlopende gedeelte van Voorbolst (richting nr. 2-4) zijn nog restanten van wegen die eerder verder het landelijk gebied inliepen (afbeelding 3).



afbeelding 3

Passende functies

Het gebied ten zuiden van de kern Erp, het beekdal van de Aa heeft een belangrijke functie op het gebied van de waterhuishouding. Dit wordt gecombineerd met het versterken van de natuurwaarden van het gebied. De agrarisch sector in het bijzonder de grondgebonden (melk)veehouderij levert hier een bijdrage aan de instandhouding van het landschap. Het fraaie landschap biedt ook kansen voor recreatie in de vorm van wandel – en fietsroutes maar ook als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijvigheid.

Door de groei van de kernen Veghel en Erp wordt de druk op het aangrenzende buitengebied als uitloopgebied/recreatiegebied groter. Dit geldt ook voor de meer noordwestelijk gelegen gebieden rond de kern Erp. De beleevingswaarde van het gebied is dan ook van groot belang.

Overlast/hinder veroorzakende (agrarische) bedrijven zijn in dit gebied minder passend gelet op de korte afstand tot de primaire woongebieden. Voor alle functies geldt daarom dat deze op een passende wijze moeten worden ingepast in het landschap. De openheid van het landschap is echter ook een belangrijke waarde.

Omschakeling naar Wonen (bij de beëindiging van agrarische bedrijvigheid) is een passende functie in dit gebied. De ligging nabij het stedelijk gebied biedt ook kansen voor meer natuurinclusieve vormen van landbouw, zoals biologische teelt, kringlooplandbouw of een concept als herenboeren waarbij meer voor de lokale markt wordt geproduceerd. Het lokale afwegingskader voor zonneparken, sluit ook zonneparken in dit gebied in beginsel niet uit. Gelet op de te hanteren randvoorwaarden (afstand tot woningen, infrastructuur, landschap) zijn er waarschijnlijk betere locaties waar dergelijke voorzieningen uiteindelijk zullen landen.

De beoogde ontwikkelingen betreffen niet enkel het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, er worden ook een aantal woningen toegevoegd. Gelet op de meerwaarde van deze beide ontwikkelingen wordt dat in deze situatie als passend beoordeeld. De omvang van beide ontwikkelingen is afgestemd op het draagvlak en kenmerken van de twee locaties. Dit in de context van eventueel in de toekomst mogelijke dorpsuitbreidingen. In het onderstaande wordt dit nader toegelicht.



Afbeelding 4

Herontwikkelingslocaties ten noordwesten van Erp

Binnen het gebied ten noordwesten van Erp bevinden zich twee agrarische bedrijven die stoppen met bedrijfsvoering. Het houden van varkens is reeds gestaakt door de deelname aan de saneringsregeling beëindiging varkenshouderij. Op de locatie Voorbolst 2-4 zal ook de rundveetak verdwijnen. De locaties liggen buiten de in de structuurvisie opgenomen zoeklocatie voor woningbouw maar sluiten daar wel enigszins op aan, in het ontwerp is hiermee rekening gehouden.

Veghelsedijk 10

Gelet op de korte afstand tot de dorpskern, levert de bedrijfsbeëindiging een positieve bijdrage aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Het verdwijnen van de uitstoot levert zorgt voor een beter leefmilieu. Alhoewel de locatie deel uitmaakt van de oude ontginningsgebieden is dit in het landschap vrijwel niet meer terug te zien. Gelet op de grootschaligheid, de rationele verkaveling en de rechte wegenstructuur heeft dit gebied meer de kenmerken van de jonge ontginningsgebieden.

Bebouwing in de jonge ontginningsgebieden is ook grootschaliger van karakter. Hierdoor leent de locatie zich ook meer voor een grotere herontwikkeling, waarbij de realisatie van 7 woningen mogelijk wordt gemaakt. De nieuwe insteek waaraan deze woningen worden gerealiseerd kan worden gezien als een verwijzing naar de restanten van oude ontginningswegen die op andere plaatsen in het gebied nog steeds aanwezig zijn (Bosstraat) en (Voorbolst richting nr. 2-4). De ontwikkeling wordt op een goede wijze ingepast in het landschap, door het creëren van landschapskamers (afbeelding 4).

Voorbolst 2-4

De locatie Voorbolst ligt iets meer geïsoleerd in het gebied en heeft daardoor ook een meer op zichzelf staand karakter. Het is gelegen aan het restant van een oude ontginningsweg die oorspronkelijk verder het gebied inliep. Het fijnmazige ontginningspatroon met veel zandpaden is bij latere ruilverkavelingen verdwenen. Kwaliteitsverbetering op deze locatie is vooral gelegen in de afname van bebouwing door de sloop van stallen. Herbestemming naar wonen met de mogelijkheid voor kleinschalige landbouwactiviteiten levert naast de milieuwinst vooral een bijdrage aan het landschap door enerzijds het afbreken van bebouwing en anderzijds het aanbrengen van een robuuste groenstructuur (landschapskamer). Voor deze locatie wordt qua invulling aangesloten op het meer kleinschalige karakter van de oude ontginningsgebieden. Een kleiner aantal van maximaal twee woningen tussen de twee bestaande bedrijfswoningen en de realisatie van een loods voor akkerbouwactiviteiten wordt daarbij als passend gezien.

Landschapskamers

Met de landschapskamers ontstaat een samenhangend inrichtingsconcept dat aansluit bij de bestaande landschapselementen en historische structuren in dit gebied. De impact van de nieuwe ontwikkelingen op het gebied wordt daarmee verzacht. Ten opzichte van de oude situaties is bovendien toch al sprake van een aanzienlijke afname van bebouwing. De herontwikkeling vraagt daardoor minder ruimtebeslag en de nieuwe bouwvlakken zijn ook veel compacter.

Eventuele toekomstige dorpsuitbreidingen kunnen met dit ontwerpprincipe eenvoudig worden aangehaakt door het creëren van nieuwe 'kamers' en het creëren van onderlinge verbindingen. Waarbij oude zandpaden die hier in het verleden lagen als uitgangspunt en/of inspiratiebron kunnen dienen.