Landschappelijk inpassingsplan

Groothees 7, Erp

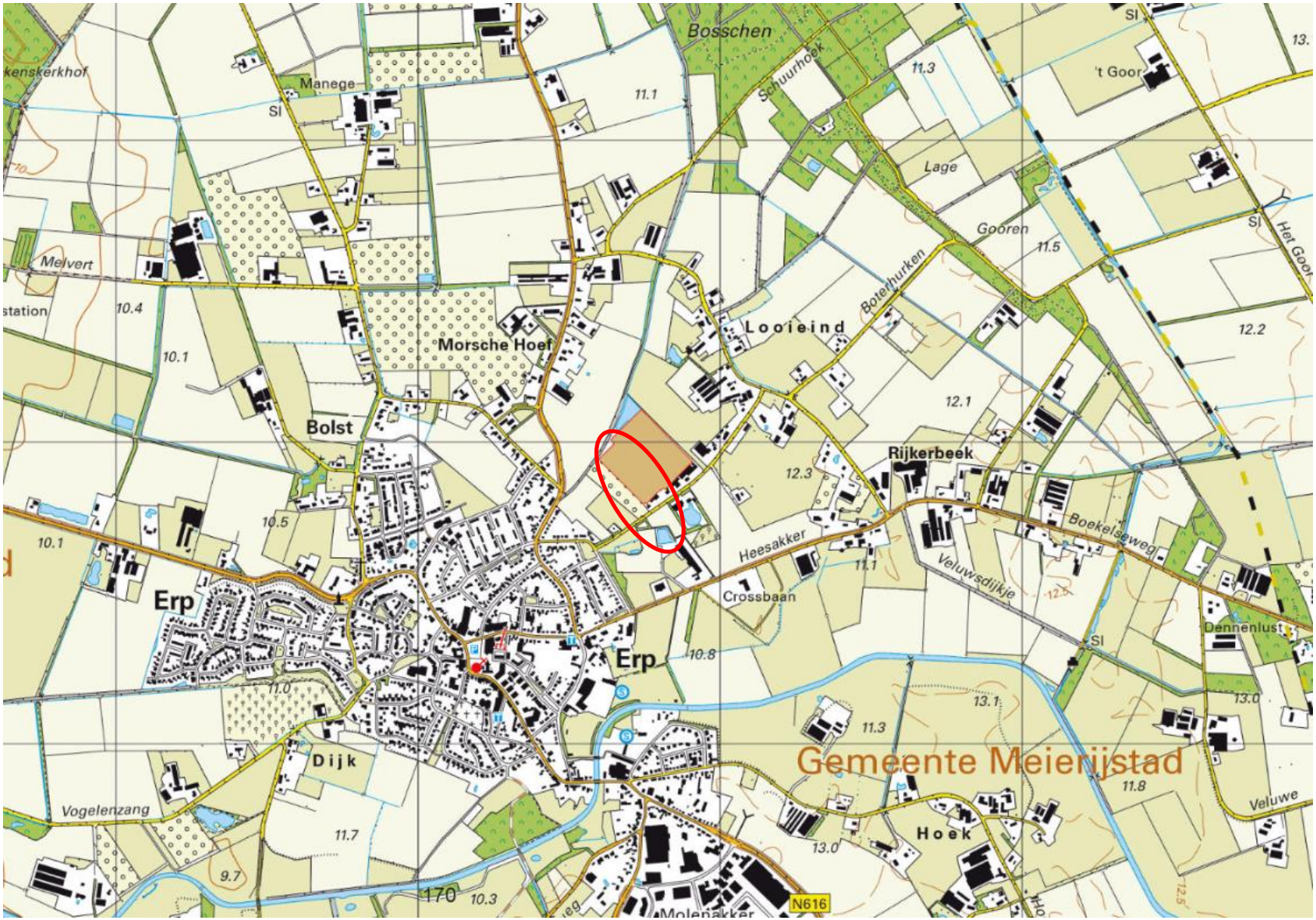
arvalis

Colofon

Arvalis
Rens de Kruijf
Adviseur omgeving

7 februari 2025

Kantoor ’s-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE ’s-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC ’s-HERTOGENBOSCH


Bosschen
Schuurhoek
Manege
't Goor
Lage
Gooren
Melvert
Morsche Hoef
Looieind
Botenhurken
Bolst
Rijkerbeek
Heesakker
Crossbaan
Boekelseweg
Veluwsdijkje
Dennenlust
Erp
Erp
Dijk
Gemeente Meierijstad
Vogelenzang
Hoek
Veluwe
N616
Molenakker

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 5

2. Beleid 6

3. Historische ontwikkeling 7

4. Huidige situatie 8

5. Beoogde situatie 9

1. Aanleiding

Op de locatie Groothees 7 te Erp is het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemers gelegen. Initiatiefnemers zijn voornemens om het bedrijf te beëindigen en de glasopstanden te slopen. De kwaliteitsverbetering die ontstaat door het slopen van de glasopstand en overige voorzieningen wordt via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant ingezet om twee nieuwe woonkavels te creëren. De huidige bedrijfswoning wordt daarbij ook omgezet naar burgerwoning.

