

Visie
‘Wonen in het buitengebied’

Gemeente Vught

September 2022

Vught

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Colofon

Datum
29-09-2022

Product
Visie ‘Wonen in het buitengebied‘

Opdrachtgever
Gemeente Vught

BügelHajema
Elsbeth Luning (Projectleider)
Liz van den Broek (Ontwerper)

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Afwegingskader en stappenplan 6
2.1 Afwegingskader voor het initiatief 8
2.2 Stappenplan voor de initiatiefnemer 10

3. Visie wonen in het buitengebied 14
3.1 Uitleggebieden **18**
Deutersestraat - Achterstraat 18
Achterstraat 18
Fortduinen 18
Helvoirt - west 18
Molenstraat - noord 18
Wildpad 18
Hoevensestraat - Vijverbosweg 18
Vught - zuidwest 18
Vught - zuidoost 19
Den Hoek 19
3.2 Bebouwingsconcentraties **19**
Duinoord e.o. 20
Nieuwkuikseweg 22
St.-Lambertustraat - west 24
Deutersestraat 26
Hoenderstraat 28
Pepereind - Scheepenstraat 30
Udenhoutseweg 32
Helvoirtsestraat e.o. 34
De Dijk e.o. 36
De Gijzel 38
Molenstraat - zuid 40
Hoevensestraat 42
St.-Michielsgestelseweg 44

4. Landschapskwaliteiten 46
4.1 Landschappelijke deelgebieden 48
Open beemdengebied 50
Jonge zandontginning 52
Beekdallandschap 54
Besloten Bosgebieden 56
Kampen- en hoevenlandschap 58

Achtergrondinformatie
A. Analyse landschap 61
A1. (A)biotische invloeden 61
A2. Antropogene invloeden 65

B. Inspiratie voor de initiatiefnemer 68
Beplanting 68
Bebouwing 69

C. Belemmeringenkaart 70

1. Inleiding



1. Inleiding

De vraag naar woningen is ongekend groot. Naast plannen voor het creëren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied, weet de gemeente Vught dat er ook veel vraag is naar locaties om te bouwen in het buitengebied. Naast ideeën voor het ontwikkelen van nieuwe wijken krijgt de gemeente ook regelmatig verzoeken voor het oprichten van woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. Een goed afwegingskader voor het bouwen in het buitengebied ontbrak tot nu toe daarvoor. Om een goede afweging te kunnen maken waar het wel of niet gewenst is om de bebouwde kom uit te breiden of ruimte voor ruimte woningen te bouwen is deze visie 'Wonen in het buitengebied' opgesteld.

De gemeente Vught heeft voor het opstellen van deze visie een proces doorlopen waarbij ook de provincie, belangenorganisaties en inwoners betrokken waren. Hierbij is het beleid en de criteria van de provincie het uitgangspunt geweest. De ligging van de gebieden ten opzichte van beschermde gebieden is meegenomen.

Deze visie 'Wonen in het buitengebied' gaat in op de kansrijke gebieden, waarbij gekeken is naar bestaande bebouwingsconcentraties waarop aangesloten kan worden. Ook is dit een zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties voor andere doelgroepen. De eerder door gemeente Vught vastgestelde Woonvisie 2022 - 2025: 'Groei met Vughtse kwaliteit' (vastgesteld 30 september 2021) geeft daarbij inzicht in de woonwensen en –behoeften. Op basis van een ruimtelijke analyse wordt in de visie 'Wonen in het Buitengebied' beschreven welke gebieden als bebouwingsconcentratie kunnen worden aangewezen en waar de gemeente ontwikkelingen kansrijk vindt in dergelijke bebouwingsconcentraties. Daarbij is enerzijds gekeken naar de historische ontwikkeling van de bebouwingsstructuren in het buitengebied van Vught en anderzijds naar de huidige aanwezige kwaliteiten van het landschap. Deze landschapskwaliteiten in de gemeente Vught zijn weergegeven in een kwaliteitskaart, waarbij per deelgebied de kernkwaliteiten zijn beschreven. Dit dient enerzijds als inspiratiebron voor de ontwikkeling van nieuwe (landschaps)kwaliteiten en anderzijds als afwegingskader.

Ten aanzien van de in de visie opgenomen uitleggebieden kan worden opgemerkt dat het niet wil zeggen dat woningbouwontwikkelingen in elk uitleggebied ook ruimtelijk inpasbaar zijn. In aanmerking komen betekent nog steeds dat we de ruimtelijke elementen per locatie moeten toetsen. Binnen de zoekgebieden moet in alle gevallen nader getoetst worden op onder andere ruimtelijke inpassing, milieuwetgeving, Woonvisie en natuur en landschap. Daarnaast zijn beleidskaders van de provincie (zoals maatwerk, zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde creatie) van toepassing, die specifieke kaders geven voor woningbouwaanvragen in het buitengebied.

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kernkwaliteiten van de bebouwingsconcentratie. Er is dus sprake van ontwikkelingsruimte onder de voorwaarde van een tegenprestatie in de vorm van investeren in kwaliteit, onder het motto: 'ontwikkelingsruimte moet je (of kun je) verdienen'. Investeren in kwaliteit betekent in ieder geval dat de ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Maar het kan evengoed betrekking hebben op de maatschappelijke kwaliteit, identiteit, cultuurhistorische waarde, duurzaamheid, biodiversiteit en leefbaarheid.

Leeswijzer
In het volgende hoofdstuk is een afwegingskader opgenomen aan de hand waarvan kan worden afgewogen of het initiatief kansrijk is. Het stappenplan met daarin een aantal vragen geeft hierop antwoord.
Hoofdstuk 3 beschrijft de uitleggebieden en bebouwingsconcentraties die zijn onderzocht en welke als kansrijk worden gezien. Hoofdstuk 4 vormt een inspiratiebron en beschrijft de landschapskwaliteiten van het landschap van de gemeente Vught aan de hand van een aantal deelgebieden. In de bijlagen zijn ter verdieping nadere analyses van het landschap opgenomen, meer inspiratie voor beplantingen en bebouwing en tot slot een kaart met de belemmeringen.

Veel leesplezier!

2. Afwegingskader en stappenplan

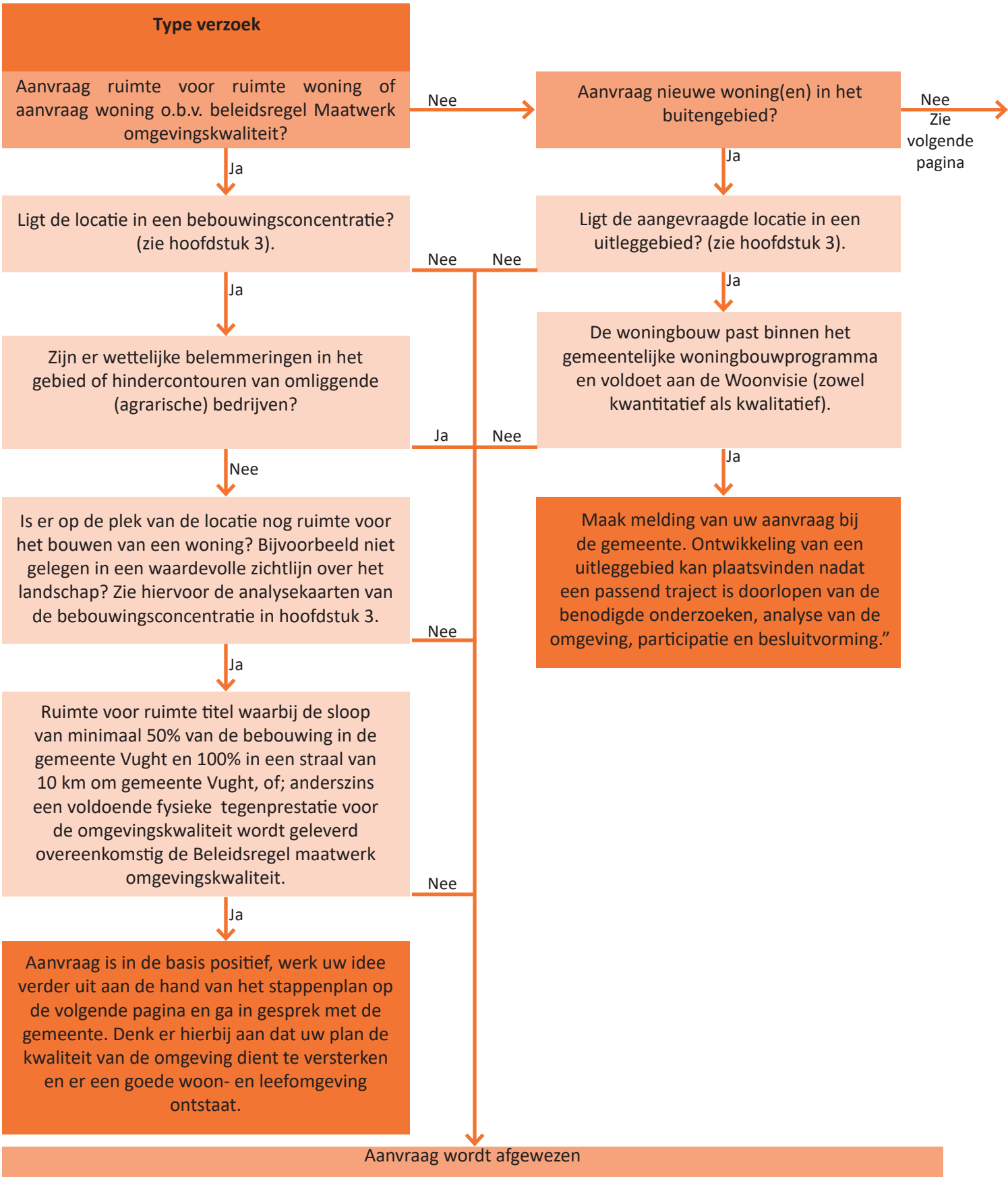


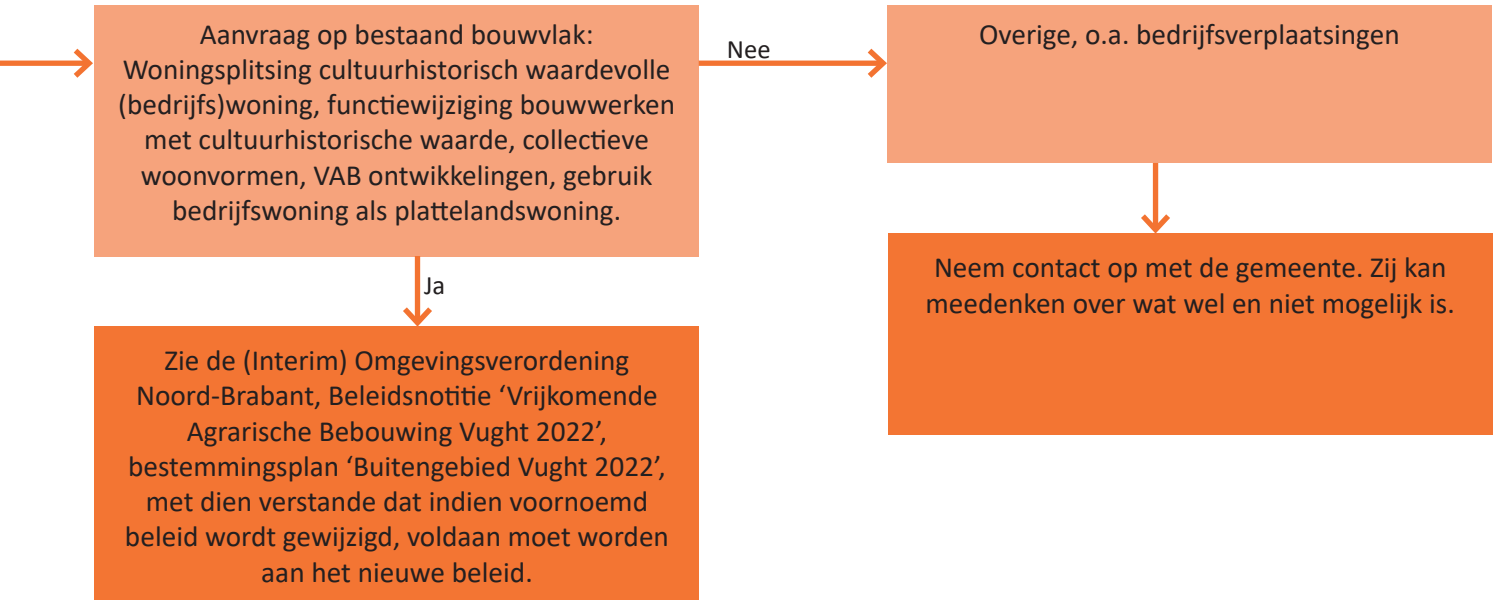
2. Afwegingskader en stappenplan

Mocht er een initiatief zijn, dan is het van belang te weten of het idee in de basis haalbaar is, voordat het plan verder uitgewerkt wordt. Om dit in goede banen te leiden is er een afwegingskader opgesteld welke te vinden is in paragraaf 2.1.

Indien uit het afwegingskader naar voren komt dat het plan in de basis haalbaar is, is een goede uitwerking van het plan belangrijk om het initiatief tot realisatie te brengen. Het stappenplan voor een dergelijk initiatief in paragraaf 2.2 kan helpen bij de voorbereiding, waardoor het plan de gewenste kwaliteit toevoegt aan de omgeving. Hierdoor kan het gesprek met de gemeente en de procedure tot aan de realisatie van het plan soepeler verlopen.

2.1 Afwegingskader voor het initiatief




Aanvraag op bestaand bouwvlak: Woningsplitsing cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)woning, functiewijziging bouwwerken met cultuurhistorische waarde, collectieve woonvormen, VAB ontwikkelingen, gebruik bedrijfswoning als plattelandswoning.
Nee
Overige, o.a. bedrijfsverplaatsingen
Neem contact op met de gemeente. Zij kan meedenken over wat wel en niet mogelijk is.
Ja
Zie de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant, Beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing Vught 2022', bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', met dien verstande dat indien voornoemd beleid wordt gewijzigd, voldaan moet worden aan het nieuwe beleid.

2.2 Stappenplan voor de initiatiefnemer

Mocht er een initiatief zijn, dan is een goede voorbereiding belangrijk om het initiatief tot realisatie te brengen. Het stappenplan hieronder kan helpen bij de voorbereiding, waardoor het plan beter overgebracht kan worden. Hierdoor kan de procedure soepeler verlopen. Een uitgebreidere uitleg bij genoemde stappen is terug te vinden op de volgende pagina's.

1. Doorloop het afwegingskader in paragraaf 2.1 en verdiep u in de ruimtelijke procedure
Heeft het initiatief in de basis kans van slagen, ga dan door met stap 2

↓

2. Breng de geschiedenis in beeld
Leer hierdoor het landschap begrijpen.

↓

3. Onderzoek de huidige ruimtelijke kenmerken
Laat het initiatief aansluiten bij deze kenmerken.

↓

4. Benoem kwaliteiten en knelpunten
Zie hiervoor ook de landschapskwaliteiten uit hoofdstuk 4.

↓

5. Formuleer uitgangspunten waar het plan aan moet beantwoorden
Doe dit op basis van voorgaande analyse, kwaliteiten en knelpunten.

↓

6. Zoek goede voorbeelden
Zo wordt inzichtelijk wat het idee is.

↓

7. Teken de ontwikkeling en beschrijf de impact op de ruimtelijke kwaliteit
Werk het plan verder uit.

↓

8. Overleg
Overleg met de gemeente. Samen wordt het initiatief verder gebracht.

↓

9. Uitwerking
Werk het plan verder uit.

Stap 1: Doorloop het afwegingskader in paragraaf 2.1 en verdiep u in de ruimtelijke procedure

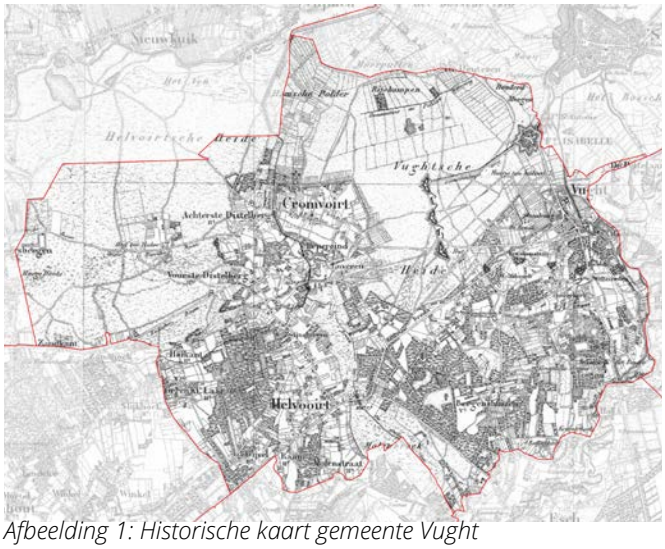
- In de meeste gevallen is voor de uitvoering van een initiatief een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening nodig. Het van te voren verdiepen in de procedure voorkomt eventuele misverstanden en dubbel werk.
- De sites www.omgevingsloket.nl en www.omgevingsvergunning.nl kunnen hierbij al flink behulpzaam zijn. Bekijk de mogelijkheden en beperkingen vanuit de regelgeving. Op sommige plekken zijn ontwikkelingen vanuit de regelgeving gemakkelijker te realiseren dan op andere plekken.
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn bestemmings- en omgevingsplannen, structuur- of omgevingsvisies en algemene regels die zijn opgesteld door gemeente, provincie en Rijk te vinden. Die bieden inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van een locatie.
- Mochten deze stukken moeilijk te begrijpen te zijn? In een overleg met de gemeente kan het een en ander uitgelegd worden en kunne er vragen gesteld worden. Om het gesprek soepel te laten verlopen is het raadzaam om voorafgaand aan dit overleg de andere stappen alvast te doorlopen. Zo kan in één keer alles besproken worden.

Stap 2: Breng de geschiedenis in beeld

- Omschrijf in de analyse de historische ontwikkeling van het plangebied. Niet om op zoek te gaan naar vormen die zich laten kopiëren, maar wel om het huidige landschap beter te kunnen interpreteren.
- Wie zich verdiept in de ontstaansgeschiedenis van het landschap, gaat met andere ogen naar dat landschap kijken. Vaak zijn van verschillende tijdlagen sporen in het landschap terug te vinden. Onderdeel van de analyse van de ontwikkelingsgeschiedenis is de vergelijking van historische kaarten. De site www.topotijdreis.nl kan hierbij helpen.

Stap 3: Onderzoek de huidige ruimtelijke kenmerken

- Kijk goed naar het plangebied en zijn omgeving. Kijk niet alleen naar de plek zelf, maar plaats het plangebied in zijn wijdere omgeving. Hiervoor kunnen ook de analyses van de bebouwingsconcentraties uit hoofdstuk 3 behulpzaam zijn.
- Bij de zichtbare kenmerken van de omgeving gaat het om aspecten als de maat van het landschap en de eventuele contrasten in de maatvoering van het landschap (intiem en besloten versus weids en open), de kwaliteit van de randen van de ruimte, de richtingen, ritmiek en zichtlijnen in het landschap, de kavelpatronen etc. Kijk of er belangrijke structuurlijnen te onderscheiden zijn.
- Wat is de hoofdstructuur van het landschap en welke elementen zijn daaraan ondergeschikt?
- Onderzoek hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot de maat van het landschap en van de objecten in de omgeving. Wat is de voor dit gebied kenmerkende maat? Kijk ook naar de nokrichting, rooilijnen, kleur en materiaalgebruik, nok- en goothoogte, kenmerkende detaillering etc. van de gebouwen.
- Hoe kan het plan op deze kenmerken aansluiten? Wanneer de ontwikkeling zich in of nabij een lint bevindt, kijk dan ook naar de ritmiek in het lint, de wijze waarop de verschillende objecten aan dat lint staan en de aanwezigheid van doorzichten vanuit het lint naar het achterland. Deze zijn ook te vinden op de analysekaarten horende bij de bebouwingsconcentraties.



