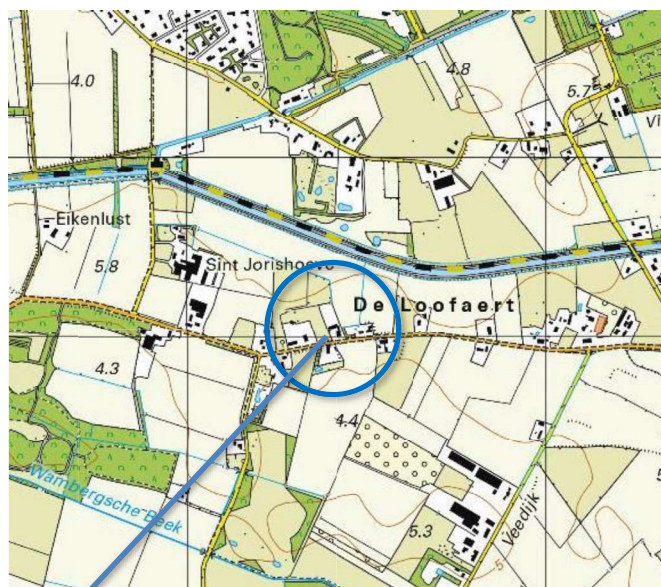


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Berlicum. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



Plangebied



Het plangebied

SITUATIE 1850

Voor 1850 werd het plangebied als akker gekarteerd, waarbij de wegenstructuur van de Loofaert al duidelijk zichtbaar is. Het plangebied was gesitueerd in het beekdal van de Leij Beek. In 1850 werd het gehucht de 'Loofaert' gekarteerd, waarbij in het zuiden van het plangebied bebouwing is gesitueerd. Het noordelijk deel was in gebruik als akkerland. De oostelijke en noordelijke grens van het plangebied werden duidelijk ingekaderd door een pad. Aan de zuidkant van het plangebied werden bomenrijen en een weg gekarteerd.

KARAKTERISTIEK

Het plangebied werd gekenmerkt door het gehucht; een clustering van boerderijen met omliggende gronden. Zie de uitsnede van de topografische kaart van 1815 hieronder met de al zichtbare hoofdstructuur en de topografische kaart van 1850 rechts.



Uitsnede topografische kaart vóór 1850

In 1850 werd een veldweg aan de oost- en noordkant en een gebouw aan de zuidkant gekarteerd.



In 1850 was het plangebied in gebruik als bouwland.

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In 1869 werd ter hoogte van het plangebied nog altijd het gehucht gekarteerd. De naastgelegen boerderijen Loofaert 25 en 27 zijn rijksmonumenten. Loofaert 25 betreft een boerderij van het Kempische langgeveltype en met inspringend gedeelte aan de kopgevel volgens een procedé dat alleen ten zuidoosten van Den Bosch enkele malen voorkomt. Loofaert 27 betreft een boerderij van het Kempische langgeveltype.

De bebouwing in het plangebied bestond uit de parallel aan de weg gelegen boerderij aansluitend op het ten oosten gelegen pad. Ten zuiden van de boerderij werd deze geflankeerd door de lintstructuur bestaande uit een weg met aan beide zijden een bomenrij. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1869.

In de eerste helft van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig. Bestaande kavelstructuren bleven onveranderd en ook werd er nagenoeg geen bebouwing toegevoegd in de directe omgeving. Wel verdween er bebouwing ten westen van het plangebied en werd hier een nieuw pad gekarteerd.

In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden in de context van het plangebied veel kleinere percelen samengevoegd en werd een aanzienlijk deel van de kavelbeplantingen geroid. Het landschap werd opener van karakter. De bebouwing in het plangebied werd in deze periode waarschijnlijk verwoest; in 1956 werd een bebouwing dicht bij de weg, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.

