



Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



INPASSINGSPLAN

LOOIEIND 24 ERP

INPASSINGSPLAN LOOIEIND 24 ERP GEMEENTE MEIERIJSTAD



Planstatus	5e concept
Datum	29 - 09 - 2022
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Jelmer Krijgsman



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1. INLEIDING

Het dorp Erp en het bebouwingslint van het Looieind liggen in een afwisselend landschap, waarin landbouw, wonen, werken hand in hand gaan. Het lint is een verbinding tussen de buurtschappen Rijkerbeek en Morsche Hoef en heeft een agrarisch karakter. Tussen de bebouwing is veel zicht op het open landschap en het Looieind kent aan weerszijde boombeplanting.

De agrarische functie van Looieind 24 zal worden beëindigd. De sloop van stallen en het verwijderen van verharding maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. De bestaande, beeldbepalende langgevelboerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Nieuwe bebouwing wordt in het buitengebied geconcentreerd langs de linten, voortbouwend op de traditionele wijze waarop het landelijk gebied is ontwikkeld.

In dit inpassingsplan worden de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten beschreven en worden de kansen en randvoorwaarden voor de toekomstige woningbouw aan het Looieind 24 benoemd.



Plangebied Looieind 24, een bebouwingslint ten noorden van het dorp Erp

2. LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

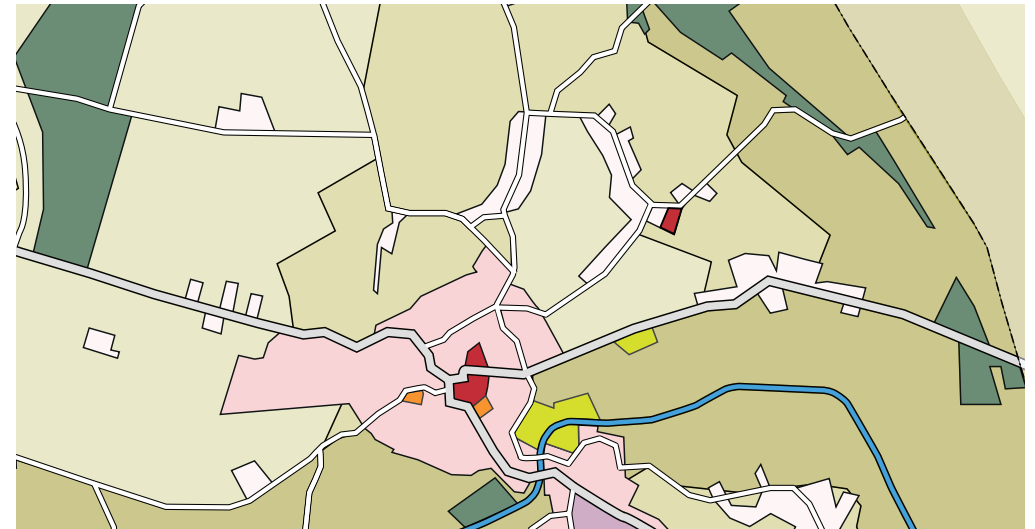
Het landschap van de Meierij bestaat uit beekdalen, dekzandvlaktes en zandruggen. Het water van de beken stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang aanwezig is in het dekzandrug. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden.

De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De randen van de beekdalen en dekzandruggen waren de meest geschikte plek voor bewoning. Dorpen als Veghel en Erp ontstonden op de hoge dekzandruggen bij het Aadal en Sint-Oedenrode bij het Dommeldal. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. De Aa is in de twintigste eeuw grotendeels gekanaliseerd. Naast de kanalisering zijn ook de ruilverkavelingen in de twintigste eeuw van grote invloed geweest op het landschap van de Meierij. De markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen zijn voor een deel verloren gegaan.

Het plangebied ligt nog net in het oude ontginningslandschap. Dit kleinschalige landschapstype kent wat meer gesloten akkercomplexen. De veelal bolle akkers liggen van oorsprong op de overgang van de hogere gronden naar de lager gelegen akkers. De percelen kennen een onregelmatig patroon. Langs de slingerende wegen is kleinschalige lintbebouwing gevestigd. De boerderijen vormen een transparant lint langs de rand van de akker. Ook aan het lint van het Looieind vinden we veelal oudere boerderijen als langgevelboerderij-type met bijbehorende kleine erven. Linten worden geflankeerd door laanbeplanting. Via doorkijkjes is het achterliggende akkercomplex zichtbaar.