Volgens artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is 'kwaliteitsverbetering' bij ruimtelijke ontwikkelingen vereist. Met onderhavig landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Op basis van het lokale beleid en de aanwezige waarden in het gebied is een erfbeplantingsplan gemaakt waarmee voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing van de initiatieflocatie.

Figuur 1-1: luchtfoto locatie en omgeving

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad op een afstand van circa 0,2 kilometer van de komgrens van Erp. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Erp, sectie R, nummers 717, 718, 2023 en 2133, en aan de overzijde van de straat nummers 2029 en 2030.

De locatie is gelegen in een afwisselend landschap waarin landbouw, wonen en werken hand in hand gaan. De locatie is gelegen aan de verbindingsweg tussen de kern Erp en het buurtschap Looieind.

2. Beleid

De gemeente Meierijstad sluit in haar beleid aan bij de richtlijnen in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In september 2021 heeft de gemeente een concept handreiking kwaliteitsverbetering opgesteld, deze is op het moment van schrijven van onderhavig plan nog in bewerking. Hoeveel de kwaliteit als gevolg van het initiatief verbetert dient te worden is afhankelijk van de ruimtelijke invloed van het initiatief. De gemeente Meierijstad houdt zich hierbij aan dezelfde categorie-indeling als de regio Noord-Oost Brabant.

- Categorie 1: geen effect op het landschap. Landschappelijke inpassing is niet noodzakelijk.
- Categorie 2: klein effect op het landschap. Basisinspanning wordt verwacht in de vorm van een erfinrichtinsplan, dit is maatwerk.
- Categorie 3: groot effect op het landschap. Naast de basisinspanning worden ook kwaliteitsprestaties verwacht op basis van een kwaliteitsberekening

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woonkavels en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning middels de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Voor de realisatie van de twee woonkavels is al een kwaliteitsverbetering gerealiseerd middels het slopen van de glasopstand en andere voorzieningen bij het voormalige bedrijf. De beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is de vervanger van de ruimte-voor-ruimteregeling. De twee nieuwe woonkavels kunnen daarom vergeleken worden met een ruimte-voor-ruimtewoning en zijn daarmee als categorie 1 ontwikkeling aangemerkt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is aangemerkt als categorie 2 ontwikkeling.

<u>Welstandsnota Meierijstad 2018</u>
De gemeente Meierijstad heeft in de Welstandsnota richtlijnen voor landschappelijke inpassing bij agrarische bedrijven opgesteld. De gemeente voert een actief beleid voor erfbeplanting bij agrarische bedrijven en in het buitengebied. In het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ is opgenomen dat een goede landschappelijke inpassing is vereist in de vorm van een erfbeplantingsplan met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

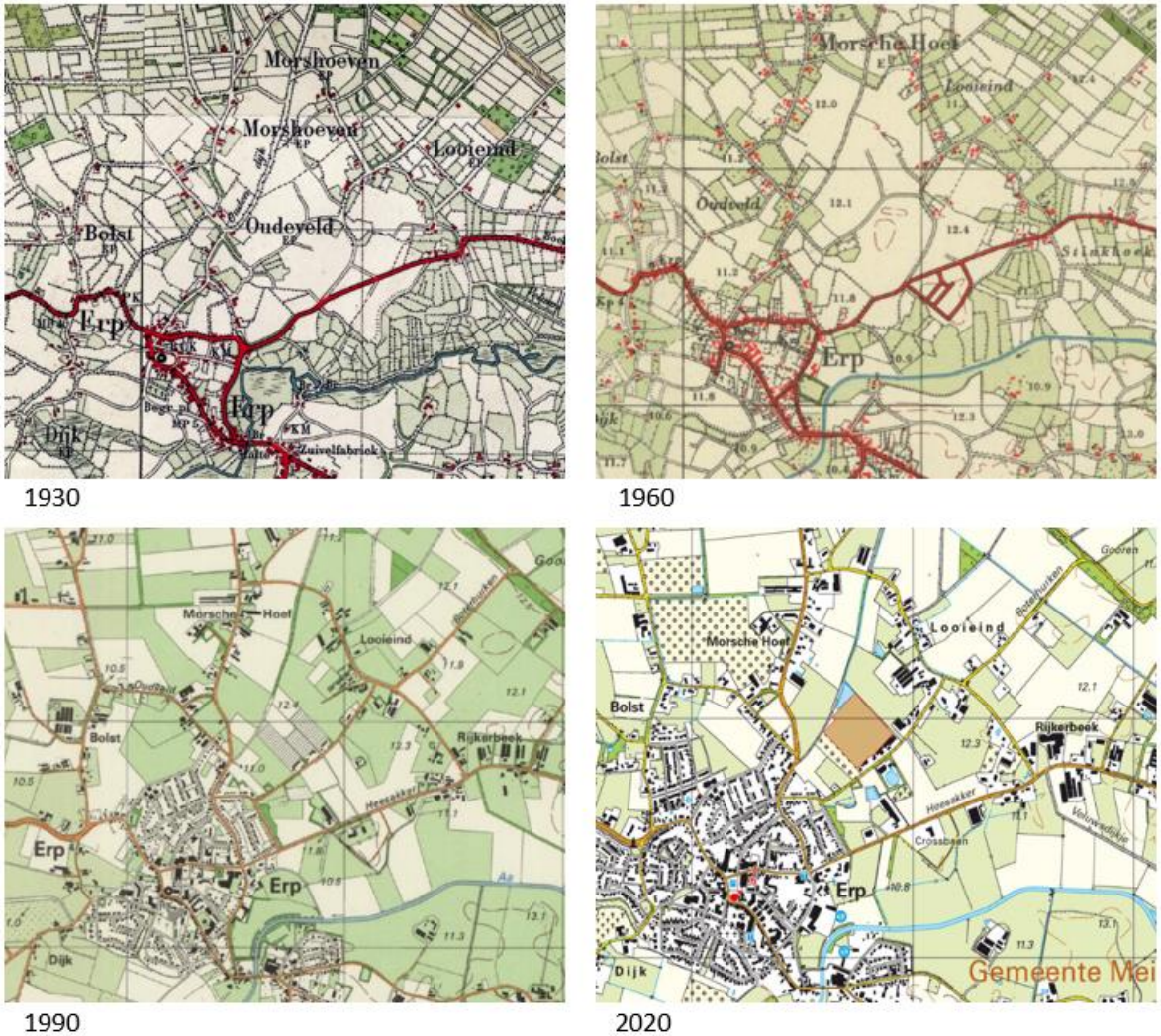
Naast of in plaats van bedrijvigheid komen er in het buitengebied steeds meer nieuwe functies zoals wonen die een extra druk leggen op het buitengebied.