In de navolgende decennia werd de bebouwing in het plangebied en in de context uitgebreid. Het bebouwingslint langs De Loofaert onderging een verdichting. In de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de wegenstructuur en de verkaveling werden herzien. De Loofaert ontwikkelde zich halverwege 20^{ste} eeuw tot een halfopen bebouwingslint. Zie de karteringen uit 1970 rechtsonder.

In de directe omgeving werd op verschillende plaatsen aan de lintstructuur nieuwe bebouwing gerealiseerd. In het plangebied zelf werd in het zuidelijk deel nieuwe bebouwing opgericht direct aan de doorgaande weg. Zie de karteringen uit 1970 rechtsonder.



1869 bebouwing aan pad



1900 bebouwing onveranderd



1956 bebouwing verplaatst aan doorgaande weg



1970 bebouwing uitgebreid

HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

Op de kaart van 1990 is te zien dat het plangebied een duidelijke verandering heeft ondergaan. Zo is het pad waaraan de oude boerderij was gesitueerd geheel verdwenen. De noordelijke originele bebouwing is verdwenen en alleen de bebouwing direct aangrenzend aan de Loofaert, doorgaande weg, is nog gekarteerd. Zie de karteringen uit 1990 linksboven.

In het eerste decennium van de 21ste eeuw werd de verkaveling rondom het plangebied weer enigszins hersteld. De bebouwing in het plangebied werd aan de achterzijde uitgebreid met diverse aan-/uitbouwen. Daarna zijn betreffende de situatie en bebouwing in het plangebied weinig veranderingen te constateren. Ook in de context van het plangebied zijn in de 21^{ste} eeuw weinig veranderingen zichtbaar. Zie de karteringen uit 2000 en 2010 en 2020.

Conclusie

De eerste bebouwing in het plangebied dateert van vóór 1850 en was gelegen direct aan het pad (zijweg) aansluitend op de doorgaande weg. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Loofaert, waarvan enkele karakteristieke boerderijen behouden zijn gebleven.

De oorspronkelijke hoeve is waarschijnlijk in de Tweede Wereldoorlog verwoest. Ten zuidoosten hiervan werd een nieuwe bebouwing gerealiseerd. Deze werd in de loop van de 20ste eeuw uitgebreid.

In de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien, welke wijzigingen later weer enigszins werden teruggedraaid. In de 21^{ste} eeuw is het plangebied door middel van diverse aanbouwen verdicht.