Afbeelding 1: Historische kaart gemeente Vught

Stap 4: Benoem kwaliteiten en knelpunten

- Breng de kwaliteiten van het plangebied in beeld. Wat zijn kwaliteiten waarvan gezegd kan worden; 'die moeten in de nieuwe situatie in ieder geval terugkomen'.
- Wat zijn de kwaliteiten die met de ontwikkeling behouden of versterkt kunnen worden?
- Breng ook de knelpunten in beeld en beschrijf waar ontwikkeling mogelijkheden biedt om knelpunten weg te nemen. Sommige knelpunten zijn niet zondermeer weg te nemen zoals bestaande milieucontouren rondom (agrarische) bedrijven.



Afbeelding 2: Voorbeeld knelpunt: wateroverlast



Afbeelding 3: Voorbeeld kwaliteit: groene voorerven

Stap 5: Formuleer uitgangspunten waar uw plan aan moet voldoen

- Opgave is om de ontwikkeling zodanig in te passen en vorm te geven dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten worden opgelost en nieuwe kwaliteiten worden ontwikkeld.
- Denk na over de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling geent kan worden op bestaande patronen en structuren en daarmee die structuren hernieuwde betekenis en zeggingskracht gegeven kunnen worden
- Vanuit het verkregen inzicht in geschiedenis, kwaliteiten en knelpunten van de plek, kunnen uitgangspunten geformuleerd worden waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Deze bieden houvast voor de planuitwerking en de ruimtelijke inpassing daarvan.

Bestaande kwaliteiten

- Onderzoek hoe de kwaliteiten die uit voorgaande analyse naar voren zijn gekomen in het plan kunnen worden behouden of versterkt. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen of versterken van beplantingsstructuren die in het gebied voorkomen.

Bestaande knelpunten

- Onderzoek hoe het plan de knelpunten die uit de analyse naar voren zijn gekomen oplost. Bijvoorbeeld het tegengaan van wateroverlast door het aanleggen van poelen of verbreden van sloten. Let er hierbij op dat de gekozen oplossing ook past bij het landschap.
- Onderzoek of er buurt hinder ondervonden kan worden van de plannen en maak deze bespreekbaar met de buurt, kom tot een bevredigende oplossing van eventuele knelpunten.

Kansen voor nieuwe kwaliteit

- Nieuwe ontwikkelingen vormen niet per definitie een aantasting van de ruimtelijk kwaliteit. Onderzoek daarom hoe de ontwikkeling nieuwe kwaliteit kan toevoegen. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van groenstructuren, het creëren van een ommetje of het stimuleren van de biodiversiteit.

Stap 6: Zoek goede voorbeelden

- Om de geformuleerde uitgangspunten te illustreren is het verstandig om hier goede voorbeelden, referenties, bij te zoeken.
- Referenties geven vaak ook inzicht in wat er wel wilt en wat er niet zichtbaar is. Hiervoor kunnen voorbeelden gezocht worden uit de eigen omgeving maar ook daarbuiten. Zoek op internet naar afbeeldingen die aansluiten bij de ideeën voor het plan.

Stap 7: Teken de ontwikkeling en beschrijf de impact op de ruimtelijke kwaliteit

- Het is bijna nooit zo dat er maar één oplossing bestaat, bijna altijd zijn er meerdere oplossingen denkbaar.
- Teken het idee uit op een plattegrond, omschrijf wat er gedaan wordt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en ondersteun dit plan door (afbeeldingen van) de goede voorbeelden die zijn gevonden.

Stap 8: Overleg

- Overleg het idee met de gemeente. Stel vragen zodat de op te gane richting van te voren helder is. Doe dit stap voor stap, en zie het als een mooi proces waarbij een positieve bijdrage geleverd wordt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Vught!

Stap 9: Uitwerking

- Na overleg met de gemeente en het signaal dat het plan kans van slagen kan hebben, is het van belang de voorkeursoplossing gedetailleerd uit te werken en de impact van de ontwikkeling op de omgeving in beeld te brengen.
- Dat betekent dat er een nauwkeurige plattegrond gemaakt moet worden, het kleur- en materiaalgebruik in beeld gebracht en ook aan de hand van een tekening de nieuwe situatie in beeld gebracht.



Afbeelding 4: Zandpaden zijn een kwaliteit



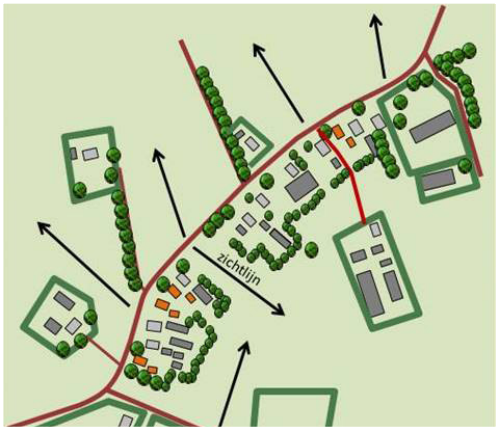
3. Visie wonen in het buitengebied

3. Visie wonen in het buitengebied

De provincie Noord-Brabant noemt drie verschillende mogelijkheden voor het realiseren van ruimte voor ruimte woningen in bebouwingsconcentraties en woningbouw in uitleggebieden:

- bebouwingslinten
- bebouwingsclusters
- kernrandzones

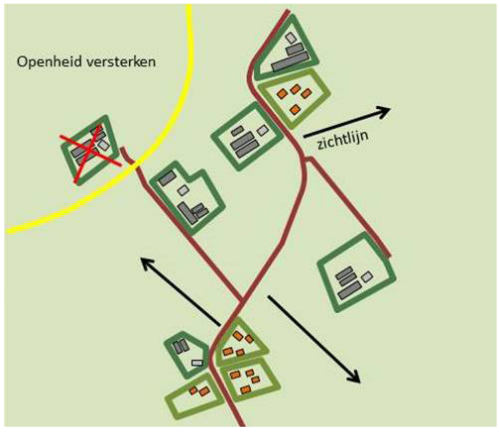
Hieronder wordt de omschrijving van deze plekken gegeven. In kernrandzones is er ruimte voor het toevoegen van meerdere woningen. In bebouwingslinten en bebouwingsclusters kan er ruimte zijn voor een enkele woning. Bebouwingslinten en bebouwingsclusters worden daarom in de rest van dit document samen genoemd onder de noemer “bebouwingsconcentraties”.



Bebouwingslint:

De definitie van een bebouwingslint wordt als volgt omschreven door de provincie Noord Brabant:

‘Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied.’



Bebouwingsclusters

De definitie van een bebouwings-cluster wordt als volgt omschreven door de provincie Noord Brabant:

‘Vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied.’



Kernrandzones

De definitie van een kernrandzone wordt als volgt omschreven door de provincie Noord Brabant:

‘Overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.’

Omdat niet elk bebouwingslint, -cluster en/of kernrandzone geschikt is voor uitbreiding, is een uitgebreide analyse en participatief proces met inwoners opgezet om de geschikte bebouwingslinten, bebouwingsclusters en kernrandzones (uitleggebieden) in kaart te brengen. Dit heeft geresulteerd in de kaart op pagina 17 met daarop de kansrijke uitleggebieden en bebouwingsconcentraties. Op deze overzichtskaart wordt er voor de aanwijzing van bebouwingsconcentraties geen onderscheid gemaakt tussen bebouwingslinten en bebouwingsclusters.

Omdat uitleglocaties aparte opgaves zijn met een eigen woningbouwprogramma, zijn voor deze locaties in deze visie geen nadere uitwerkingen opgenomen. Hier zal, wanneer een dergelijke ontwikkeling in beeld komt, een apart (participatief)proces en onderzoek uitgevoerd worden om tot een kwalitatief plan te komen.

In bebouwingsconcentraties is er veelal de mogelijkheid om, op een juiste manier, een enkele woning toe te voegen. Omdat dit om particuliere initiatieven gaat, gaat dit document verder in op de analyse van deze bebouwingsconcentraties om zo de initiatiefnemers te helpen tot een kwalitatief plan te komen. Bij de uitwerking van de bebouwingsconcentraties is het namelijk van belang dat de stedenbouwkundige, ecologische en landschappelijke structuren, ruimtelijke potenties en de kwaliteiten van de aangewezen bebouwingsconcentraties worden behouden en versterkt. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op de bebouwingsconcentraties en worden onder andere de volgende elementen per bebouwingsconcentratie onderzocht:

- openheid in het landschap
- waardevolle zichtlijnen
- samenhang van de bestaande bebouwing (stedenbouwkundig ritme / patronen)
- bijzondere bouwwerken
- waardevolle beplanting
- aandachtsgebieden en -punten

Openheid in het landschap
In het gebied komen waardevolle open ruimtes (van kleinere en grotere omvang), omringd door houtsingels, houtwallen, dijken of bebouwing voor. Deze open ruimtes moeten behouden blijven.

Waardevolle zichtlijnen
Zichtlijnen en wiggen (zie volgende) vormen kernkwaliteiten van een bebouwingslint of – concentratie waarin bebouwing, beplantingselementen (zoals bomenrijen, bosjes en houtwallen) en wiggen / zichtlijnen elkaar afwisselen. Een zichtlijn is een waardevolle opening (gezien vanaf de openbare weg) tussen de bebouwing, die zicht geeft op het (open) omringende landschap. Ook kunnen er zichtlijnen bestaan op waardevolle, historische bebouwing of beplanting, zoals:

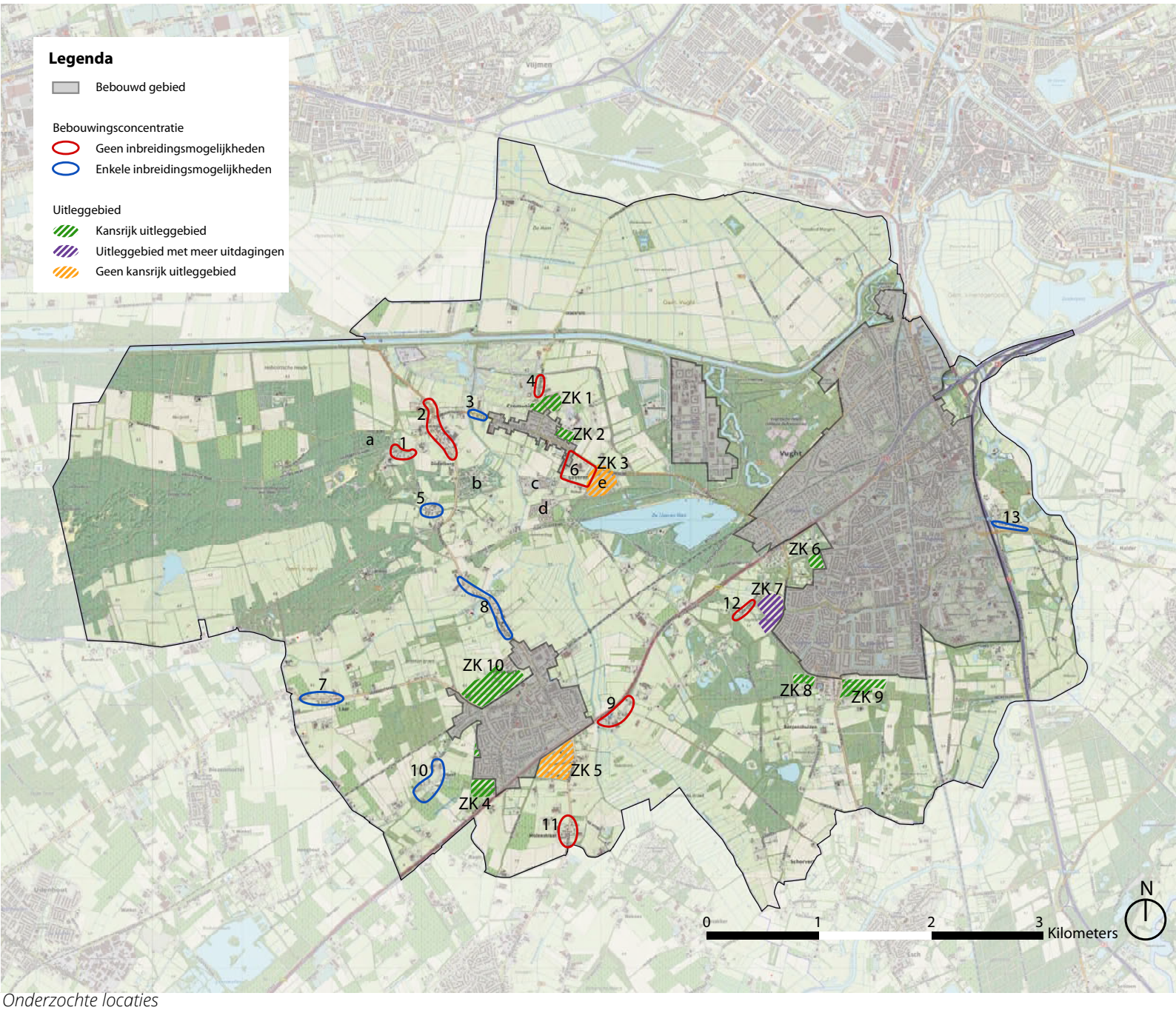
- Historisch bouwwerk, zoals een kerktoren
- (Bijzonder) bouwwerk
- Bijzonder beplantingselement
- Zicht op tweedelijnsbebouwing

De breedte van een zichtlijn is variabel en afhankelijk van de aanwezige waardevolle zichtlijnen op bebouwing en beplanting ter plekke. De zichtlijnen moeten vrij blijven van bebouwing omdat daardoor het landschap leesbaar blijft.

Een wig is een open weide of groengebied (gezien vanaf de openbare weg) die zorgt voor een wenselijke afwisseling tussen openheid, groen en bebouwing in een bebouwingslint of – concentratie. In een wig kunnen landschapselementen (beken, dijken, beplanting) voorkomen.
De minimale maat van een wig is variabel en afhankelijk van de verkavelingsstructuur. Er kunnen eenzijdige wiggen (alleen aan een zijde van de weg) en tweezijdige of doorgaande wiggen (aan beide zijden van de weg) voorkomen. Voor het behouden van de afwisseling tussen openheid, groen en bebouwing moet een wig vrij blijven van bebouwing.

Samenhang van de bestaande bebouwing
Samenhang van bestaande bebouwing betekent dat de bebouwing een eenheid vormt in de vorm van een lijnvormige reeks langs een weg of vlakvormig. De bebouwing staat op relatief korte afstand van elkaar.

Bij iedere afbeelding van de analyse van een bebouwingsconcentratie is dezelfde legenda opgenomen, ongeacht of alle onderdelen van de legenda op deze kaart voorkomen.



Onderzochte locaties

Bebouwingsconcentraties

1. Duinoord e.o.
2. Nieuwkuikseweg
3. St.-Lambertustraat - west
4. Deutersestraat
5. Hoenderstraat
6. Pepereind – Scheepenstraat
7. Udenhoutseweg
8. Helvoirtsestraat e.o.
9. De Dijk e.o.
10. De Gijzel
11. Molenstraat - zuid
12. Hoevensestraat
13. St.-Michielsgestelseweg e.o.

Uitleggebieden

ZK 1. Deutersestraat - Achterstraat
ZK 2. Achterstraat
ZK 3. Fortduinen
ZK 4. Helvoirt - west
ZK 5. Molenstraat - noord
ZK 6. Wildpad
ZK 7. Hoevensestraat - Vijverbosweg
ZK 8. Vught - zuidwest
ZK 9. Vught - zuidoost
ZK 10. Den Hoek

3.1 Uitleggebieden

In uitleggebieden is (in de basis) ruimte voor het realiseren van meerdere woningen en ook verschillende typen woningen, aansluitend bij de Woonvisie. Omdat het hierbij om grotere ontwikkelingen gaat, wordt er in deze visie 'Wonen in het buitengebied' buitengebied niet verder ingegaan op wat er precies mogelijk is in deze uitleggebieden. Wanneer een uitleggebied geschikt blijkt (na de nodige onderzoeken), zal er (in samenwerking met de gemeente/ontwikkelende partij) een op maat gemaakt (participatie)traject opgestart worden om te komen tot een goede invulling van het uitleggebied. Hieronder staan de uitleggebieden kort omschreven met eventuele aandachtspunten voor ontwikkeling.

1. Deutersestraat - Achterstraat
Deze uitleglocatie is gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Indien hier ontwikkeld gaat worden, is er de mogelijkheid niet langer een situatie te hebben waarbij de achterkanten van woningen richting het landschap gelegen zijn. Dit geldt voornamelijk voor de woningen aan de Kerkweg die nu met de achterzijde richting de Deutersestraat gelegen zijn.

2. Achterstraat
Dit gebied is gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Het sluit aan op de laatste uitbreiding van Cromvoirt. Een nieuwe ontwikkeling kan hier op een logische wijze verder op aansluiten.

3. Fortduinen
Volgens de definitie van de provincie ligt een uitleggebied altijd tegen een bestaande kern aan. In het specifieke geval van Fortduinen is dit niet het geval. Conform het provinciaal beleid zal een gebied zoals Fortduinen daarom niet goedgekeurd worden als zoekgebied. Dit maakt Fortduinen een niet kansrijk zoekgebied.

4. Helvoirt - west
De locatie is gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit gebied niet groter is omdat het naast een waterbergingsgebied is gelegen, daar kan namelijk niet gebouwd worden. Mocht deze locatie in ontwikkeling komen, dan is het ook hier belangrijk rekening te houden met waterbergingsmogelijkheden.

5. Molenstraat - noord
Hoewel gezien vanaf een plattegrond dit gebied gelegen is aan bestaand stedelijk gebied, is er momenteel fysiek geen goede verbinding tussen dit gebied en Helvoirt. Dit komt door de aanwezigheid van de N65. Wanneer deze verbinding op een goede manier tot stand gebracht kan worden en de aanwezige bedrijven geen belemmeringen (meer) vormen, zou deze locatie eventueel ontwikkeld kunnen worden.

6. Wildpad
Deze locatie sluit aan op Vught. Hierbij dient wel meegegeven te worden dat dit een nu nog open en groen gebied betreft welke de kern van Vught insteekt. Deze kwaliteit behouden bij toekomstige ontwikkelingen wordt aangeraden.

7. Hoevensestraat - Vijverbosweg
Voor deze locatie is eerder onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor woningbouw. Vanwege de aanwezigheid van de kamsalamander en de ligging nabij Natuur Netwerk Brabant is hier toen geen plan van de grond gekomen. Er worden daarom op korte termijn geen ontwikkelingen in dit gebied verwacht.

8. Vught - zuidwest
De locatie grenst aan Vught en wordt omsloten door een bosgebied en verschillende sportfaciliteiten.

9. Vught - zuidoost
Gelegen ten zuiden van Vught, grenzend tussen de bebouwde kom en een bosgebied. Van belang is het bosgebied te behouden.

10. Den Hoek
Deze uitleglocatie is gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Het sluit aan op de laatste uitbreiding van Helvoirt. Een nieuwe ontwikkeling kan hier op een logische wijze verder op aansluiten.

3.2 Bebouwingsconcentraties

Voor de Bebouwingsconcentraties is onderzocht welke locaties in de gemeente voldoen aan de definitie van de provincie Noord-Brabant. Daarna is gekeken of deze locaties vallen binnen harde belemmeringen zoals Natura 2000-gebieden, Natuur Netwerk Brabant, waterbergingsgebieden, etc. Deze kaart met belemmeringen is te vinden in bijlage C. Wanneer een bebouwingsconcentratie in een van deze gebieden met “harde” belemmeringen gelegen is, valt deze af als mogelijke locatie voor extra woningen.