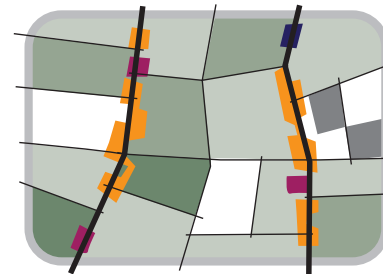
Tegenwoordig zijn traditionele erfinrichtingen nog steeds duidelijk zichtbaar. Het erf is aan de zijde van het voorhuis, het woongedeelte ingericht als siertuin, omzoomd door hagen. Verder is het erf vooral functioneel ingericht met elementen als een moestuin, boomgaard, schapenweitje en kleine gebouwen binnen het erf. Inmiddels heeft een zekere schaalvergroting plaatsgevonden, erven zijn dieper geworden, met grotere gebouwen en meer verhard oppervlak.

Vanuit de structuurvisie is het landschap van de gemeente Veghel opgedeeld in vijf gebiedstypes. Het gebied rondom Erp wordt ook wel het "buitenlandschap Erp" genoemd. De functies zijn afwisselend. Landbouw, wonen, werken en recreatie worden in samenhang ontwikkeld. De gebouwde functies worden langs linten geconcentreerd.

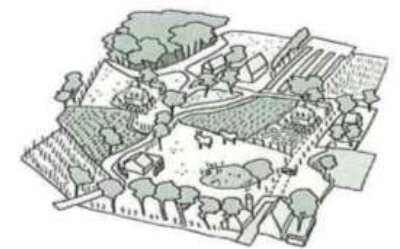


Huidige situatie rondom Erp

- 'Jonge ontginningen'
- 'Oude ontginningen'
- 'Beekdal'
- Plangebied



Buitenlandschap Erp

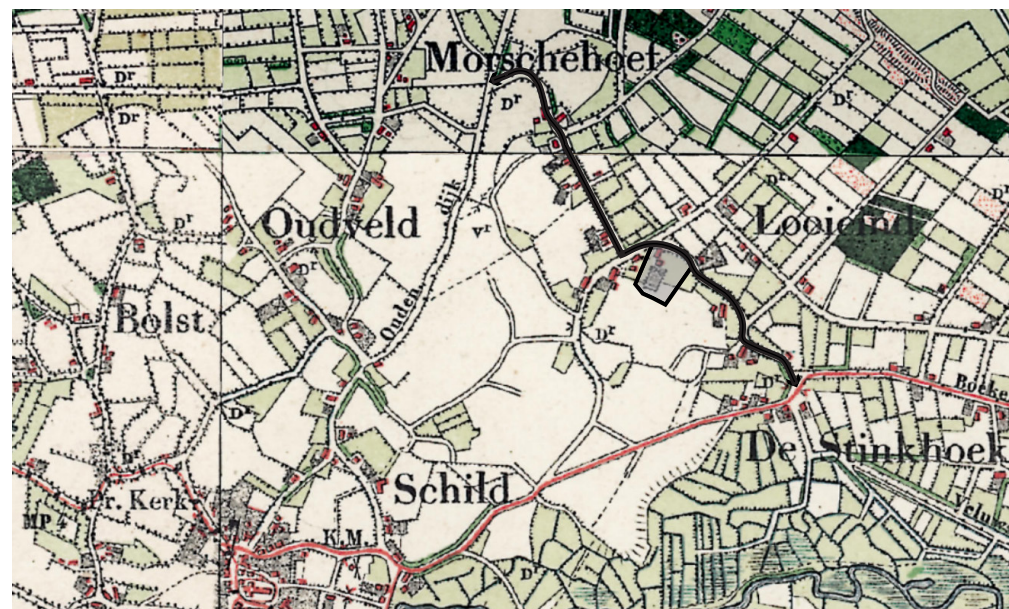


Oud ontginningslandschap

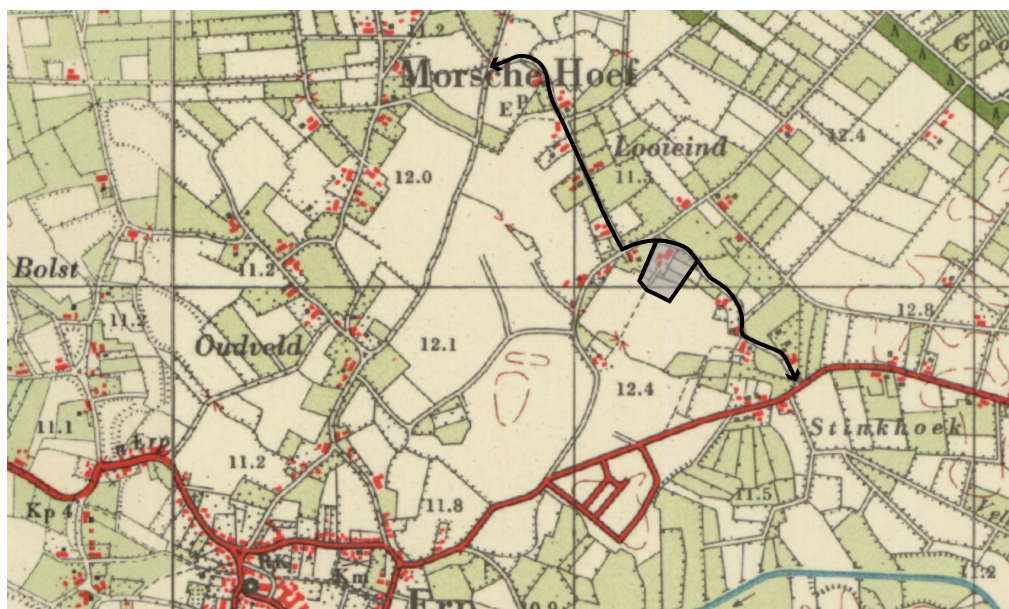
3. HISTORISCHE ONTWIKKELING