1990 bebouwing aan grindweg verdwenen evenals originele verkaveling



2000 verkaveling hersteld en bebouwing uitgebreid aan achterzijde



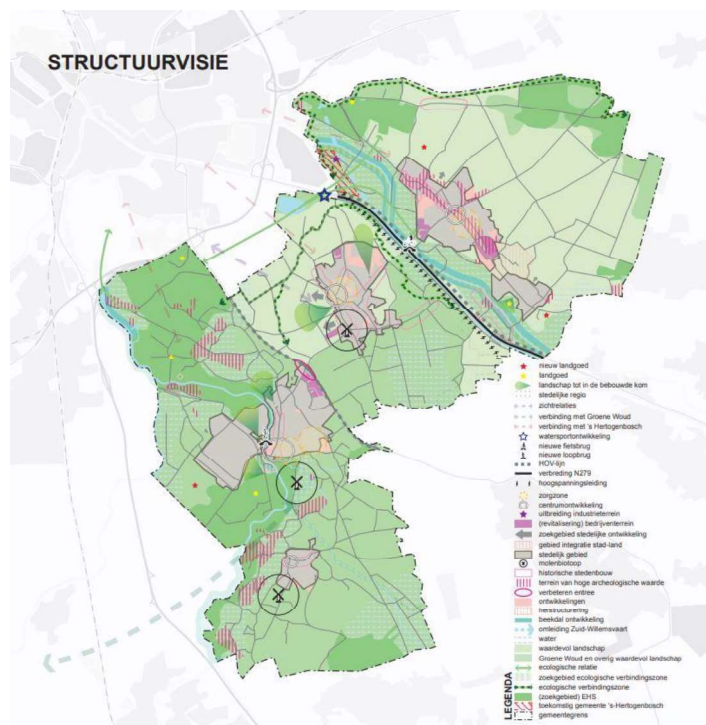
2010 verdichting plangebied



2020 bebouwing onveranderd

PLANOLOGISCH KADER

Het plangebied wordt in de structuurvisie gerangschikt in de zone "waardevol landschap". Bovendien wordt het gebied als "historische stedenbouw" benoemd. Ten noorden van het plangebied wordt een ecologische verbingszone weergegeven.



Plankaart structuurvisie



Plankaart structuurvisie; uitsnede regio plangebied

RUIMTELIJK KADER

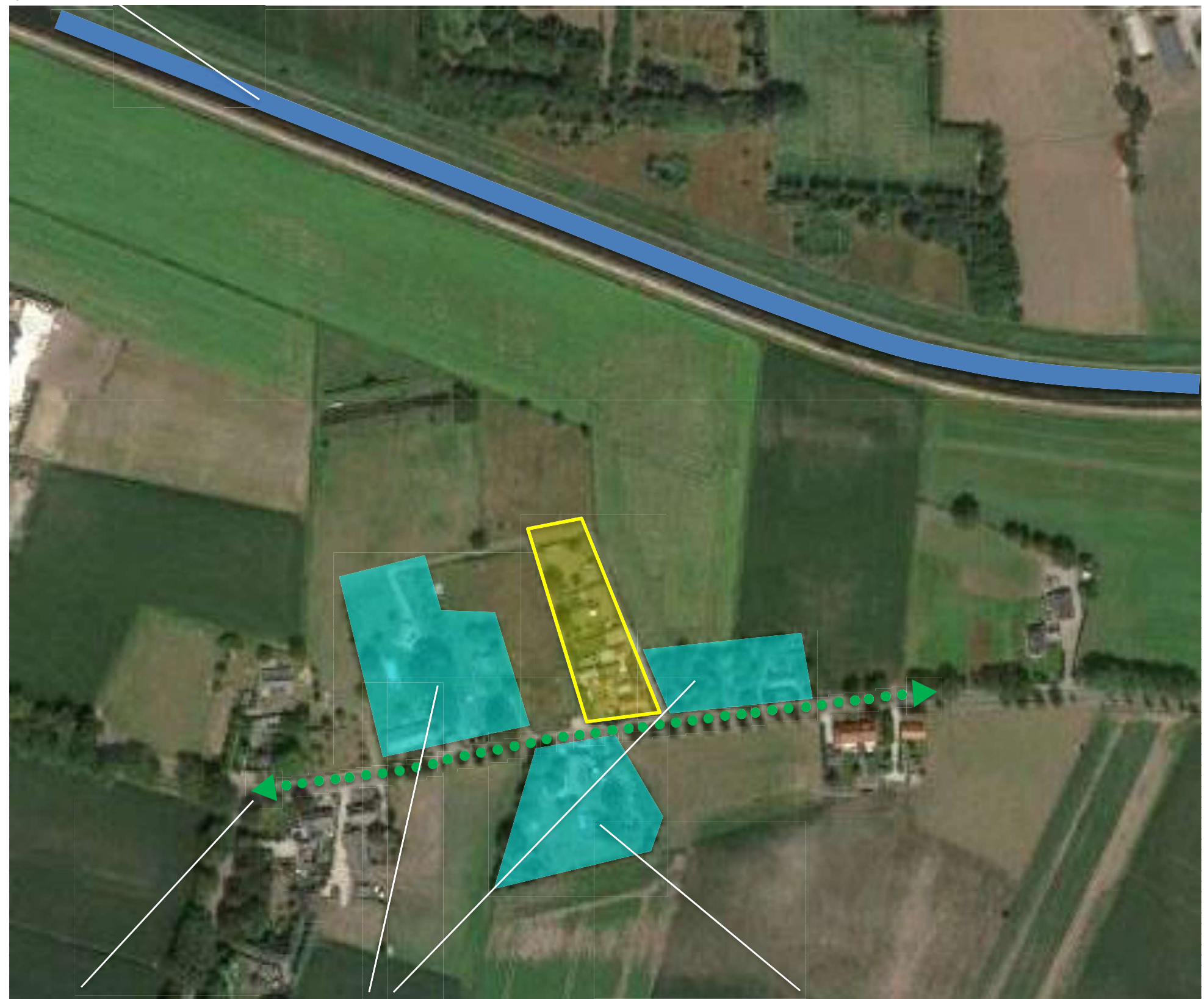
Het plangebied is gelegen in een landschap waarvan de ruimtelijke opbouw gevormd wordt door ten westen, zuiden en oosten bomenrijen en de bebouwing en beplanting op verdichte erven en ten noorden een open verkaveling grenzend aan het water. Het ruimtelijk kader anno 2021 wordt in engere zin gevormd door navolgende elementen; a) de Loofaert en de opgaande beplanting langs de Loofaert, b) de bebouwing en beplanting op de ten westen en oosten gelegen buurerven, c) de bebouwing en de beplanting op het ten zuidwesten gelegen buurerf, d) de Grote Wetering ten noorden van het plangebied.