Daarna zijn de overige bebouwingsconcentraties verder ruimtelijk geanalyseerd. Hieruit bleek dat sommige bebouwingsconcentraties al de maximale capaciteit aan woningen bereikt hebben. Er kan dan nog wel ruimte zijn om ergens een woning tussen te plaatsen, maar dit is ongewenst omdat dan bijvoorbeeld belangrijke zichten op het landschap zouden verdwijnen en daarmee het karakter van deze bebouwingsconcentratie. Ook kan het zijn dat er geen bebouwing meer toegevoegd kan worden omdat dan het landelijke karakter van de bebouwingsconcentratie verdwijnt en het te “stedelijk” wordt. De opnamecapaciteit van woningen in die bebouwingsconcentraties is dan bereikt.

Ook komt het voor dat er bebouwingsconcentraties opgenomen zijn, waar op dit moment geen mogelijkheid is om nieuwe woningen te bouwen vanwege milieucontouren (lucht, geluid) van bestaande (agrarische) bedrijven. Het is namelijk niet de bedoeling door het plaatsen van een woning een bestaand bedrijf te belemmeren in de bedrijfsvoering. Deze bebouwingsconcetraties zijn wel opgenomen in deze visie, omdat het kan voorkomen dat één of meerdere bedrijven stoppen. Er zou dan eventueel wel ruimte vrijkomen voor een extra woning binnen deze bebouwingsconcentraties. Het is daarom altijd van belang van te voren uit te zoeken of uw plan een bestaand (agrarisch)bedrijf belemmert in de bedrijfsvoering. Dit is ook opgenomen in het stappenplan voor de initiatiefnemer in paragraaf 2.2.

Uiteraard kunnen toekomstige veranderingen aan de omgeving ook nog invloed hebben op de bebouwingsconcentraties en hun mogelijkheden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de uitbreiding van (agrarische) bedrijven of de opwek van duurzame energie door zon en/of wind. Mocht een van deze ontwikkelingen plaatsvinden, dan verandert dat de mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing. Het is daarom van belang van te voren de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen vanuit de regelgeving te onderzoeken voor de omgeving, zoals ook aangegeven in het stappenplan in paragraaf 2.2, om te voorkomen dat er in de tijd tussen het uitbrengen van deze visie en het “nu” geen veranderingen aan de situatie zijn.

1. Duinoord

Bebouwingscluster

Duinoord is een klein bebouwingscluster aan de Duinoornseweg en Gierbergsebaan. Het bestaat uit een aantal woningen welke allen grenzen aan deze wegen of een doodlopende eigen weg. Daardoor is er geen bebouwing in de 2e lijn. De woningen zijn op de weg georiënteerd en besloten gelegen door het aanwezige groen. Dit groen omzoomd als het ware het cluster en vormt daarmee ook de grens van dit cluster. Buiten deze grenzen is het onwenselijk woningen toe te voegen. Binnen de grenzen zijn alle kavels al gevuld. Er zit namelijk geen open ruime tussen de kavels. Daarom heeft dit bebouwingscluster zijn opnamecapaciteit van woningen bereikt en is het toevoegen van een nieuwe woning niet mogelijk.

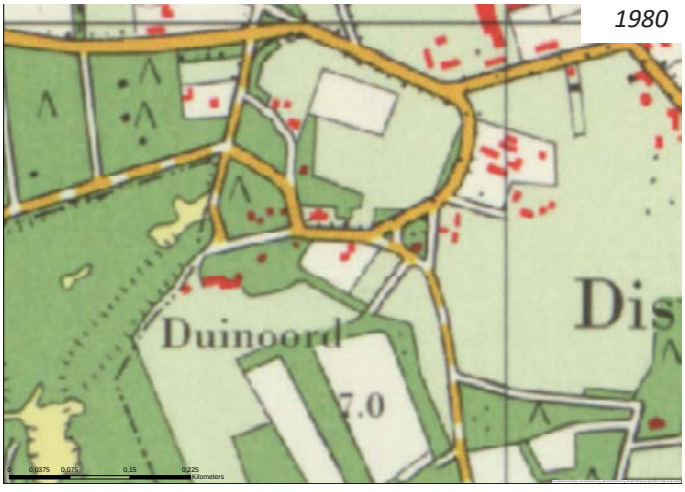
Grenzend aan het bebouwingscluster ligt Duinoord, een in- en outdoor recreatiepark. Dit geeft vaak veel verkeersbewegingen en een hoge parkeerdruk in de omgeving. Vanwege de smalle weg kan dit soms tot overlast leiden. Het toevoegen een woning zou het aantal verkeersbewegingen doen toenemen. Omdat het nu op drukke dagen al erg volstroomt, is ook mede daardoor het onwenselijk woningen toe te voegen.



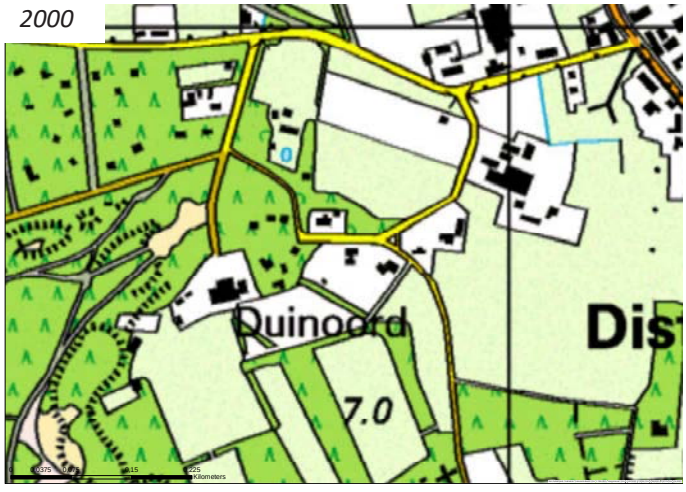
1900



1960

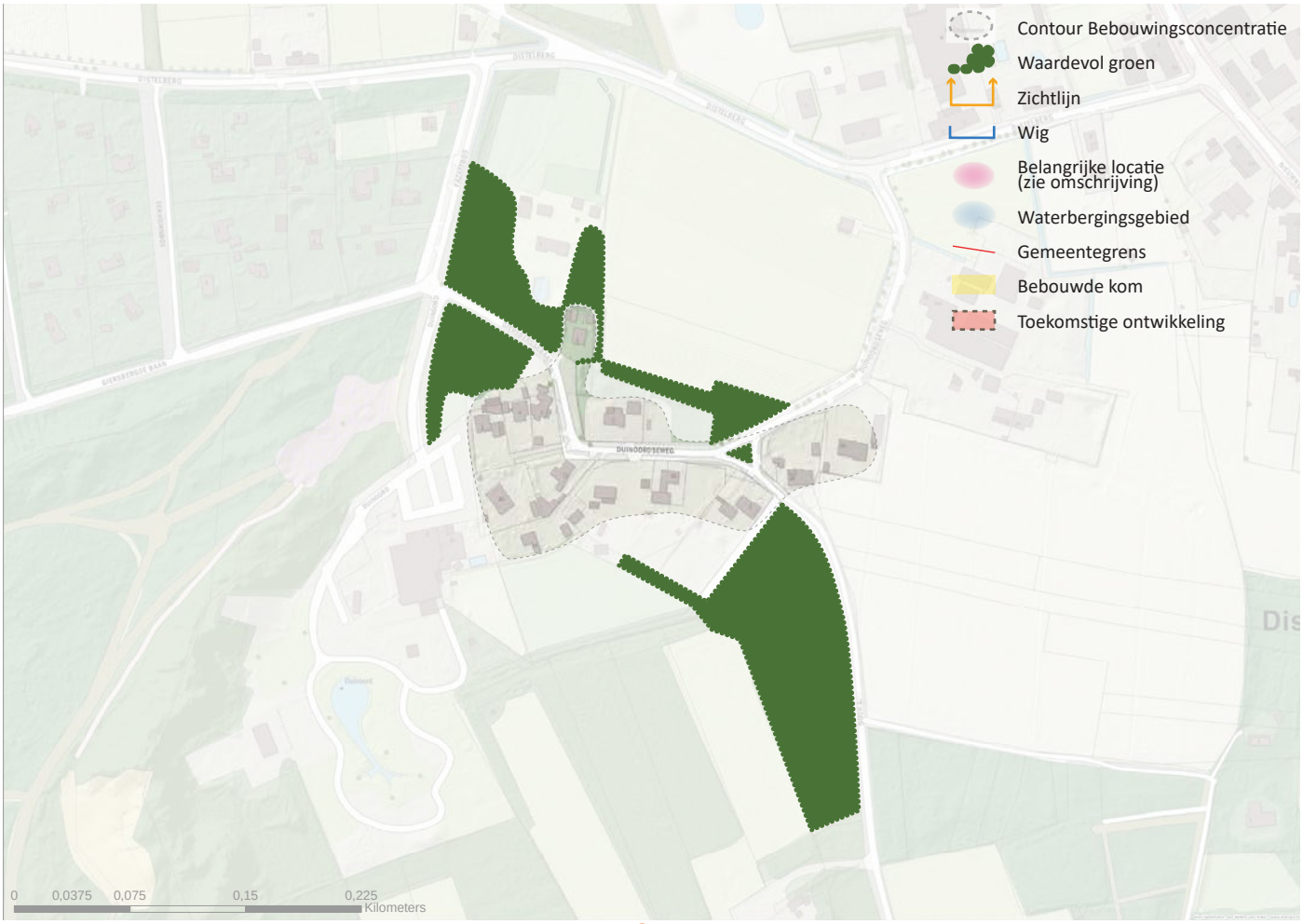


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

2. Nieuwkuikseweg

Bebouwingslint

De Nieuwkuikseweg is een lang bebouwingslint met kenmerkende boerderijen. Deze staan met de lange zijde gericht op de weg en worden veelal gekenmerkt door een mansarde-kap, vaak bedekt met riet. Er zijn geen doorzichten tussen de woningen. Naast dat de kavels aan elkaar grenzen belemmeren ook de bedrijven (met loodsen) achter de woningen het zicht op het buitengebied. Mede door de bedrijvigheid die men niet mag hinderen in hun bedrijfsvoering, maar ook de beperkte ruimte tussen de woningen is er momenteel geen ruimte voor het toevoegen van een woning in dit lint.

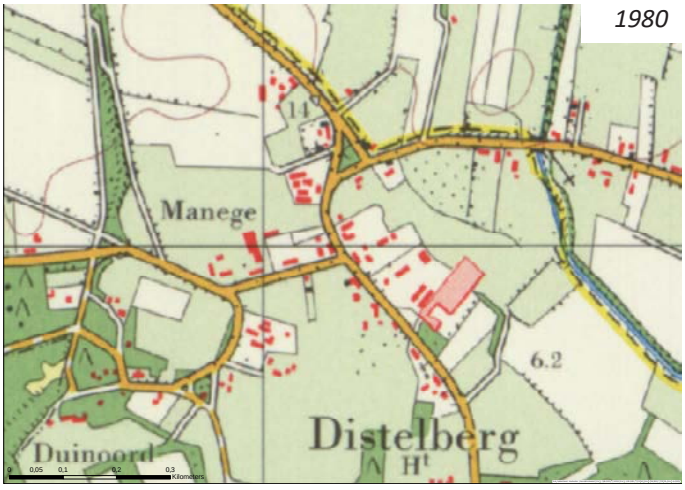
De weg is vrij breed met aan weerszijden vrijliggende fietspaden. De weg wordt in het noorden en zuiden van het bebouwingslint begeleid door een eikenlaan aan weerszijden van de weg. In het midden van het bebouwingslint is geen eikenlaan aanwezig, hier scheidt een geschoren haag de weg van het fietspad. Het ervoor zorgen dat deze eikenlaan ook in het midden van het lint toegevoegd wordt kan de uitstraling van het lint verfraaien.



1900



1960

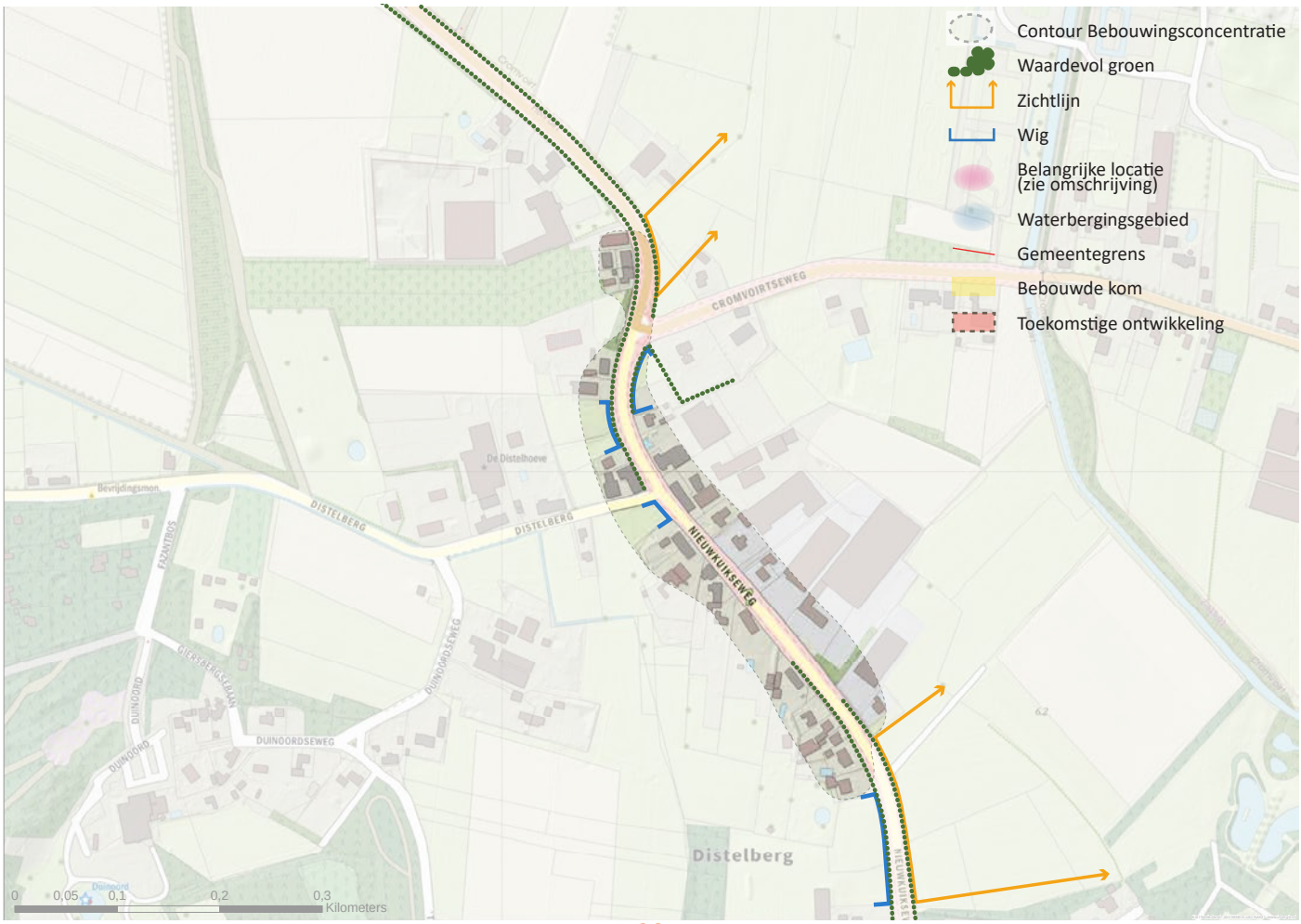


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
CROMVOIRTSEWEG
DISTELBERG
NIEUWAUWKSEWEG
DUINOORDSEWEG
De Distelhoeve
Distelberg
0
0,05
0,1
0,2
0,3
Kilometers

3. St.-Lambertusstraat e.o

Bebouwingslint

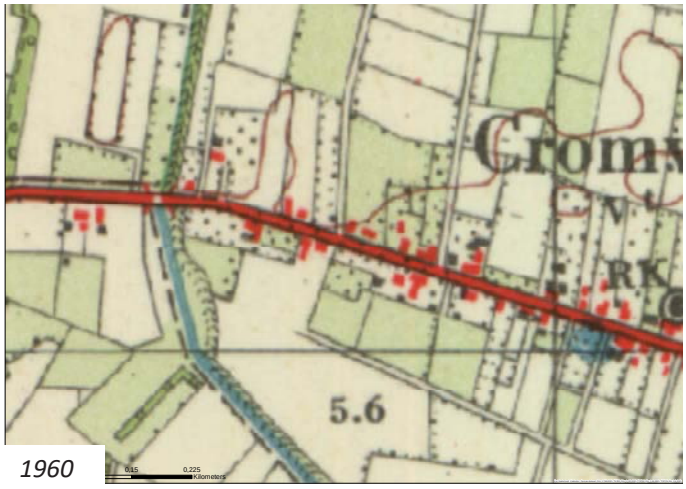
De St.-Lambertusstraat is een historisch lint met aan weerszijden van de weg lindes en eiken. Ook is er een aantal historische boerderijen gelegen aan deze weg. De bebouwing aan de zuidzijde van het lint ligt allemaal ongeveer met een gelijke afstand van de weg. De bebouwing aan de noordzijde van het lint ligt zowel aan de weg als verder van de weg af. Hierdoor verspringt de rooilijn in de straat. Het is niet gewenst tweedelijns bebouwing toe te voegen. Dus ook als een bestaande woning vrij ver van de weg af is gelegen, is het niet de bedoeling daarvoor een nieuwe woning te bouwen.

In het lint zijn nog een aantal belangrijke doorzichten te vinden. Deze dienen behouden te blijven. Naast dat deze doorzichten waardevol zijn voor het landelijke karakter van het lint, wordt hiermee ook onderscheid gehouden tussen het (dichter bebouwde) lint binnen de bebouwde kom en het (lossere) lint buiten de bebouwde kom.

Het is mogelijk kwaliteit toe te voegen aan het lint door de achterliggende erfrandbeplanting op de verschillende woonkavels te versterken. Dit niet op de locaties waar belangrijke doorzichten te vinden zijn. Daarbij draagt het aanleggen van een groen voorerf ook bij aan de landelijke uitstraling van het gebied. Denk hierbij aan het gebruik van hagen of (hoogstam)fruitbomen.