Sinds 1300 is Erp een gemeente in de Meierij van 's-Hertogenbosch. Tot 1994 bleef Erp een zelfstandige gemeente en werd toen bij de gemeente Veghel gevoegd. Vanaf 2017 behoort Erp tot de gemeente Meierijstad met het gemeentehuis in Veghel.

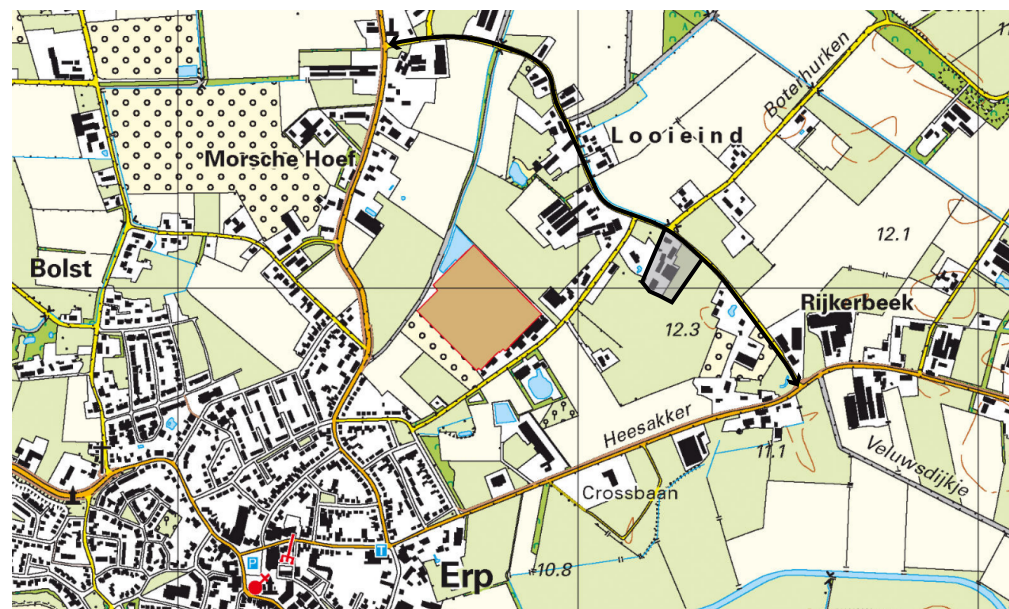
Erp is ontstaan bij een doorwaadbare plek in de beek de Aa. Tot ongeveer 1830 bestond Erp uit een krans van gehuchten aan weerszijden van de Aa. Een kransakkerdorp is een soort esdorp ontstaan waar de bewoning meer verspreid is in kleine gehuchten rondom een gemeenschappelijk gebied. Het middelpunt van Erp is de kerk, van waaruit de lintbebouwing zich uitwaaiende richting de gehuchten. De kleinschalige akkercomplexen werden afgewisseld met woeste gronden. Vanaf de jaren '50 werd de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met planmatige woonbuurten. In de jaren '70 hebben de ruilverkavelingen en het recht maken van kronkelende wegen het landschap doen veranderen. Sommige woningen aan het lint kwamen bijvoorbeeld verder van de weg af te liggen. In de loop der jaren zijn op enkele, open ruimtes nieuwe woningen gebouwd. Tegenwoordig is het Looieind een weg met flauwe bochten, open lintbebouwing georiënteerd op de weg, maar ook boerderijen die iets van de weg afliggen, of zelfs een schuine oriëntatie hebben.