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Loofaert zelf, aangezien het plangebied vanuit de zuidelijkere gelegen wegen geheel wordt afgeschermd door enerzijds bebouwing en beplanting van de omliggende erven en anderzijds de bomenrijen.

Ten noorden is het plangebied waarneembaar vanaf het pad lopend langs de Grote Wetering. Dit betreft een zandpad en is niet als direct verbindend wandel- en/of fietspad in gebruik. Ten noorden van de Grote Wetering wordt het plangebied afgeschermd door beplanting en bebouwing liggend aan de Maliskampsestraat.

d) Grote Wetering



a) bomenrijen

b) bebouwing en beplanting op naastgelegen erven

c) bebouwing en beplanting op tegenovergelegen erf

3D-BEELDEN

1+2) Komend uit het westen toont zich na de passage van de ten westen gelegen buurerven enige tijd een zicht op de westkant van het plangebied. Na de passage van de omsloten weelderige haag tonen zich de aaneengesloten woningen (Loofaert 33-33a).

3+4) Komend uit het oosten wordt het plangebied (vooral in het groeiseizoen) in aanzienlijke mate afgeschermd door de landschappelijke beplanting van het ten oosten gelegen buurerf. Na passage van de naastgelegen groenbassage toont zich korte tijd de aaneengesloten woningen. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



Standplaats foto's



Aanzicht Loofaert 33-33a



1) Komend uit het westen toont zich na passage van de naastgelegen buurerven...



2) ... de westkant van het plangebied.



3) Komend uit het oosten toont zich na passage van het naastgelegen buurerf...



4) ... en aangrenzende groenvoorziening de oostkant van het plangebied

KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied betreft perceel 105 en 106 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Sint-Michielsgestel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