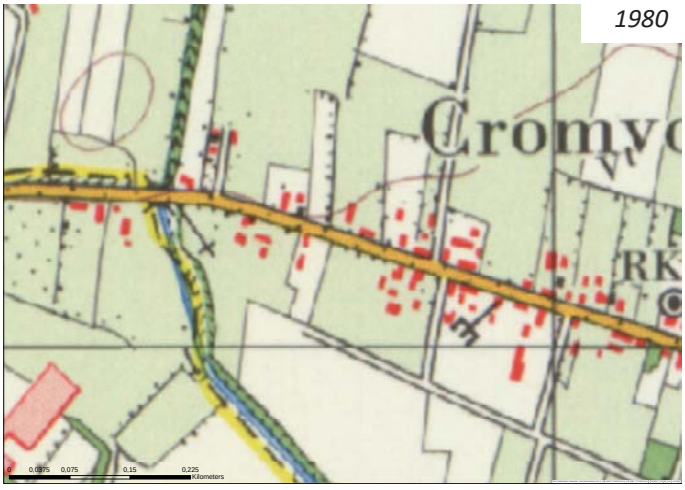


1900

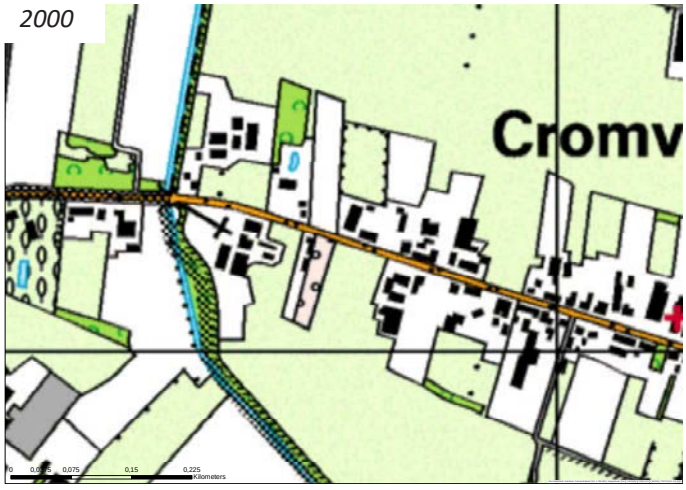


1960

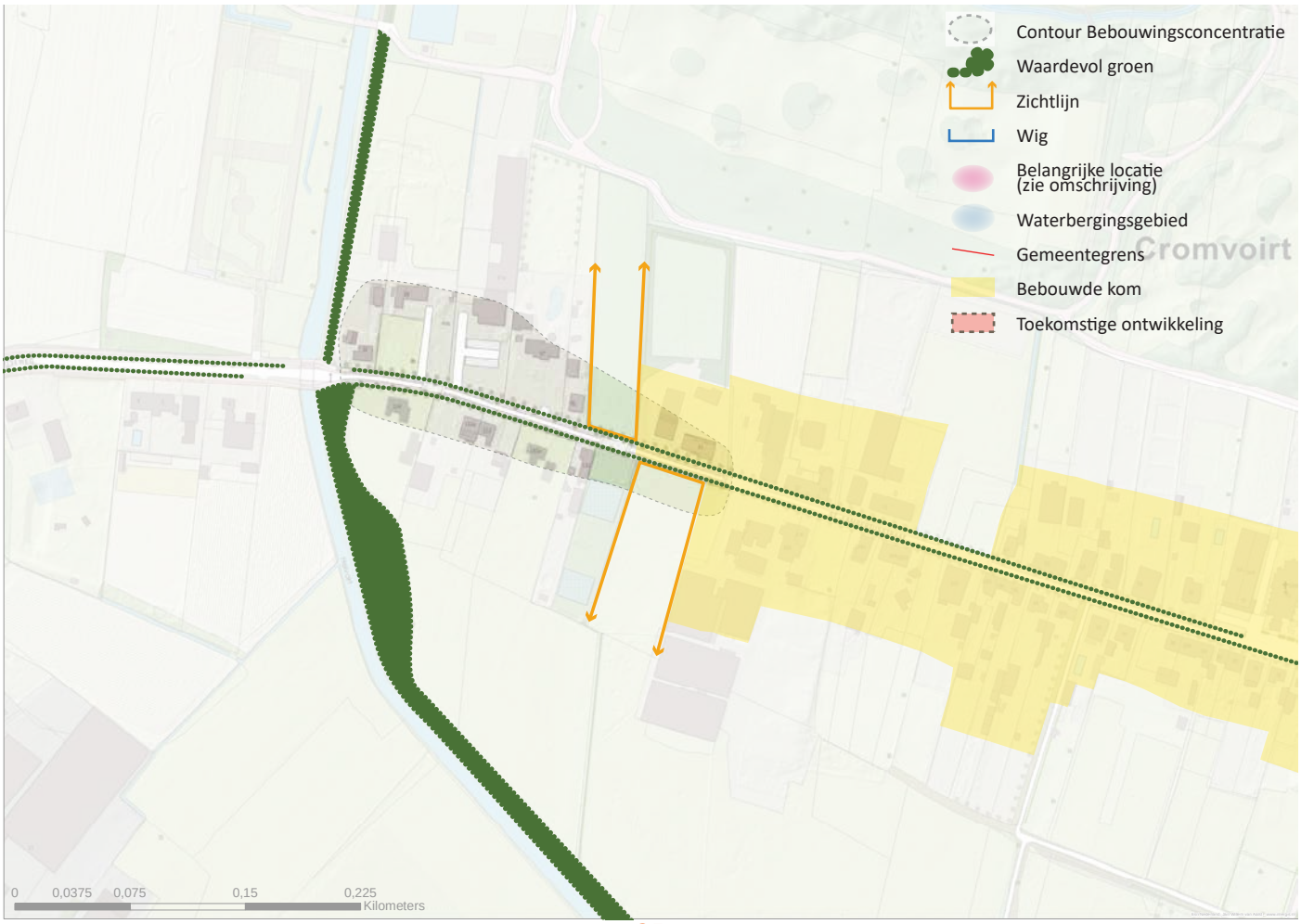
1980



2000






Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
Cromvoirt
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

4. Deutersestraat

Bebouwingslint

De Deutersestraat is een bebouwingslint gelegen nabij de bebouwde kom van Cromvoirt. Aan dit lint ligt ook de golfbaan. Aan deze weg, die begeleid wordt door een eikenlaan aan beide zijden van de weg, is al een aantal ruimte voor ruimte woningen gelegen. De woningen liggen veelal aan de weg, maar er zijn ook oudere woningen welke verder van de weg af gelegen zijn en een groen voorerf hebben. Dit geldt ook voor de gebouwen horende bij de golfbaan. Deze liggen van de weg af. Het is onwenselijk woningen toe te voegen in de tweede lijn, ook is het onwenselijk door het toevoegen van woningen andere bebouwing in de tweede lijn te laten belanden.

Vanaf de weg is er een breed zicht over de aanwezige golfbaan, dit zicht dient behouden te blijven. Indien mogelijk kan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied verbeterd worden door het behouden/herstellen van zicht over het landelijk gebied aan de oostzijde van de weg. Hierdoor blijft dit een lint in het buitengebied en wordt er voorkomen dat het lint de uitstraling krijgt van een lint binnen de bebouwde kom. Dit uit zich ook in de afstand tussen de woningen. Dichter bij de kern staan woningen dichter op elkaar, verder van de kern zijn woningen steeds verder uit elkaar gelegen. Dit natuurlijke verloop dient behouden te blijven, waardoor er in deze bebouwingsconcentratie geen ruimte meer is voor het toevoegen van nieuwe woningen.

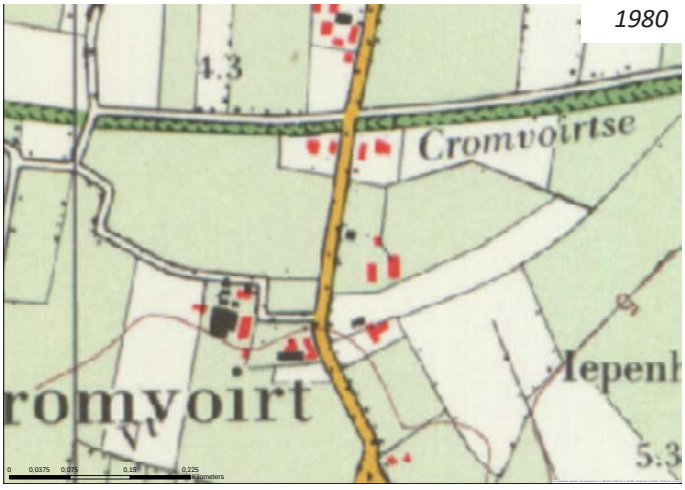
Let op: een deel van de Deutersestraat, is ook geschikt als uitleggebied.



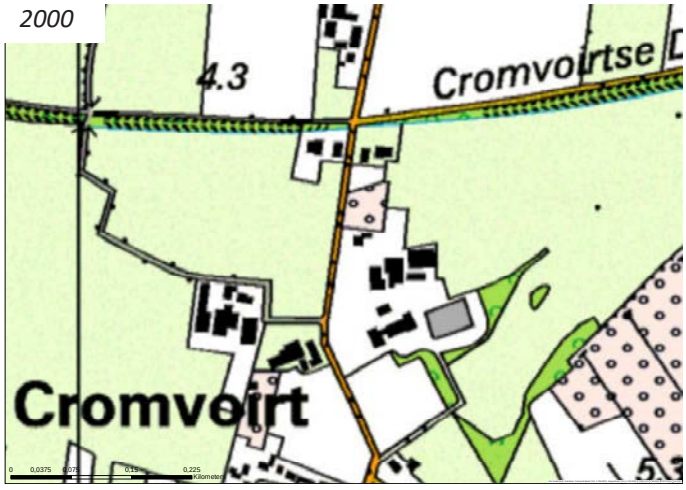
1900



1960

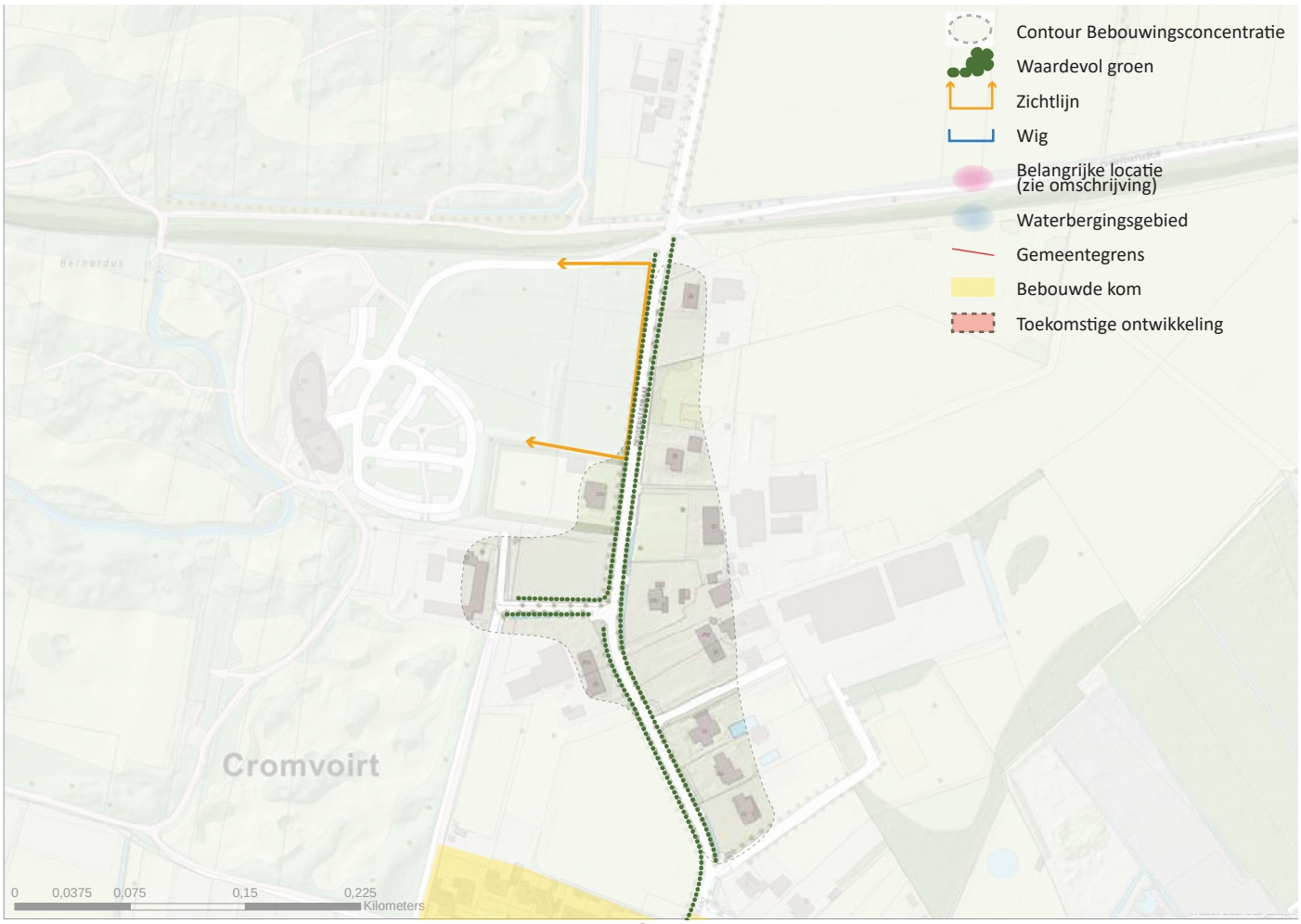


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie
(zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
Cromvoirt
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

5. Hoenderstraat

Bebouwingscluster

Dit kleine bebouwingscluster heeft een intieme opzet. Karakteristieke langgevelboerderijen staan gezamenlijk rond een kruising. Ze vormen een eenheid door de samenhangende vormgeving van deze bebouwing. De woningen staan aan de weg en zijn ook op deze weg georiënteerd. Er zijn geen woningen in de 2e lijn.

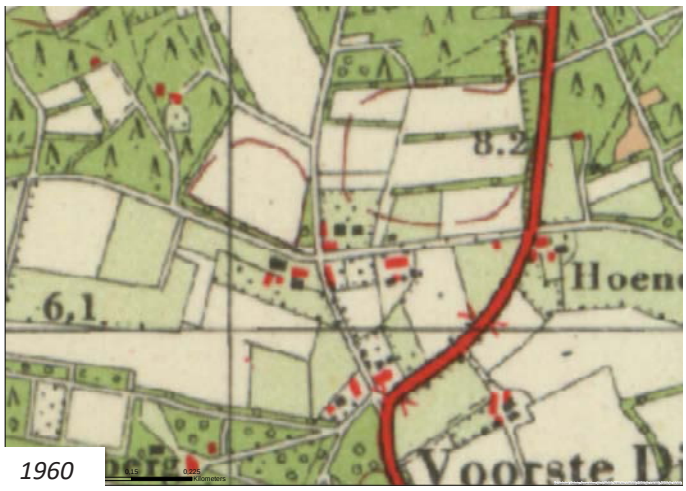
Het buurtschap wordt begrensd door verschillende robuuste groenstructuren. Dit draagt ook bij aan de intimiteit binnen het buurtschap. Ook binnen het buurtschap zijn verschillende groene rafelranden te vinden, zoals rondom kleine paardenweiden en de camping. Deze geven het buurtschap zijn landelijke karakter. Er vinden dus ook verschillende kleinschalige activiteiten plaats binnen het buurtschap.

Het westelijke deel van het buurtschap heeft een meer besloten karakter. Dit met name omdat er aan de achterzijde van de woningen veelal robuuste beplantingsstructuren zijn gelegen. Ook komen er verschillende kleine bosjes voor.

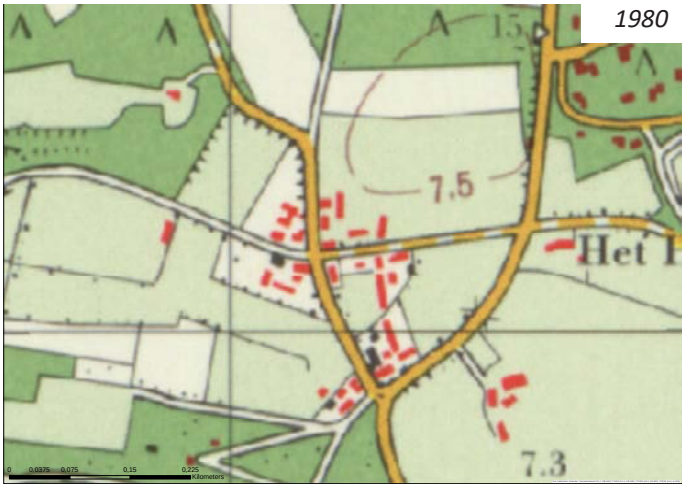
Mocht er nog een woning binnen de robuuste groenstructuur passen, dan dient deze qua vorm, kleur en uitstraling aan te sluiten bij de al aanwezige kenmerkende en veelal cultuurhistorische bebouwing.



1900



1960

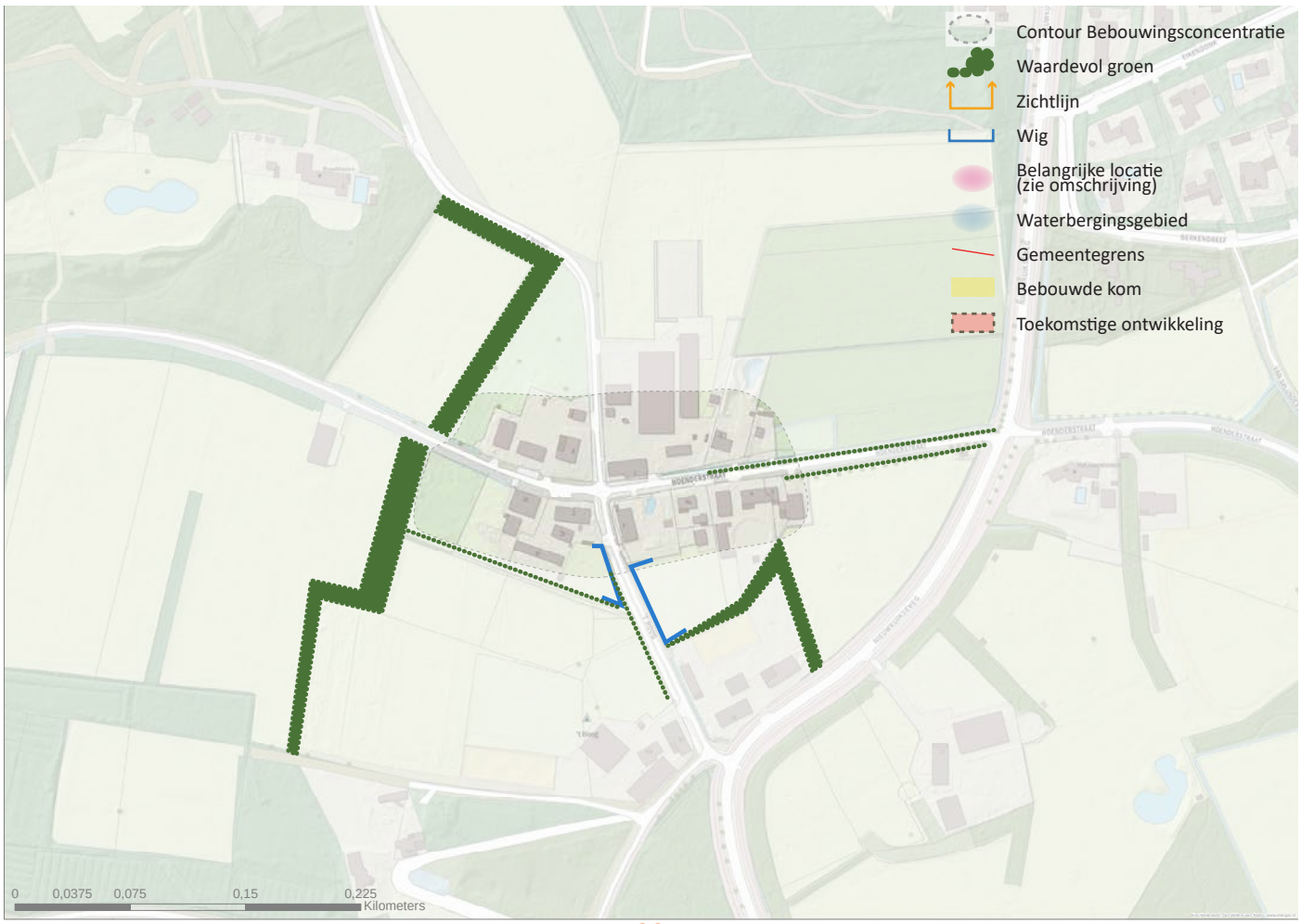


1980



2000


Hoenderstraat


Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

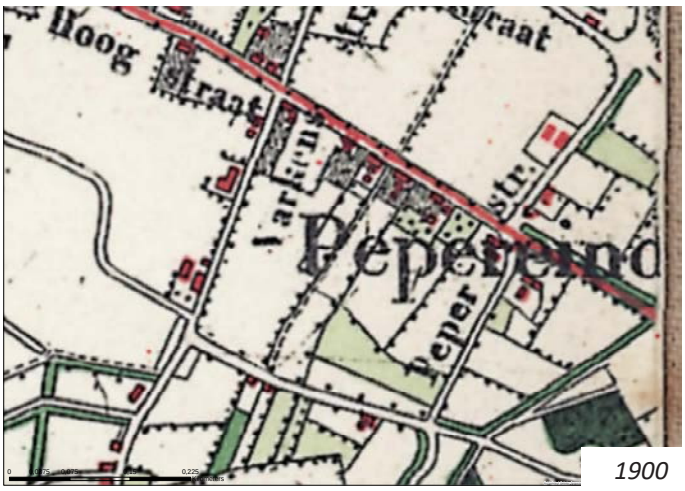
6. Pepereind - Scheepenstraat

Bebouwingscluster

De Pepereind - Scheepenstraat is een bebouwingscluster met afwisselende bebouwing, beplanting en open gebieden. Dit cluster grenst direct aan de bebouwde kom van Cromvoirt. De bebouwing van Cromvoirt loopt via dit bebouwingscluster geleidelijk over in het landelijk gebied. Hierdoor is er verder van de kern steeds meer openheid te vinden in dit cluster. Dit natuurlijke verloop en de openheid en zichten over het middengebied dienen behouden te blijven.