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.

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 uitwaaierde 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 de kronkelende wegen het landschap doen veranderen, zo ook de Groothees. 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.

De groenstructuren in de omgeving van het plangebied bestaan met name uit erfbeplanting en bomenlanen aan weerszijden van de wegen.



Figuur 2: Historische ontwikkeling Groothees en omgeving

4. Huidige situatie

Figuur 3: Huidige situatie bebouwing

Het bedrijf aan de Groothees 7 te Erp is sinds omstreeks 1980 op de kaart te zien. Het bedrijf en de bedrijfswoning zijn op de weg georiënteerd. De glasopstand en bedrijfsbebouwing, het containerveld en de bedrijfswoning staan binnen het bouwvlak van circa 3,2 hectare gesitueerd. Tegenover de locatie is ook nog een gekoppeld bouwvlak van circa 3.500 m^2 waarop een waterbassin is gesitueerd.

De totale glasopstand van het bedrijf is 15.155 m^2 met daaraan een loods van circa 410 m^2. Het containerveld heeft een oppervlakte van 11.300 m^2 en het waterbassin een oppervlakte van 2.500 m^2

De agrarische functie zal worden beëindigd, waarbij alle bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen gesloopt zullen worden. De bedrijfswoning zal worden behouden als burgerwoning. Aan weerszijde van de bestaande woning zullen twee nieuwe woonkavels gerealiseerd worden.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een akkerbouwperceel. Aan de oostzijde wordt het begrensd door het naastgelegen bedrijf.

Figuur 4: Aanzicht locatie zuidwestzijde

Figuur 6: Aanzicht locatie voorzijde

Figuur 5: Aanzicht locatie zuidoostzijde

5. Beoogde situatie

Het beëindigen van de agrarische activiteiten maakt het mogelijk om circa 29.365 m² aan gebouwen en voorzieningen te slopen. De sloop van de glasopstand en loods en het verwijderen van de overige voorzieningen verminderd de hoeveelheid verharding aanzienlijk en heeft daarmee een positieve invloed op klimaat en natuur.

Figuur 7: Beoogde situering woningen en bijgebouwen

Versterken landschap rondom bebouwingscluster

In de huidige situatie is er weinig sprake van erfbeplanting op en rond de locatie. Achter de huidige kassen is een rij knotwilgen aanwezig die overloopt in een bomenrij met wat struweel.

- Bij de nieuwe woonkavels wordt groene erfafscheiding in de vorm van knip- en scheerhagen aangelegd. Hiervoor kunnen soorten gebruikt zoals beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn. De hagen krijgen op het voorerf een breedte van circa 0,5 meter en hoogte van circa 1 meter. Op het achtererf kan in verband met privacy voor hogere hagen worden gekozen.
- De kas aan de noordzijde wordt middels beplanting aan het zicht onttrokken vanuit de woonkavels.
- Vanuit de woningen worden zichtlijnen gecreëerd naar het achterliggende weiland.
- In het weiland worden stroken met inheemse kruiden-/bloemenrijke mengsels gezaaid.
- Op de grenzen van de kavels op de rand met het achterliggende weiland worden een aantal solitaire bomen aangeplant. Hiervoor kunnen soorten gebruikt worden zoals walnoot, eik of linde.

*bovenstaande foto is indicatief op basis van luchtfoto