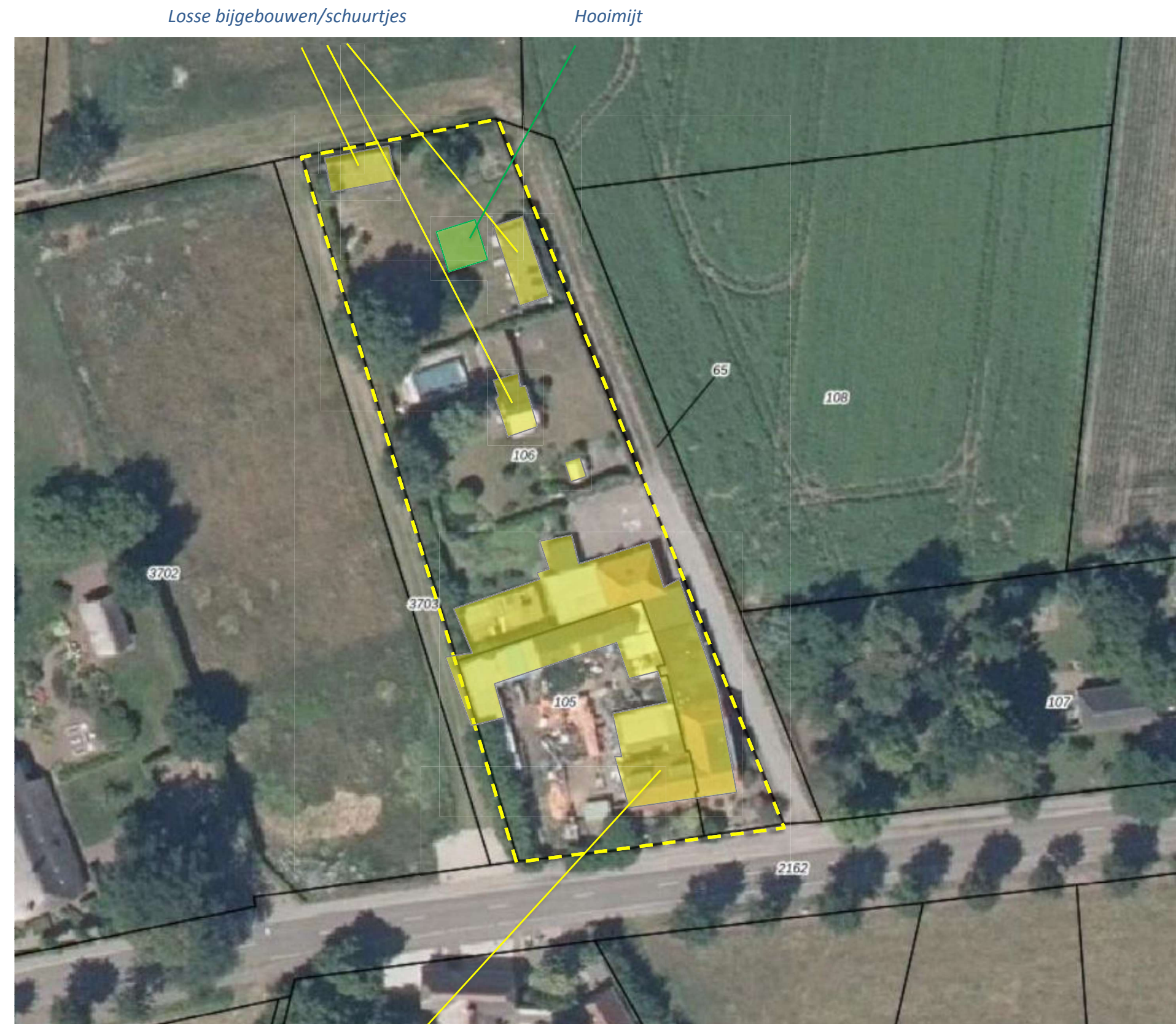
Plangebied kadastraal

BEBOUWING

In 2021 bestond de bebouwing in het plangebied uit;
a) twee aaneengesloten woningen (Loofaert 33-33a) met diverse aan-/uitbouwen,
b) een aantal losse schuurtjes/bijgebouwen in het noordelijke deel van het plangebied en een recent gebouwde hooimijt.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Recent gebouwde hooimijt



Twee aaneengesloten woningen met diverse aan-/uitbouwen

ONTSLUITING EN ZONERING

De ruimte ten noorden van de bebouwingconcentratie is in gebruik als tuin. Deze tuin behoort in zijn geheel toe aan Loofaert 33a.

Het gebied ten zuiden van de bebouwingconcentratie en aangrenzend aan de weg is in gebruik als voortuin van beide woningen. In het zuidwesten van het plangebied bevindt zich in grote verwilderde haag als perceelafscherming.