Bomenlanen aan beide zijden van de weg geven het Pepereind, de Scheepenstraat en Loverensestraat een rijke uitstraling.

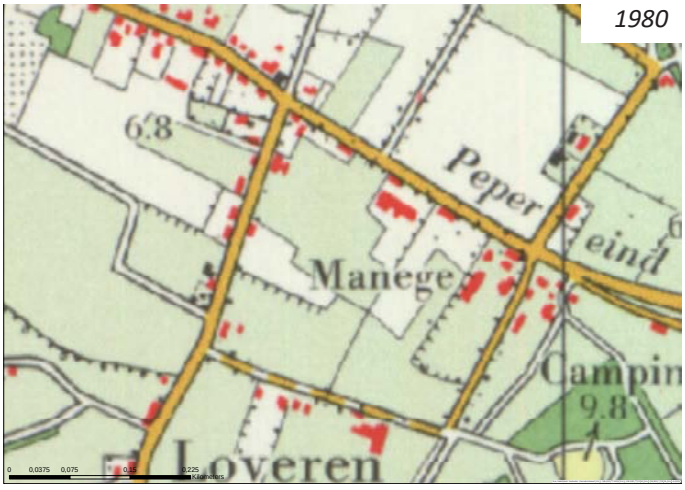
In dit bebouwingscluster vinden de komende tijd al enkele ontwikkelingen plaats (sanering manege en bouw 3 ruimte voor ruimte woningen). Omdat dit gebied niet onder de bebouwde kom van Cromvoirt valt, is het van belang dat dit ook niet als zodanig gaat aanvoelen. De ruimte die na de ontwikkelingen overblijft dient daarom open/groen te blijven. De opnamecapaciteit voor woningen op deze plek is daardoor bereikt.



1900



1960

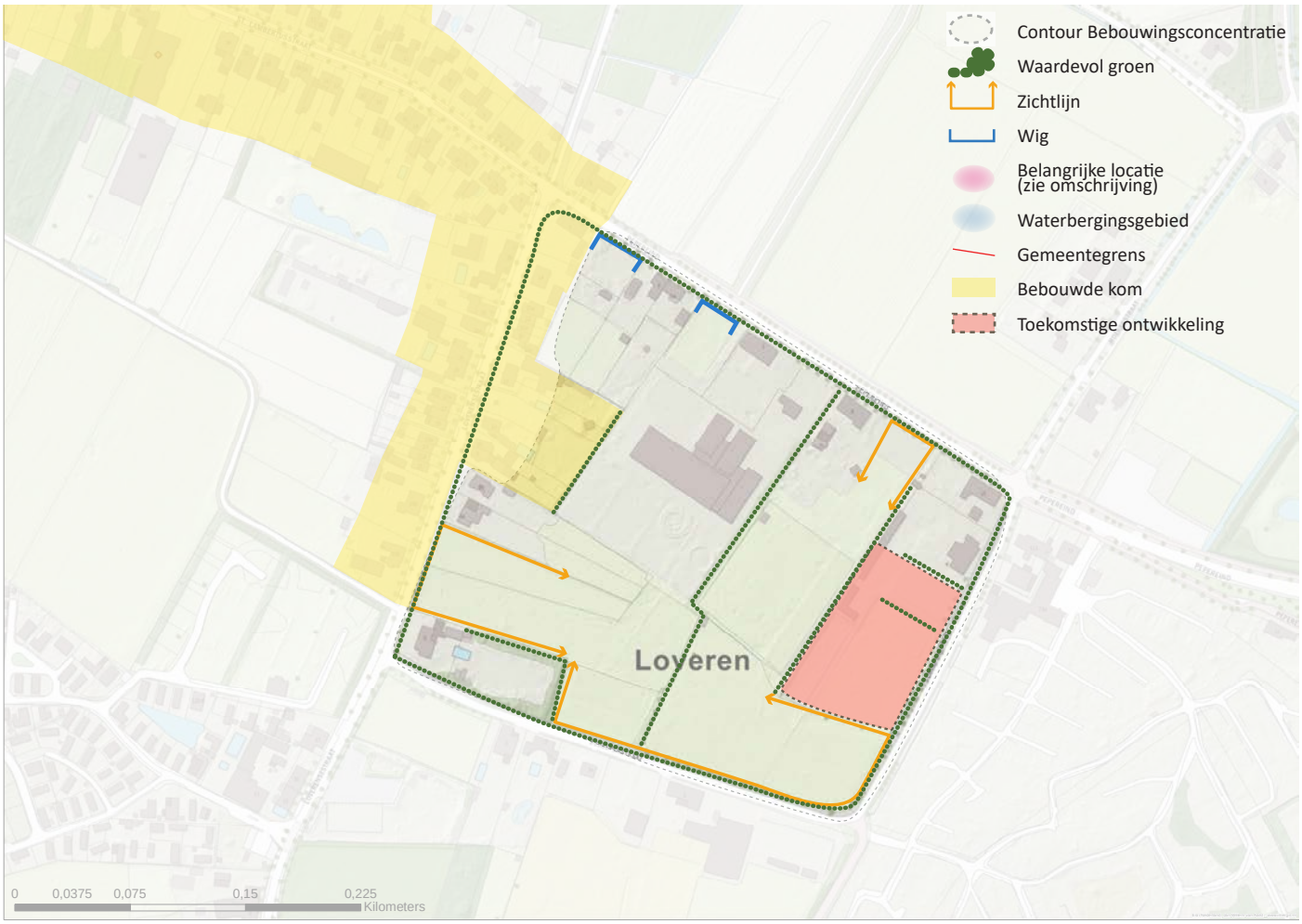


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
Loveren
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

7. Udenhoutseweg

Bebouwingslint

De Udenhoutseweg is een bebouwingslint met een verschillend karakter aan de noord en zuidzijde van de weg. Aan de zuidzijde heeft het lint een wat meer besloten karakter. Er zit daar minder ruimte tussen de bebouwing en de aanwezigheid van volgroeide erfrandbeplanting draagt ook bij aan de beslotenheid van deze zijde van het lint. Mocht aan deze zijde van het lint een woning toegevoegd worden, dan is het belangrijk dat deze groene erfrandbeplanting ook bij de nieuwe woning wordt toegepast.

Aan de noordzijde is meer ruimte tussen de bebouwing te vinden, ook is er minder (hoge) erfrandbeplanting aanwezig. Deze zijde van het lint kenmerkt zich door een duidelijk ritme van bebouwing met daartussen zicht over het achterliggende landschap. Dit ritme dient behouden te blijven of versterkt te worden. Het verwijderen van bebouwing midden in de zichtlijnen en verplaatsen naar de zijkanten van deze zichtlijnen kan bijdragen aan het versterken van dit ritme en het open zicht over de velden.



1900

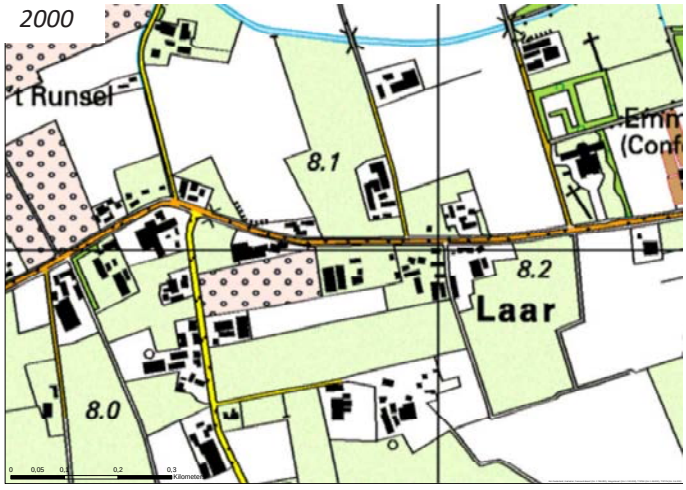


1960

1980



2000






Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
UDENHOUTSEWEG
Laar
KLEIN LAAR
0
0,05
0,1
0,2
0,3
Kilometers

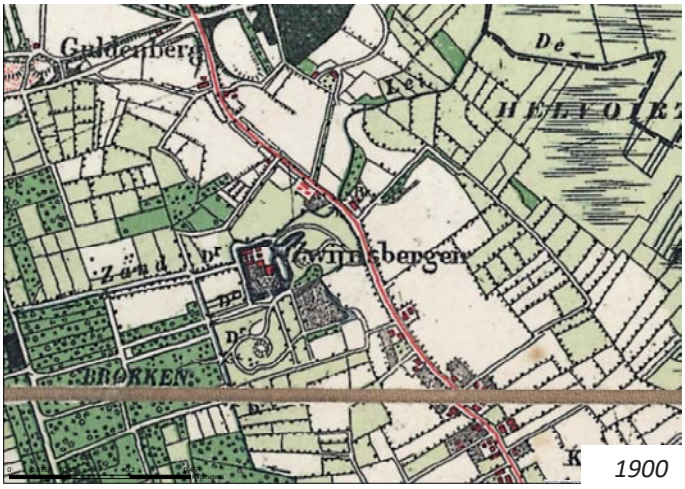
8. Helvoirtsestraat e.o.

Bebouwingslint

De Helvoirtsestraat is een bebouwingslint welke aansluit op de bebouwde kom van Helvoirt. Twee belangrijke zichten over het open landelijk gebied aan beide zijden van de weg scheiden het bebouwingslint van de bebouwde kom. Deze zijn daarom belangrijk om in stand te houden. Het zicht aan de oostzijde is een van de weinige locaties in de openbare ruimte waarvanuit er vrij zicht is over het Helvoirts broek.

Het lint heeft grotendeels een agrarisch karakter, dit is ook te zien aan de verschillende agrarische bebouwing welke te vinden is in de omgeving. Midden in het lint, krijgt het lint een andere uitstraling. Hier bevindt zich namelijk de (particuliere) historische buitenplaats Landgoed Zwijnsbergen, gelegen ten zuiden van de Zandleij en ten westen van de Helvoirtsestraat. Het tegen de weg gelegen landbouwperceel maakt deel uit van het provinciale Natuur Netwerk Brabant. Het vormt, samen met de landbouwpercelen die gelegen zijn direct ten noorden van de Zandleij, de groene schakel tussen de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen en het Helvoirts Broek. Naast de cultuurhistorische waarde van het landgoed bestaande uit het hoofdhuis met voormalig koetshuis, oranjerie en overige gebouwen, brengt dit een rijk groengebied met zich mee. Dit gebied dient daarom in zijn vorm behouden te worden. Ook is de weg ter hoogte van dit landgoed voorzien van een eikenlaan aan weerszijden van de weg.

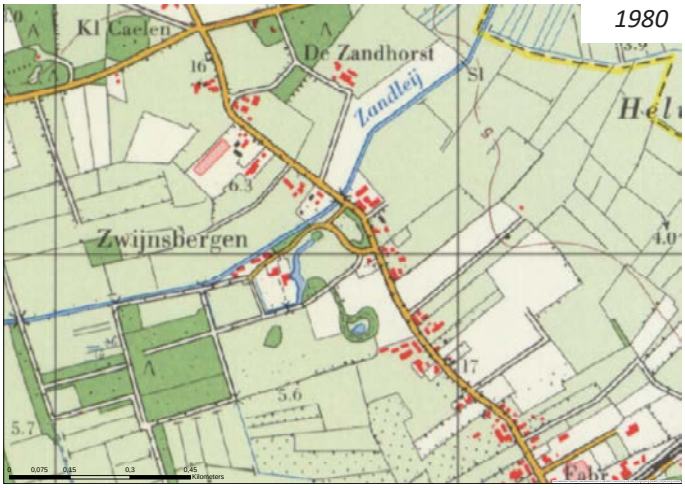
Het toevoegen van woningen in dit lint is mogelijk, mits er geen bestaand bedrijf wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarnaast is het ook niet wenselijk woningen toe te voegen in zichtlijnen, in de tweede lijn, of om met het toevoegen van een woning ervoor te zorgen dat andere (woon)bebouwing in de tweede lijn komt te staan.



1900



1960

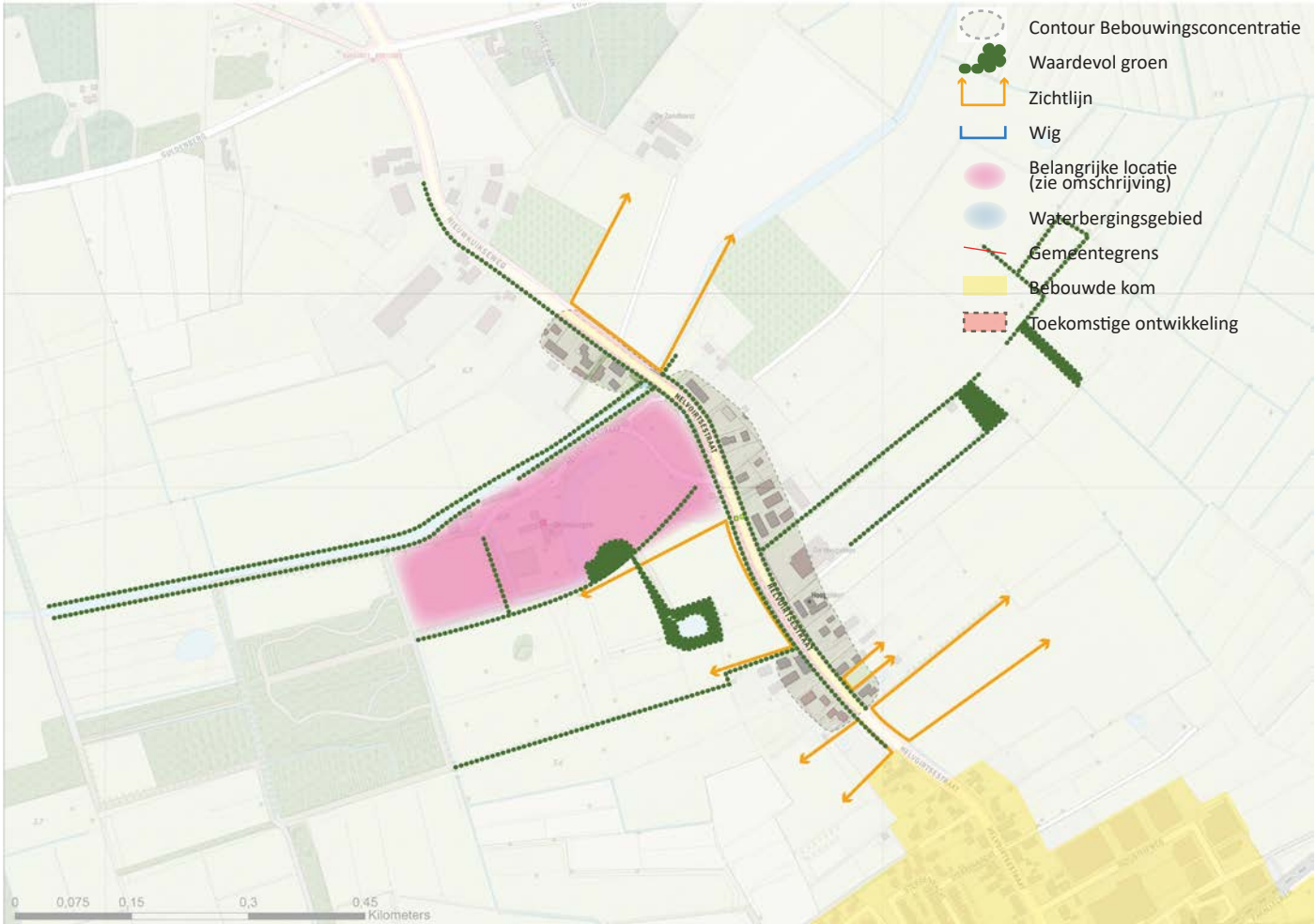


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
0
0,075
0,15
0,3
0,45
Kilometers

9. De Dijk e.o.

Bebouwingscluster

De Dijk is een bebouwingscluster gelegen naast de N65. Hier maakt de weg een kromming, waar verschillende woonbebouwing en bedrijvigheid aan gelegen is. Zo ook het karakteristieke huis “Het Oude Nest”. De kromming in de weg zorgt voor ruimte tussen De Dijk en de Helvoirtseweg. Naast enkele gebouwen tussen deze twee wegen, zijn er ook twee waardevolle open velden waardoor er vanaf De Dijk niet alleen zicht is over deze velden, maar ook de velden gelegen achter de N65.

Aan de zuidzijde van de bebouwing wordt de overgang tussen het cluster en het landelijke open gebied gemarkeerd door groene beplanting aan de achterzijde van de kavels.

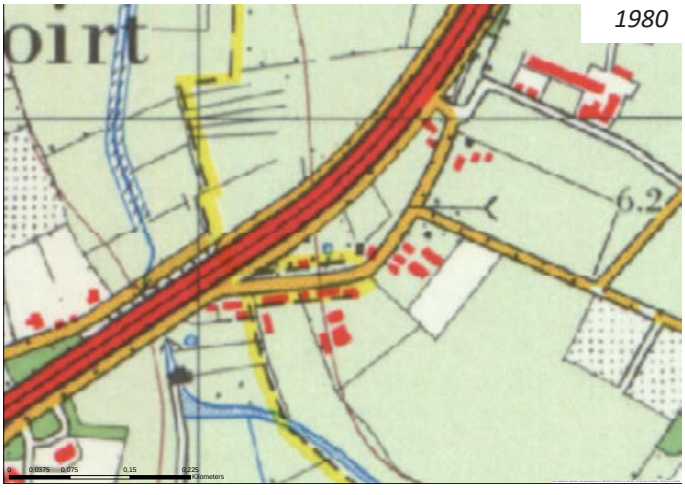
In dit gebied vinden de komende jaren verschillende ontwikkelingen plaats, zoals de verbreding van de N65, de verplaatsing van het tankstation en het saneren van het KI-station (bouw 3 ruimte voor ruimte woningen). Door deze ontwikkelingen (en ook de geluidscontour van de N65), is het niet langer mogelijk woningen toe te voegen aan dit bebouwingscluster.