Circa 1900



Circa 1960



Circa 2020



Bedrijfswoning

Beeldbepalende langgevelboerderij

330 m²

500 m²

1000 m²

400 m²

Bestaand agrarisch bouwvlak
Looieind 24 ca 10.900 m²

Bestaande situatie

Looieind 24 Erp (gemeente Meierijstad)

15 februari 2022



schaal 1: 1000

0 m

50 m

4. BESTAANDE SITUATIE

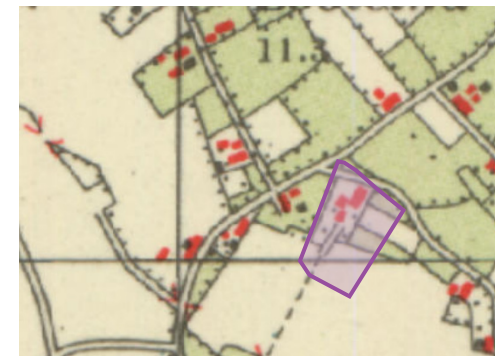
De boerderij aan het Looieind 24 is sinds 1900 op de kaart te zien. In de Welstandsnota “2018 Meierijstad” is de langgevelboerderij aangewezen als beeldbepalend pand. De achterkant van de boerderij is op de weg georiënteerd en het woongedeelte op het zuidwesten. In verschillende fases is de boerderij uitgebreid met schuren. In 2015 is op het perceel grenzend aan de straatzijde, een extra woning gebouwd. In de stijl van een traditionele langgevelboerderij. De bebouwing staat samen met drie schuren in een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van ca. 10.900 m². De drie schuren hebben een oppervlakte van ca. 1900 m².

De agrarische functie zal worden beëindigd, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet in bedrijfswoning voor een bedrijfsbestemming statische opslag. De beeldbepalende langgevelboerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Enkele schuren zullen worden gesloopt om plaats te maken voor twee schuurwoningen aan de oostzijde.

De westelijke rand van het plangebied wordt begrensd door een bomenrij, een haag en een houtwal. In de tuin van de langgevelboerderij is een solitaire boom aanwezig en vijf fruitboompjes.



Circa 1945



Circa 1960



Circa 1990



Heden



Zicht vanaf het oosten



Zicht vanaf het noorden



Zicht vanaf het noordwesten



Nieuwe situatie

Looieind 24 Erp (gemeente Meierijstad)
29 september 2022



schaal 1: 1000
0 m 50 m



5. NIEUWE SITUATIE



Het beëindigen van de agrarische activiteiten maakt het mogelijk om 1400 m² aan stallen te slopen. De sloop van de stallen en het verwijderen van de verharding vermindert de hoeveelheid verharding aanzienlijk en heeft daarmee een positieve invloed op klimaat en natuur.

Versterken landschap rondom bebouwingscluster

In de huidige situatie heeft de boerderij een open karakter. Deze openheid moet op het erf behouden blijven.

- De kavels worden omzoomd met een groene erfafscheiding. Deze knip- en scheerhagen zijn beukenhagen van ongeveer 1,0 meter hoog en 0,5 meter breed.
- Aanplant van houtwallen op de kavelgrenzen dieper op het erf. Bestaande uit vuilboom, krent, hazelaar, sleedoorn, meidoorn, hondsroos, veldesdoorn of Lijsterbes
- Versterken bestaande houtwal aan westzijde, door meer ruimte te bieden.
- Creëren enkele doorzichten naar de weides vanuit de woningen.
- Aanplanten twee solitaire veldesdoornen op gemeenschappelijk grasveldje.
- Het creëren van een laantje, door aanplant van verschillende treurhaagbeuken.
- Behoud solitaire boom en hoogstamfruitbomen in tuinen van langgevelboerderij.
- Landschappelijke inpassing van het voor- en achtererf door het inzaaien van een inheemse kruiden- en faunarijk grasland. Op deze manier wordt de overgang naar de weide verbeterd. Het gebiedseigen mengsel bestaat uit; magriet, knoopkruid, gewone rolklaver, gewoon duizendblad, st. janskruid, witte klaver, timothee, kropaar, beemdlangbloem.
- Aanplanten van zes boswilgen en drie zomereiken die in lijn staan met de bomenrij van de burens.

Nieuwe woningen

- De beeldpalende langgevelboerderij wordt gesplitst waarbij het schuurgedeelte een nieuwe woning wordt.
- Realisatie twee schuurwoningen met een oppervlakte van ca. 180 m² per woning.
- Schuine oriëntatie van schuurwoningen past binnen het (historisch gezien) slingerende lint.
- De goothoogte van de woningen bedraagt 3 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter. De woningen worden dus voorzien van een kap.
- De nieuwe woningen zijn georiënteerd op een gemeenschappelijk grasveldje met twee solitaire bomen.
- Een nieuwe inrit ontsluit de schuurwoningen en de woningen in de langgevelboerderij.



Referentie boerenerv en schuurwoningen



Nieuwe situatie

Looieind 24 Erp (gemeente Meierijstad)

29 september 2022



schaal 1:1000

0 m

50 m