Inritten

Het plangebied wordt ontsloten via drie inritten. De twee inritten aan de zuidkant worden benut voor de ontsluiting van de woning aan de Loofaert 33. Aan de zuidkant bevindt zich tevens een pad dat leidt naar de voordeur van de woning aan de Loofaert 33a. De inrit aan de oostkant wordt tevens benut voor de ontsluiting van de bebouwing aan de Loofaert 33a. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) Hagen ter afscherming tuin.
- 2) Solitaire bomen in tuin.
- 3) Verwilde laurierhaag
- 3) Sierbeplanting in voortuin

Conditie en waardering

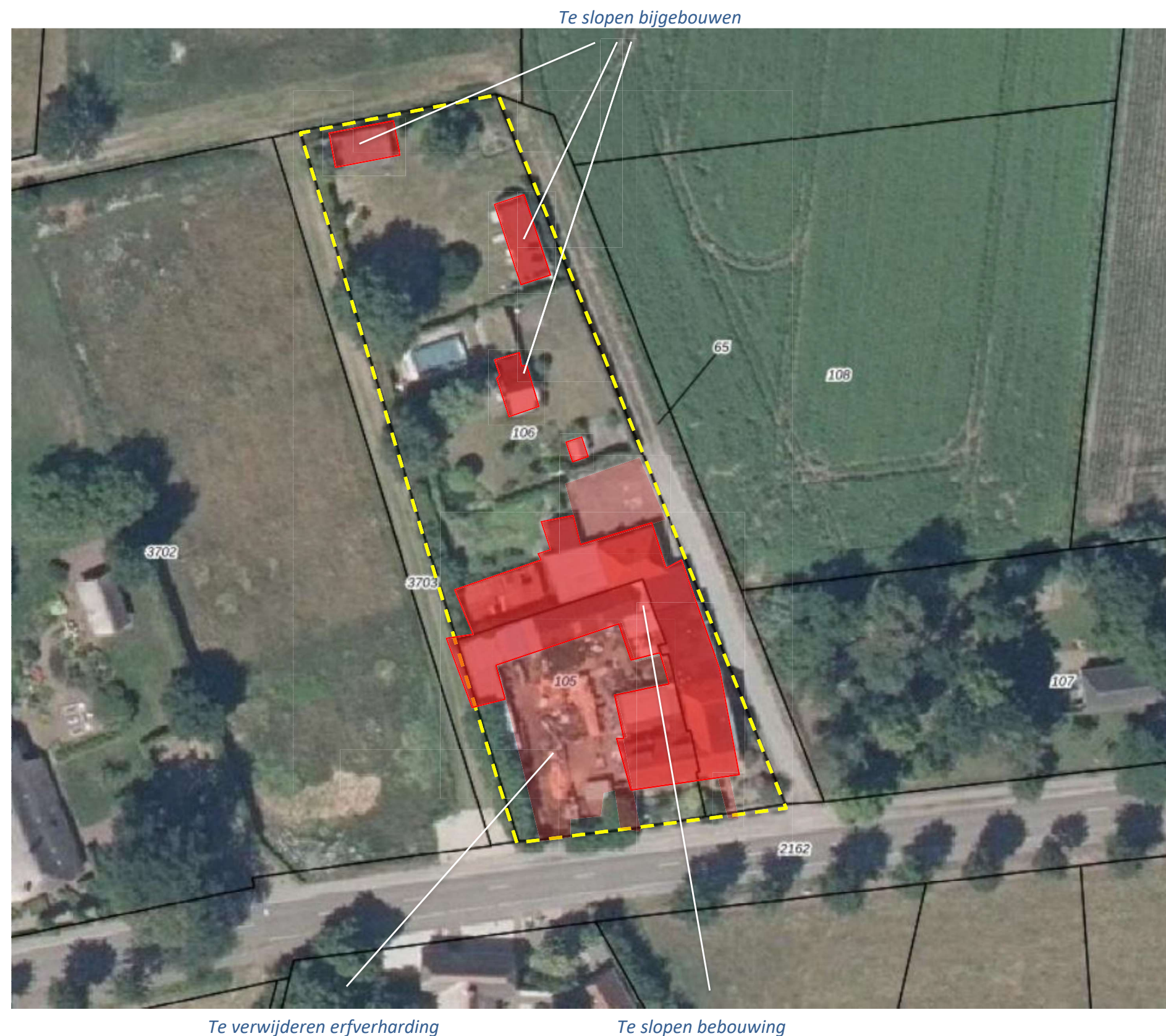
De aanwezige beplanting sluit deels aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. Zo is de hagenstructuur als perceel scheidend element een terugkomend element. Echter de uitheemse laurier in verwilde conditie is niet passend in zijn omgeving. Tevens wordt met de enigszins versteende zuidkant van het perceel de groenstructuur van het gebied, zoals de bomenrijen, onderbroken. De hierboven genoemde elementen verkeren in wisselende conditie, zo worden sommige hagen goed beheerd, terwijl andere verwilderd zijn.