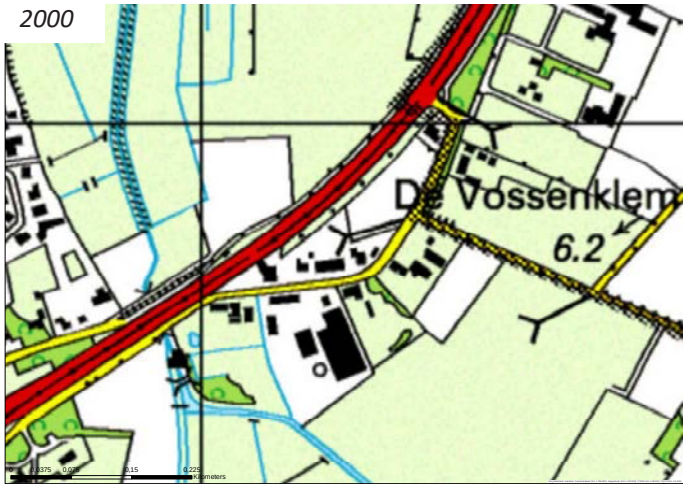
1900



1960



1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie
(zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

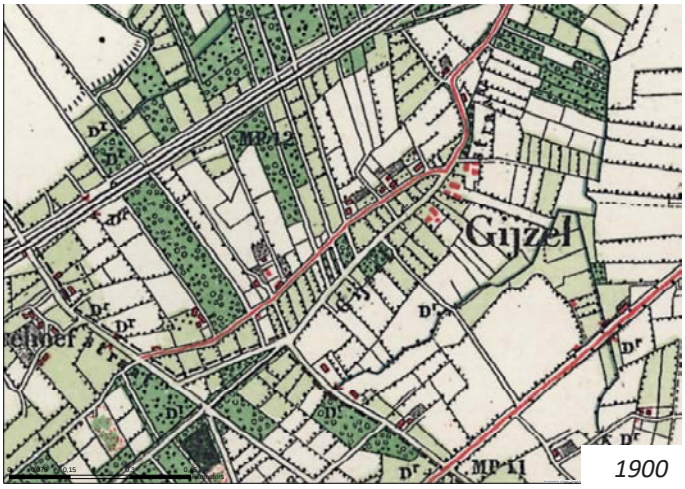
10. Gijzel

Bebouwingscluster

Gijzel is een gehucht en valt qua vorm onder een bebouwingscluster. Het bestaat uit een aantal woningen welke allen grenzen aan De Gijzel. De woningen staan aan de weg en zijn ook op deze weg georiënteerd. Er zijn geen woningen in de 2e lijn. Kavels zijn groot en in de omgeving vindt veel plantenteelt plaats. Er is veel openheid in het gebied, welke in de laatste jaren is toegenomen vanwege het afnemen van kwekerijen. Mochten er in de toekomst nog meer kwekerijen verdwijnen, dan kan er niet zonder meer op die locatie een extra woning gebouwd worden. De kenmerkende afstand tussen de bebouwing dient namelijk in stand gehouden te blijven. Daarnaast zijn beeldbepalende Polulierenlanen langs de weg en enkele erfranden verdwenen, welke eerder bijdroegen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap. In het buurtschap zijn verschillende mooie zichtlijnen over de achterliggende velden te vinden.

In het oosten van het buurtschap ligt de bebouwing vrij open in het landschap, er is weinig erfbeplanting aanwezig. Een waardevol middengebied, op de plek waar de weg De Gijzel zich splitst vormt visueel een soort brink voor het buurtschap. Deze dient daarom vrij van bebouwing te blijven. De afwisseling tussen bosjes en open weilanden zorgt voor een groene kwaliteit in het buurtschap. Daarbij is het zicht over de “brink”, zodat er een relatie blijft tussen de twee gesplitste wegen, van belang.

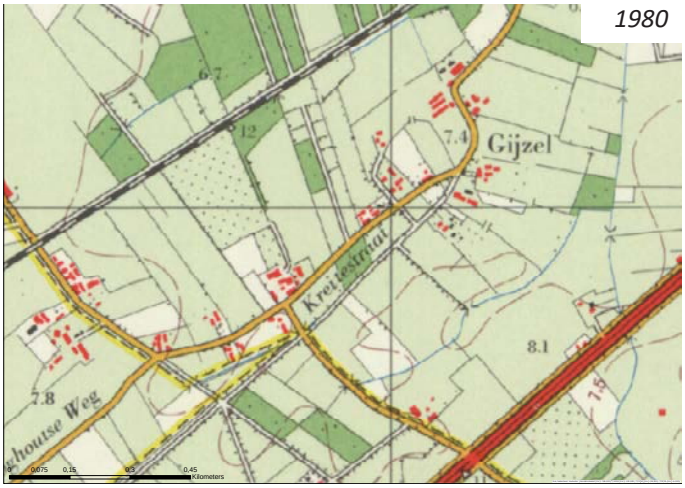
Het lint loopt verder richting het westen, daar krijgt het lint een meer besloten karakter. Dit met name omdat er aan de achterzijde van de woningen veelal robuuste beplantingsstructuren zijn gelegen. Ook komen er verschillende kleine bosjes voor. In dit deel is echter het toevoegen van nieuwe bebouwing niet mogelijk omdat het gelegen is in waterbergingsgebied.



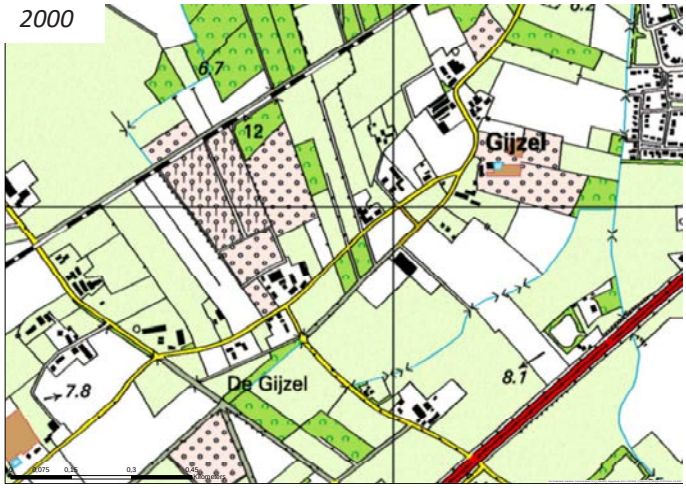
1900



1960



1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
Gijzel
0
0,075
0,15
0,3
0,45
Kilometers

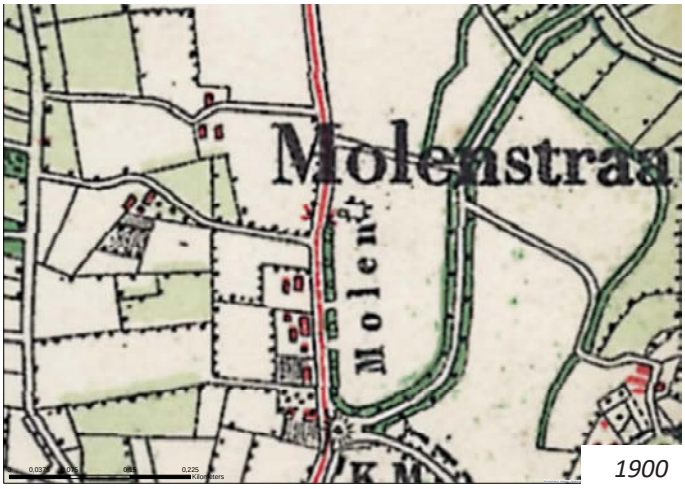
11. Molenstraat-zuid

Bebouwingslint

De Molenstraat-zuid is een agrarisch bebouwingslint. Aan weerszijden van de brede doorgaande weg met vrijliggende fietspaden, zijn verschillende woningen gelegen. Veelal met de lange zijde aan de weg. Ter hoogte van dit lint stopt de laanbeplanting die aan weerszijden van de Molenstraat is gelegen. Het toevoegen van laanbeplanting kan de ruimtelijke kwaliteit van dit lint verbeteren.

Aan de zuidzijde markeert gemeentegrens, begeleidt door groen, de grens van het buurtschap. Aan de noordzijde gaat het lint langzaam over in het open landelijke gebied, mede doordat de laatste bebouwing verder van de weg is gelegen en enkel bereikbaar is via een eigenweg. Dit komt in de verdere omgeving niet veel voor. In dit geval is deze bebouwing ontstaan aan een weg die eerder wel doorliep. Dit is ook te zien op de historische kaarten hieronder. Later zijn deze bedrijven gegroeid en is enkel de aansluiting op de Molenstraat behouden gebleven. Dit verklaart de bijzondere afstand tot de weg van deze bedrijven.

Op dit moment is het niet mogelijk woningen toe te voegen aan dit bebouwingslint in verband met de aanwezige (agrarische)bedrijven. Het is namelijk niet toegestaan bestaande bedrijven te belemmeren in hun bedrijfsvoering. Wellicht dat er in de toekomst bedrijven stoppen of veranderen van bedrijfsvoering. Indien dit het geval is, is er bij het toevoegen van woningen van belang de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Daarbij is het van belang dat er geen bebouwing in de tweede lijn wordt toegevoegd of ontstaat.



1900



1960

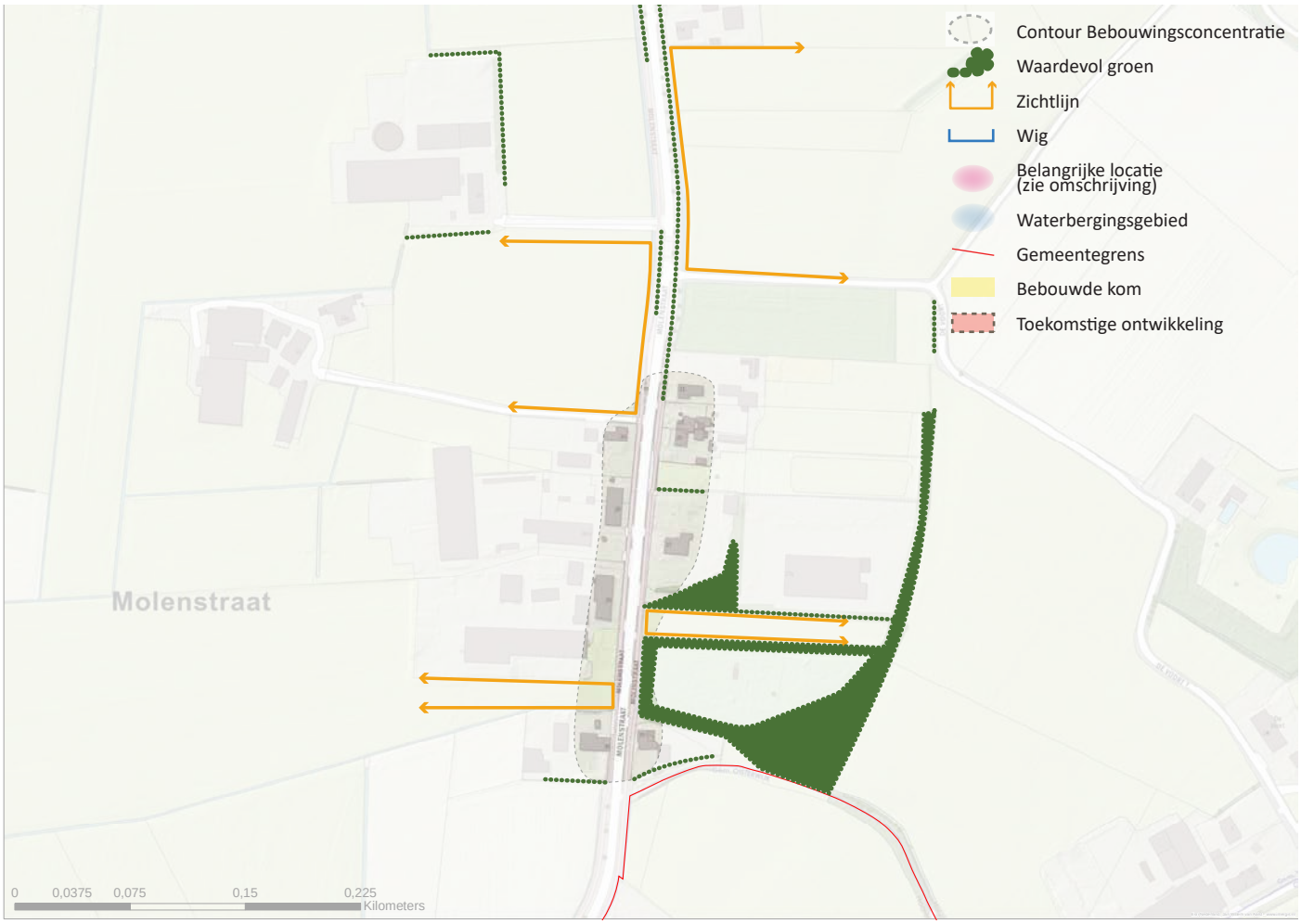


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
Molenstraat
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

12. Hoevensestraat

Bebouwingslint

De Hoevensestraat is een groen gelegen bebouwingslint. Aan de westzijde gaat het lint over in het bos. Sporadische doorzichten tussen de bebouwing over het achtergelegen landelijke gebied in de oostzijde van het gebied maken het een karakteristiek lint.

Ondanks dat de weg niet (overal) wordt begeleid door een karakteristieke bomenlaan, is de weg wel (vrijwel) overal door groen omringd. Dit komt door de grote hoeveelheid groen grenzend aan de weg. Vaak ook in de vorm van dichtbeplante hagen en bomen.

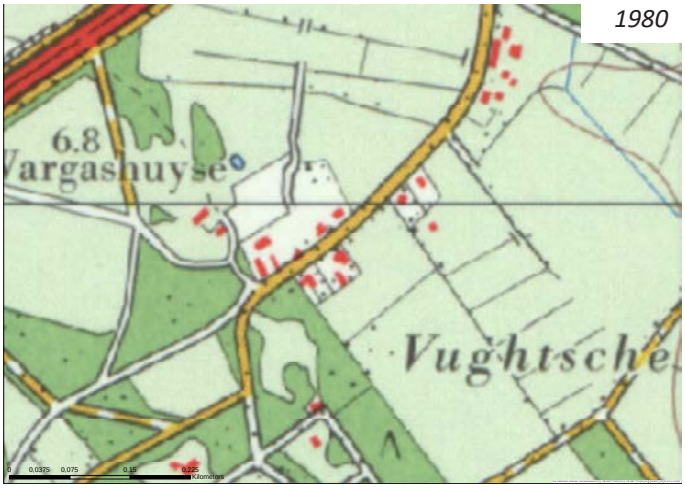
De Hoevensestraat is gelegen in Natuur Netwerk Brabant. Het is niet toegestaan hier woningen toe te voegen. Vandaar dat dit bebouwingslint zijn maximale capaciteit bereikt heeft.



1900



1960

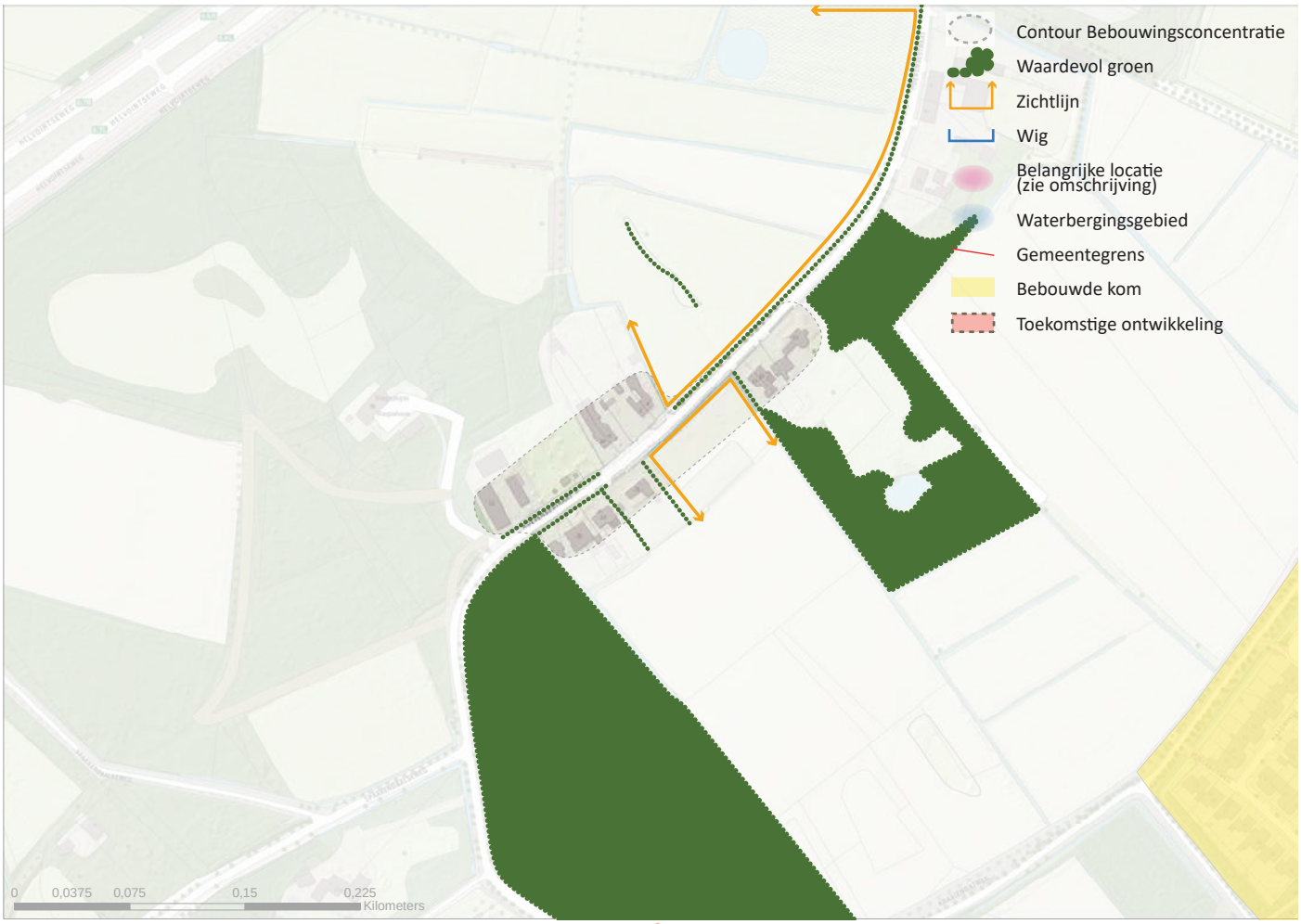


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling
0
0,0375
0,075
0,15
0,225
Kilometers

13. St.-Michielsgestelseweg

Bebouwingslint

De St.-Michielsgestelseweg is een éénzijdig bebouwingslint. Het lint bevindt zich aan de zuidzijde van de weg. Aan de noordzijde bevinden zich ook enkele gebouwen, zoals de historische villa Leeuwenhof en villa Elsa. Deze karakteristieke en door groen omgeven bebouwing met allure dienen hun ruime opzet te behouden. Vandaar dat er in deze bebouwingsconcentratie enkel aan de zuidzijde van de weg mogelijkheden zijn voor het toevoegen van een enkele woning.