TE SLOPEN

In het plangebied zal alle bebouwing worden gesloopt, met uitzondering van de recent opgerichte hooimijt. Deze is nog niet zichtbaar op de luchtfoto, maar de positie is te zien op de op de volgende pagina volgende situatietekening. Tevens zal alle aanwezige erfverharding worden verwijderd.

Op perceel 105 (Loofaert 33) zal ongeveer 266 m² bebouwing worden verwijderd. En op perceel 106 (Loofaert 33a) zal ongeveer 511 m² bebouwing worden verwijderd. In totaal zal er tevens ongeveer 650 m² aan erfverharding verwijderd worden.



CONCEPT

Met de herinrichting van het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering voor het plangebied en zijn omgeving gerealiseerd.

Het gebied waarbinnen het plangebied zich bevindt wordt in de structuurvisie aangemerkt als 'waardevol landschap' en 'historische stedenbouw' en wordt gekenmerkt door een aantal monumentale boerderijen. Binnen deze stedenbouwkundige structuur vormt Loofaert 33-33a een dissonant door de eclectische wildgroei aan inmiddels gedateerde bebouwing.

Het verwijderen van deze 'bebouwingsmassa', waarvan een heldere structuur ontbreekt en niet passend en kenmerkend voor zijn omgeving, zal zowel de kwaliteit van het plangebied zelf als ook de omgeving verbeteren. Daarbij zal gekozen worden voor een nieuwe historische verantwoorde karakteristieke streek gerelateerde bebouwing; Langgevelboerderij met bijgebouw en hooimijt in combinatie met een schuurwoning.

Ook op het gebied van landschappelijke inpassing, groenvoorzieningen, ontsluiting en verkeersveiligheid kan met deze herinrichting een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd.

Conclusie

Het gebied dat in de structuurvisie van de gemeente wordt aangemerkt als waardevol landschap wordt op deze manier hersteld en ontdaan van een eclectisch bouwmassa niet passend in zijn omgeving, welke vervangen wordt door een karakteristieke invulling.



UITWERKING STEDENBOUW

De bestaande kavelverdeling wordt gehandhaafd, waarbij de positie van de bebouwing vanuit historisch oogpunt en landschappelijke inpassing opnieuw wordt bepaald. De richting van de verkaveling bepaald de situering van de gebouwen, waarbij uit historisch onderzoek blijkt dat bebouwing vroeger ook centraal in plangebied was gesitueerd, georiënteerd richting de huidige grindweg.

Tevens is de opzet van een langgevelboerderij met bijgebouwen kenmerk voor de regio en directe omgeving. Daarnaast zorgt de op perceel 105 gelegen schuurwoning ervoor dat de bebouwingslijn aan de Loofaert, kenmerkend voor de straat, hersteld zal worden binnen het plangebied.