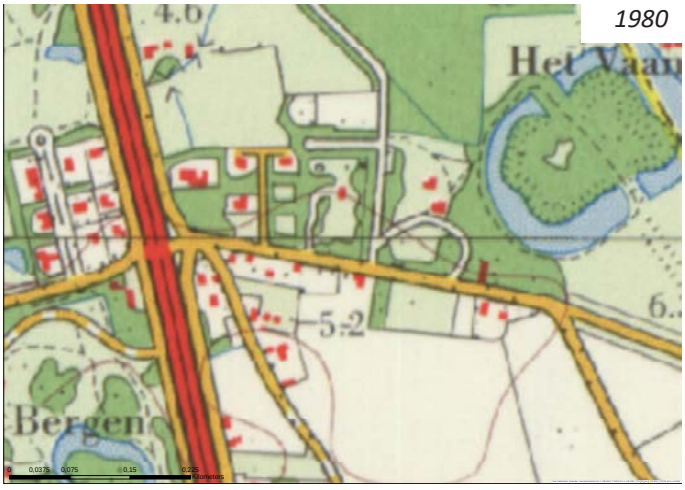
De weg heeft een groene uitstraling door de volgroeide eikenlaan aan weerszijden van de weg. Ook de ruim opgezette woningen aan deze weg hebben vrijwel allemaal een groene voortuin. Dit draagt bij aan het groene en besloten karakter van deze weg. Wanneer er een woning toegevoegd wordt aan dit éénzijdige bebouwingslint dient hierop aangesloten te worden, door ook te kiezen voor een groene uitstraling aan de voorzijde van de woning. Denk hierbij aan het gebruik van geschoren hagen en solitaire bomen. Daarbij speelt materiaalkeuze ook een belangrijke rol bij het aansluiten op de rijke uitstraling die de bebouwing in deze omgeving heeft.



1900



1960

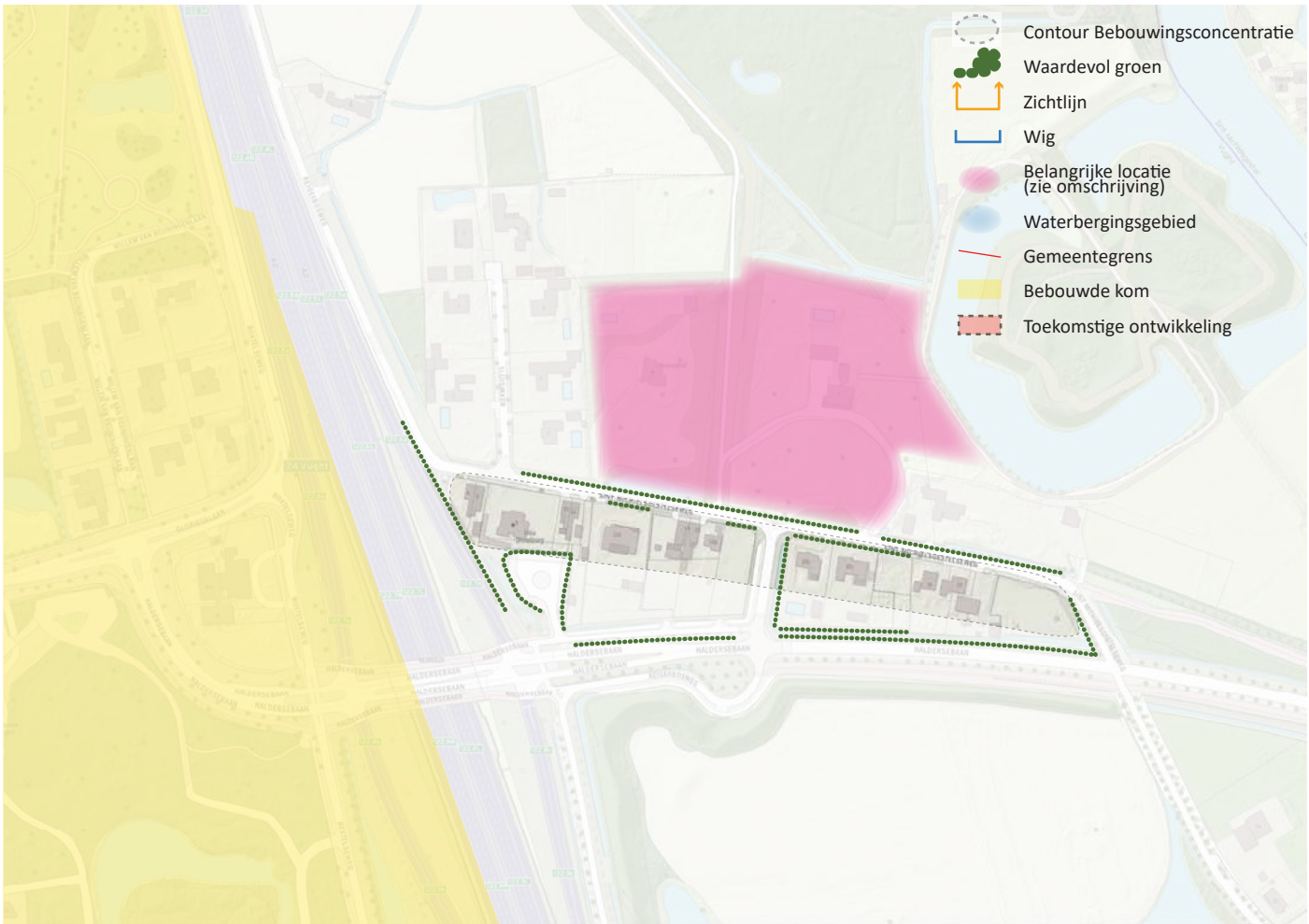


1980



2000




Contour Bebouwingsconcentratie
Waardevol groen
Zichtlijn
Wig
Belangrijke locatie (zie omschrijving)
Waterbergingsgebied
Gemeentegrens
Bebouwde kom
Toekomstige ontwikkeling

4. Landschapskwaliteiten en waardenkaart

4. Landschapskwaliteiten en waardenkaart

Landschapskwaliteiten zijn vooral een inspiratiebron voor iedereen die iets wil ontwikkelen in het buitengebied van de gemeente Vught. Geen blauwdruk over hoe het moet, maar een idee of ideeën over hoe het zou kunnen. Binnen de gemeente zijn een aantal verschillende “landschappelijke deelgebieden” te onderscheiden, met elk eigen kwaliteiten. Deze worden verderop in dit hoofdstuk omschreven.

Naast de landschapskwaliteiten zelf zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden meegenomen. De randvoorwaarden krijgen zo op een passende wijze vorm in bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de landschapskwaliteiten bedoeld voor iedereen die mede bij wil dragen aan versterking van de karakteristieke kwaliteiten van het Vughtse buitengebied.

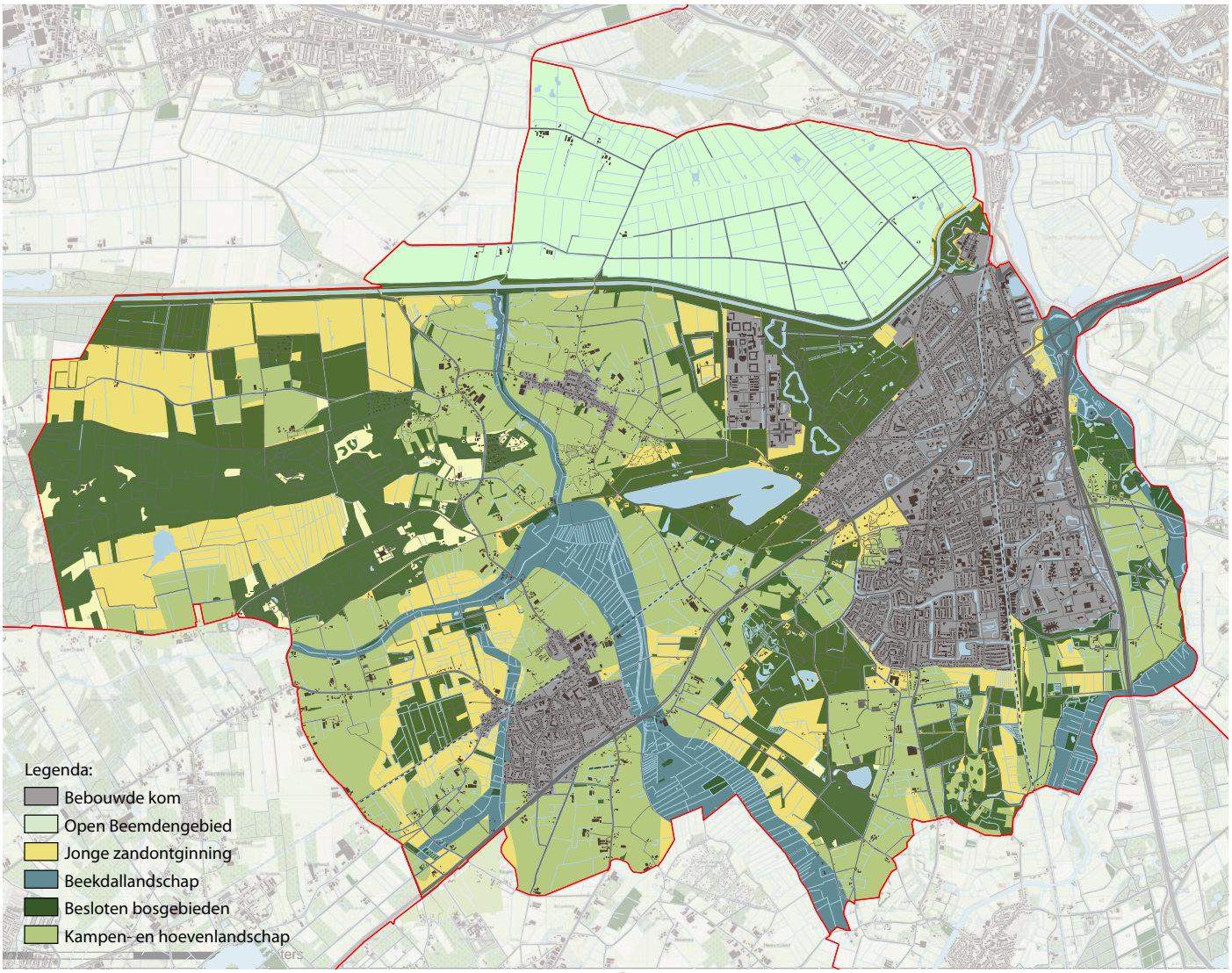
De gemeente Vught wil met het inzichtelijk maken van de landschapskwaliteiten graag ruimte bieden aan eigen initiatieven. Dat wil zeggen dat de ontwerprichtlijnen zich vooral richten op de landschappelijke kwaliteit en niet zozeer op een gedetailleerde architectonische invulling.

4.1. Landschappelijke deelgebieden

Het buitengebied van Vught is in te delen in een aantal herkenbare landschappelijke deelgebieden. Deze zijn te vinden op onderstaande kaart.

Bij het onderscheiden van deelgebieden wordt naast topografische ligging en ruimtelijke verschijningsvorm gekeken naar de aanwezigheid en verdeling van zogenaamde waarden. Dit zijn geologische, historische, landschappelijke, waterstaatkundige en ecologische waarden. De analysekaarten die gebruikt zijn om te komen tot deze deelgebieden zijn te vinden in de bijlage. Deze kunnen ook interessant zijn om het landschap nog beter te kunnen begrijpen en daardoor een goed plan te maken dat past bij het landschap.

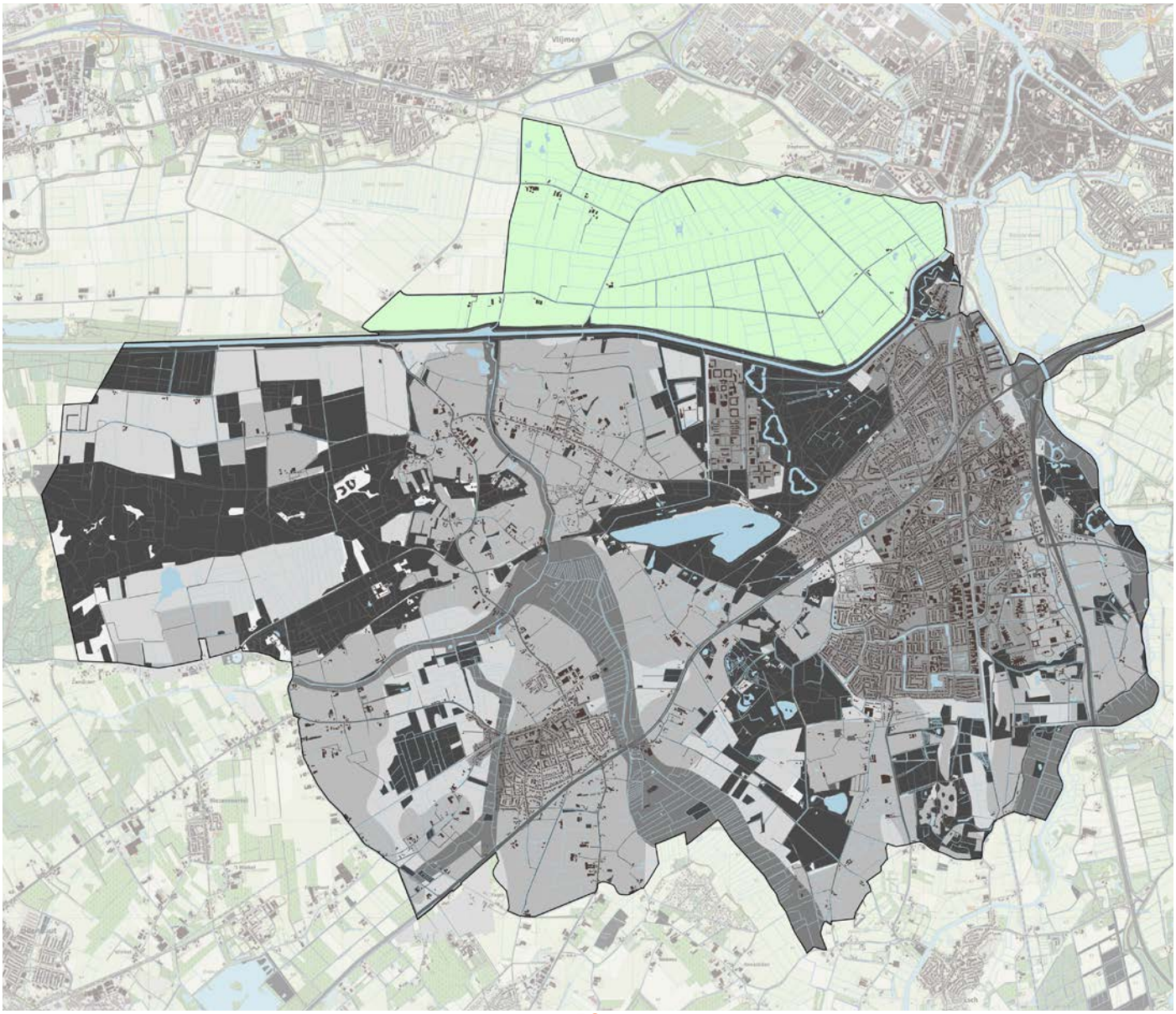
Verder in dit hoofdstuk beschrijven wij de gebiedskenmerken, landschappelijke kenmerken en richtlijnen per deelgebied. De bebouwde kom wordt niet omschreven, deze maakt geen onderdeel uit van het buitengebied en valt dus buiten deze visie.



Open beemdengebied

Landschappelijke kernkwaliteiten:

- Historische nederzetting linie 1629
- Grootschalige rechte verkaveling
- Geen tot weinig opgaande beplanting
- Twee historische eendenkooien
- Zichtrelatie met ‘s-Hertogenbosch
- Natura 2000-gebied
- Weidevogelgebied
- Vlinder: Pimpernelblauwtje
- Agrarische functie
- Weide- en hooilanden
- Beeldbepalende maisvelden



Gebiedskenmerken

Het open landschap van het beemdengebied vormt een duidelijk te onderscheiden deelgebied. Dit omvat de beemd ten noorden van het Afwateringskanaal ‘s-Hertogenbosch-Drongelen. Door de lage, natte ligging is dit gebied pas laat ontgonnen. Dat heeft geleid tot de rechte grootschalige verkaveling. De Vughtse Gement is van oudsher een belangrijk broedgebied voor weidevogels. Openheid is hierbij van belang.

De bodem is vrij reliëfrijk en kleiig, in tegenstelling tot de rest van de bodems in de gemeente. In dit landschap speelt opgaande beplanting een zeer ondergeschikte rol waarmee het zich duidelijk onderscheidt van de rest van de gemeente.

Omdat er in het gebied kwelwater naar boven komt is bijzondere flora ontstaan. Naast landbouw is er daarom ook ruimte voor de natuur. Het natte Natura 2000-gebied de Moerputten is gelegen in dit open komgebied. Door de openheid en lage natte vegetatie is het een zeer aantrekkelijk gebied voor vogels.

Zeer opvallend zijn twee historische eendenkooien met daaromheen de zogenaamde kooibossen. Door de openheid van het omringende landschap vallen deze clusters van groene massa extra op. Dit contrast is karakteristiek en waardevol om te beschermen. Een neveneffect van de landschappelijke openheid is de zichtrelatie met de stadsrand van ‘s-Hertogenbosch. Dit zorgt voor een bijzondere relatie tussen de natuur en de stad.



Afbeelding 5: Eendenkooien in open komgebied (Foto: Fons Mandigers)

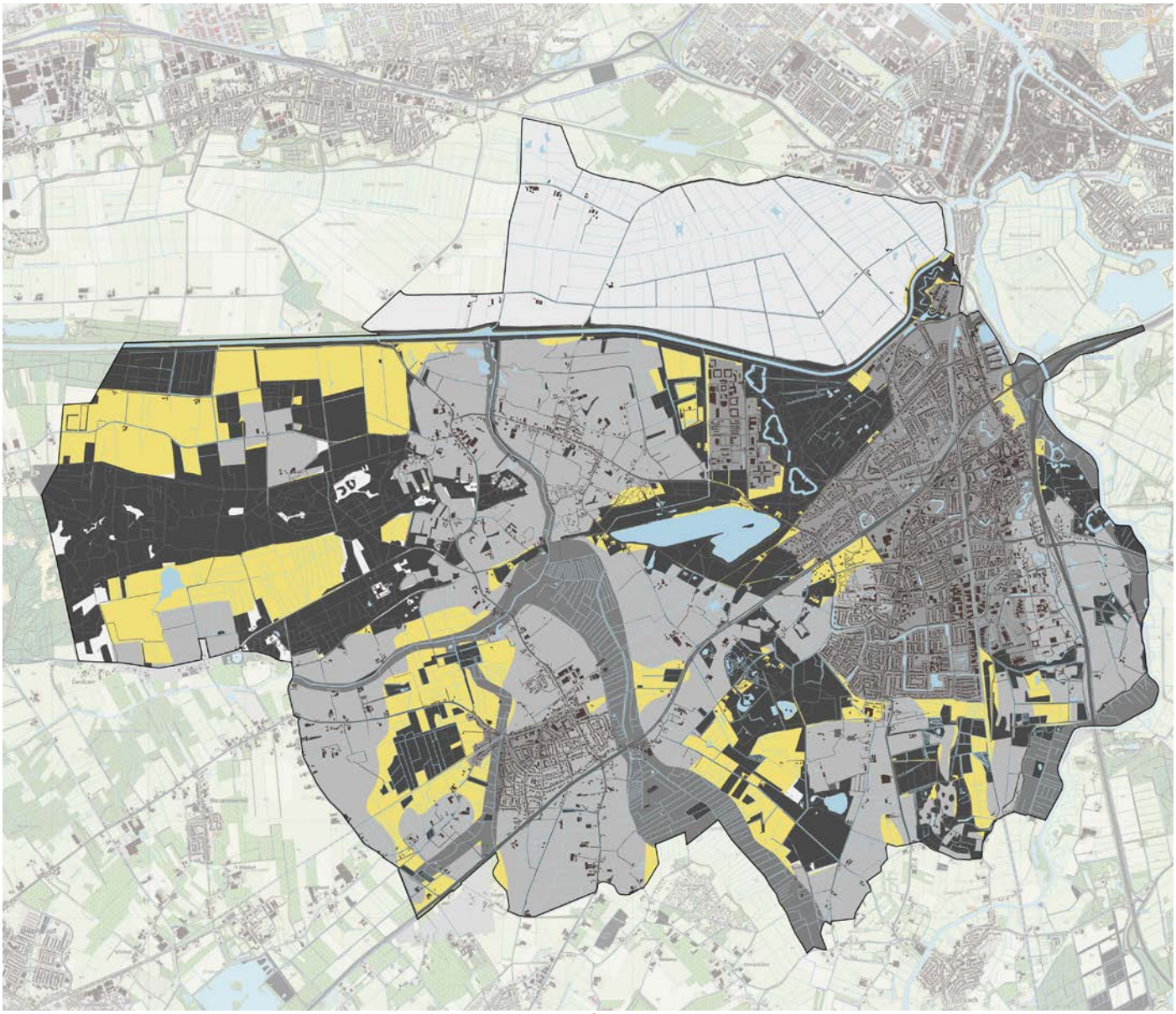
Richtlijnen landschap

- Grootschalige aanplant van bomen en singels in open gebied voorkomen
- Lage beplanting van inheems plantmateriaal ten behoeve van de weidevogel toegestaan
- Versterken en behouden contrast tussen open komgebied en beslotenheid van groene zuidrand (bomenrijen langs het Afwateringskanaal)
- Behouden en versterken zichtrelatie met ‘s-Hertogenbosch
- Behouden en versterken karakter van eendenkooien als ‘groene eilanden’ in de open ruimte
- Behoud en versterking van natte karakter van de Moerputten
- Agrarische functie behouden
- Behoud historische structuren (linie 1629)
- Versterk lijnvormige beplantingsstructuren langs sloten en kavelgrenzen

Jonge zandontginning

Landschappelijke kernkwaliteiten:

- Kleinschaligheid door afwisseling van akkers, weiden met bosjes en losstaande bomen
- Halfopen gebied
- Groene landschapselementen zoals kleine bosschages, bomenlanen en houtwallen
- Weide- en hooilanden
- Smalle kavels van elkaar gescheiden door sloten
- Zicht op waardevolle beplantingselementen



Gebiedskenmerken

De jonge zandontginningen zijn de laatste delen die ontgonnen zijn in de gemeente. Deze gebieden hadden vaak een wat natter karakter, waardoor ze pas later interessant werden om te ontginnen. Hierdoor zijn de kavels wat smaller en langgerekt en worden ze van elkaar gescheiden door sloten. Zo kan het water sneller weg en worden de percelen bruikbaar voor met name grasland. Door het van oorsprong natte karakter is in dit gebied ook minder (historische) bebouwing te vinden.