De langgevelboerderij als hoofdbebouwing in het plangebied vormt samen met diens bijgebouw en de parallel enigszins terugliggende schuurwoning, als ondergeschikte bebouwing, een eenheid. Doormiddel van een gezamenlijk erf wordt het geheel van langgevelboerderij en schuurwoning in de landschappelijke compositie versterkt. Naast beide nieuwe woningen wordt een bijgebouw ten noord oosten van de langgevelboerderij gesitueerd en is er de reeds gebouwde hooimijt in het noorden van het plangebied.

Voor de nieuwe bebouwing geldt dat deze op een afstand van minstens 5 meter ten opzichten van perceelsgrens zal worden gebouwd. Betreffende de toegestane omvang, volumes, nok- en goothoogtes van hoofdgebouw en bijgebouw wordt primair verwezen naar het regulier in het bestemmingsplan buitengebied gedefinieerde kader.

In aanvulling hierop wordt voorgesteld het navolgende betreffende de positie en vorm van het hoofdvolume en eventueel te realiseren bijgebouwen vast te leggen.

Maatvoering

Het hoofdvolume is de nieuw te realiseren langgevelboerderij op het perceelnr. 106; Loofaert 33a met een lengte van 20 meter en een breedte van 9 meter, met een maximale inhoud van 1000 m³. De nieuw te realiseren schuurwoning komt op perceelnr. 105; Loofaert 33 en heeft een lengte van 14 meter en een breedte van 10 meter.

Richting verkaveling / situering bebouwing



Verbondenheid bebouwing

INRICHTING

De omgeving van de woningen zijn te benutten als tuinzone. Waarbij de landschappelijke structuur aansluit op de bestaande groenstructuren.

Ontsluiting

De woningen zullen worden ontsloten via een inrit aan de oostkant van het plangebied. Door de ontsluiting te verplaatsen naar de oostkant van het plangebied verloopt deze via de grindweg alvorens de doorgaande weg wordt betreden. Hierdoor komen de bestaande inritten aan de doorgaande weg te vervallen wat de verkeersveiligheid verbeterd. Het gebied tussen de percelen is te beschouwen als omsloten en verbindende erf, waarbij de gezamenlijke inrit zowel verbindend als scheidend werkt. Via de bestaande grindweg is ook de noordkant van het plangebied bereikbaar.

Parkeren

Parkeren geschiedt op het 'gezamenlijke erf', waarbij bij beide woningen de mogelijkheid is op eigen terrein te parkeren. Tevens zal aan de noordoostkant aangrenzend aan de grindweg extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Infiltratie

Aan de zuidoostkant van het plangebied zal een infiltratievoorziening worden gerealiseerd. Deze wadi versterkt het lokale watersysteem en biedt de mogelijkheid overtollig hemelwater, van met name de beide woningen en aangrenzende erfverharding op eigen terrein op te vangen. Tevens kan deze dienst doen als ecologisch verbindingselement voor diverse plant- en diersoorten. Ook in de noordoost hoek van het plangebied is een infiltratievoorziening ontworpen. Deze greppel moet in de waterhuishouding van het noordelijke deel van het plangebied voorzien.

Infiltratievoorzienig; greppel



Parkeren

Infiltratievoorzienig; wadi

Ontsluiting plangebied

Impressie referentieproject

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

Betreffende de vormgeving en materialisatie van de te bouwen woningen is ter illustratie een referentieproject toegevoegd. De inspiratiebron voor de vormgeving en materialisatie van beide woningen wordt gevormd door (regio specifieke) karakteristieken en kenmerken van agrarische bedrijfsgebouwen.

Daarbij is het belangrijk dat de compositie een eenheid vormt. De langgevelboerderij zal daarbij het hoofdvolume vormen, waarbij zowel het bijgebouw als de schuurwoning enigszins ondergeschikt in volume, positie en materialisatie zullen worden vormgegeven.



Impressie referentieproject