Brokken Broek
Het gebied van de Brokken broek (ten oosten van Helvoirt) is een broekontginning. Dit van oorsprong natte deel met de bijbehorende natte broekbossen is een van de laatste delen die werden ontgonnen. Vandaar dat dit gebied is ingedeeld bij de jongen ontginningen. Kenmerkend voor dit gebied is de rechte verkaveling en de nog aanwezige (broek) bossen.



Afbeelding 6: Zicht over de weilanden in het gebied van de jonge zandontginningen

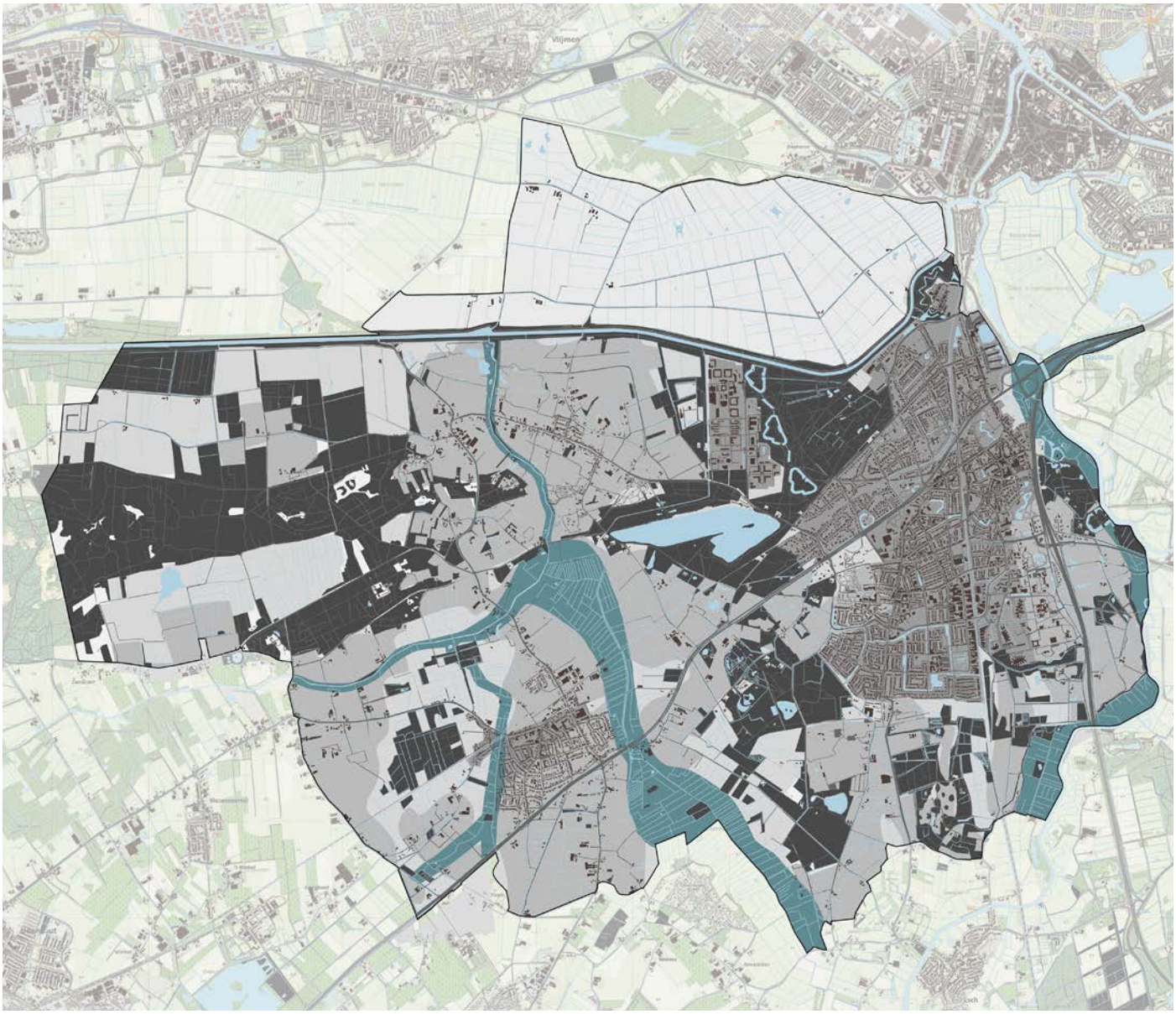
Richtlijnen landschap

- Versterk lijnvormige beplantingsstructuren met inheems plantmateriaal langs wegen, sloten en kavelgrenzen
- Behouden en versterken houtwallen en – singels, hakhoutbosjes en grienden
- Afwisseling tussen open en besloten behouden (kamerstructuur)
- Belangrijke zichtlijnen over open akkers behouden of creëren
- Zicht op achterliggend bosgebied behouden
- Versterk lijnvormige beplantingsstructuren langs sloten en perceelsranden
- Creëeren van natuurvriendelijke oevers
- Toevoeging van inheemse beplanting op percelen of perceelsranden
- Natuurontwikkeling (op achterliggende percelen) ter versterking van Natuur Netwerk Brabant

Beekdalen

Landschappelijke kernkwaliteiten:

- Groenstructuren parallel en/of haaks aan beken
- Veel biodiversiteit en ecologische waarden aanwezig
- Weide- en hooilanden
- Ecologische verbindingszone
- (meanderende) beken en waterlopen
- Beleefbaarheid van het water
- Zichtlijnen tussen hoger gelegen dekzandlandschap en lager gelegen beekdallandschap



Gebiedskenmerken

Beekdallandschap
Door de gemeente Vught lopen een aantal beken, de Dommel, de Essche Stroom, de Broek- en de Zandleij. Langs de Zandleij is een ecologische verbindingszone aangelegd. In het verleden waren beekdalen te herkennen aan de relatief lage ligging, en de aanwezigheid van opgaande beplantingen dwars op de beek. Ze waren in gebruik als weide-of hooiland of gewoon als moeras en werden “beemden” genoemd. Sommige beekdalen zijn nu niet goed meer te herkennen doordat ze genormaliseerd en gekanaliseerd zijn, en doordat door her- en ruilverkaveling, de karakteristieke percelering en verdeling door middel van groen verdwenen is. De Esschestroom heeft een kenmerkende meanderende vorm.

Beekdalen zijn om zowel historische, landschappelijke, geomorfologische, ecologische als waterhuishoudkundige redenen beschermingswaardig. Waar de beekdalen door ruilverkaveling en normalisatie verloren zijn gegaan, bestaat een sterke potentiële natuurwaarde.

Het beekdal van de Dommel is bijzonder omdat de oude akkers hier zonder een zoom van beemdgronden direct aan het water van de beek grenzen. De steile overgang van hoge zandgronden naar lager gelegen beekdal is aangeduid als geologisch waardevol. In dit gebied is in feite sprake van een concentratie en stapeling van waarden, geologie, landschap, historie, water en natuur.

Kanaalcorridor
Het afwateringskanaal ‘s-Hertogenbosch – Drongelen is door de mens gegraven om het Bossche Broek (’s-Hertogenbosch) te ontlasten bij wateroverlast. Het kanaal wordt aan beide zijden landschappelijk begeleid door bomenrijen en is daardoor een zichtbaar landschapselement in het gebied. Daarbij vormt het kanaal een fysieke grens tussen de open komgebieden en de overige landschappen van Vught.



Afbeelding 7: Esschestroom bij landgoed Bleijendijk (Waterschap De Dommel, www.dommel.nl)

Richtlijnen landschap

- Versterken van ecologische waarden door middel van natuurontwikkeling
- Behoud en versterken opgaande beplanting met inheems plantmateriaal parrallel en haaks aan beken
- Beleefbaarheid van het water vergroten
- Groene structuur en ecologische verbinding langs het afwateringskanaal behouden en versterken
- Ecologische verbinding van de Zandleij behouden en versterken
- Meanderende structuur van de Esschestroom behouden

Besloten bosgebieden

Landschappelijke kernkwaliteiten:

- Naald- en loofbos
- Landgoederen
- Zichtlijnen
- Heidegebied met kenmerkende Lunettenlijn
- Aanwezigheid van cultuurhistorische bebouwing
- Gebied IJzeren Man
- Structuur van open- en geslotenheid



Gebiedskenmerken

De bosgebieden zijn duidelijk te onderscheiden in het landschap vanwege de opgaande vegetatie, bestaande uit naaldbossen en loofbossen. De oude landgoederen, Vughtse Heide en IJzeren Man zijn de locaties die het meest bosrijk zijn. Daarnaast zijn er verspreid door het landschap rondom Vught nog een aantal kleinere bosschages te vinden.

Vughtse Heide en Loonse en Drunense Duinen
Door begrazing en plaggen ontstond een nutriënt arm gebied. Hierdoor ontstond de bekende heidevegetatie. Bij de Loonse en Drunense Duinen werd zoveel begraasd en geplagd dat er op sommige plekken enkel stuifzand overbleef. Van oudsher waren deze gebieden dus vrij open. Later, toen men stopte met intensieve begrazing groeide het gebied dicht met naald- en later ook loofbos. Op enkele plekken is het voormalige heidegebied en de stuifzandgebieden nog in tact. Op de Vughtse Heide zijn ook de militaire verdedigingswerken, zoals de Lunetten, in de loop der tijd begroeid door bos.

De IJzeren Man
Van oudsher onderdeel van de Vughtse Heide, werd op de locatie IJzeren Man zand gewonnen. Hierdoor ontstond een groot gat van zo'n 52 hectare. Nadat men stopte met zandwinning op deze locatie, vulde het gat zich langzaam met water. In het midden is er nog een eiland aanwezig. Dit eiland is een overblijfsel van een smalle dijk die vroeger twee meren van elkaar scheidden. Ook de omgeving werd weer aan de natuur overgelaten. Hierdoor ontstonden de nog altijd bestaande bossen rond de IJzeren Man.

Mozaïekpatroon
Land- en bosbouw exploiteerden eeuwenlang de natuur. In grote delen van Europa leidde dit tot een scherpe scheiding tussen grasland en bebossing. Het mozaïekpatroon is een structuur om door middel van kapbeheer een meer natuurlijke soortensamenstelling en verjonging van het bosbestand te exploiteren. Door een aantal kleine blokken te kappen volgens een dambordpatroon i.p.v. grootschalige kap en zo kaalslag te voorkomen, krijgt het gebied een mozaïekstructuur waarin alle leeftijdsklassen in beplanting aanwezig zijn.


Afbeelding 8: Vughtse Heide (Foto: Menno Slaats - natuurbeleven.com)

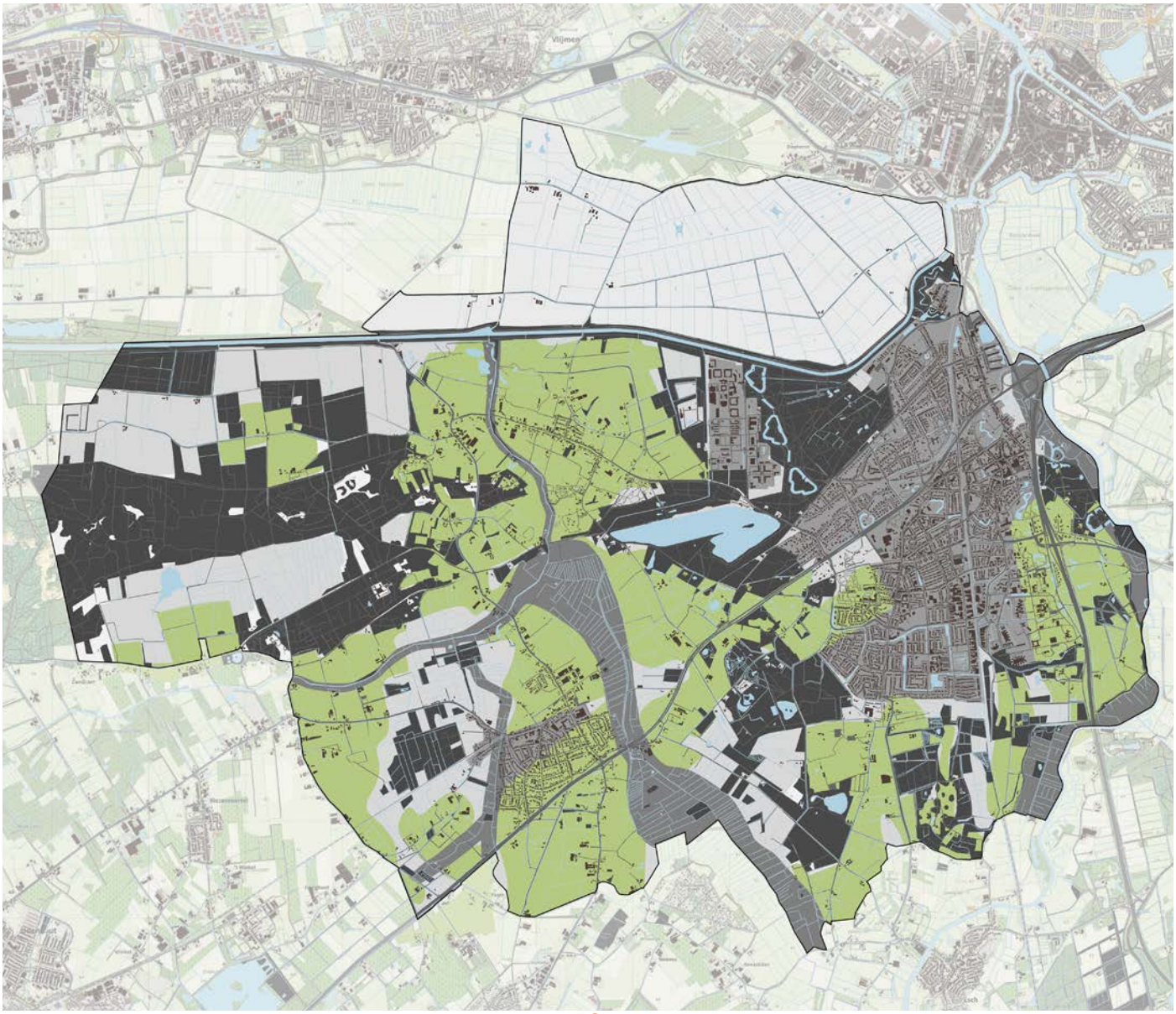
Richtlijnen landschap

- Behouden en versterken van de landgoederen
- Behoud en versterking van het mozaïekpatroon van open en gesloten bos, akkers en weiden
- Behoud en versterken zichtlijnen op landgoederen
- Bij verjongen/kap van bomen dit spreiden over het gebied zodat er geen "open plekken' in het bosgebied ontstaan.
- Open houden van het heidegebied en stuifzandgebieden
- Bijzondere samenhang versterken tussen cultuurhistorische structuur van De Lunetten, de landgoederen, de Loonse en Drunense Duinen, Fort Isabella en de omliggende natuur

Kampen- en hoevenlandschap

Landschappelijke kernkwaliteiten:

- Halfopen gebied
- Groene landschapselementen zoals kleine bosschages, bomenlanen en houtwallen
- Essen (open bolle akkers)
- Weide- en hooilanden
- Beeldbepalende mais en aardappelvelden
- Zicht op waardevolle beplantingselementen



Gebiedskenmerken

Het kampen- en hoevenlandschap vormt in feite de basis voor de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud. Het is een afwisselend open en besloten kamerlandschap bestaand uit dorpen, oude (bolle) akkers, bosjes en houtwallen. Karakteristiek voor dit landschap is dat het wordt doorspekt met landschapselementen zoals houtwallen en –singels, hakhoutbosjes en grienden, lanen, solitaire bomen, hoogstamboomgaarden en bloem- of kruidenrijke bermen en zomen. Hiermee onderscheidt het landschap zich sterk van de Gement, waar slechts bomenrijen, erfbeplantingen en een enkele solitaire boom te vinden zijn. Dit onderscheid kan in de toekomst nog meer worden benadrukt door de kamerstructuur van het Kampen- en Hoevenlandschap te versterken.

Een bijzondere plek in dit landschapstype wordt ingenomen door de zogenaamde essen of bolle akkers, die liggen bijvoorbeeld aan de zuidzijde van Cromvoirt. Dit zijn de oude landbouwgronden die in de loop der eeuwen langzaam zijn opgehoogd door bemesting. De akkers zijn van oudsher open plekken en contrasteren daarmee met de omgeving.

Het is niet de openheid of beslotenheid pur sang die de basis vormt voor de landschapsstructuur, maar juist een afwisseling van openheid en beslotenheid. Om die balans te beschermen of mogelijk te versterken is maatwerk nodig.



Afbeelding 9: Open en beslotenheid in het Kampen- en Hoevenlandschap (nabij hoevensestraat, bron: parius.nl)

Richtlijnen landschap

- Versterken en behoud bolle akkers (o.a. openheid behouden en randen aanzetten met inheemse beplanting)
- Versterk lijnvormige beplantingsstructuren met inheems plantmateriaal langs wegen, sloten en kavelgrenzen
- Behouden en versterken houtwallen en – singels
- Afwisseling tussen open en besloten behouden (kamerstructuur)
- Belangrijke zichtlijnen over open akkers behouden of creëren
- Versterk lijnvormige beplantingsstructuren langs sloten en perceelsranden
- Toevoeging van inheemse beplanting op percelen of perceelsranden
- Natuurontwikkeling (op achterliggende percelen) ter versterking van Natuur Netwerk Brabant

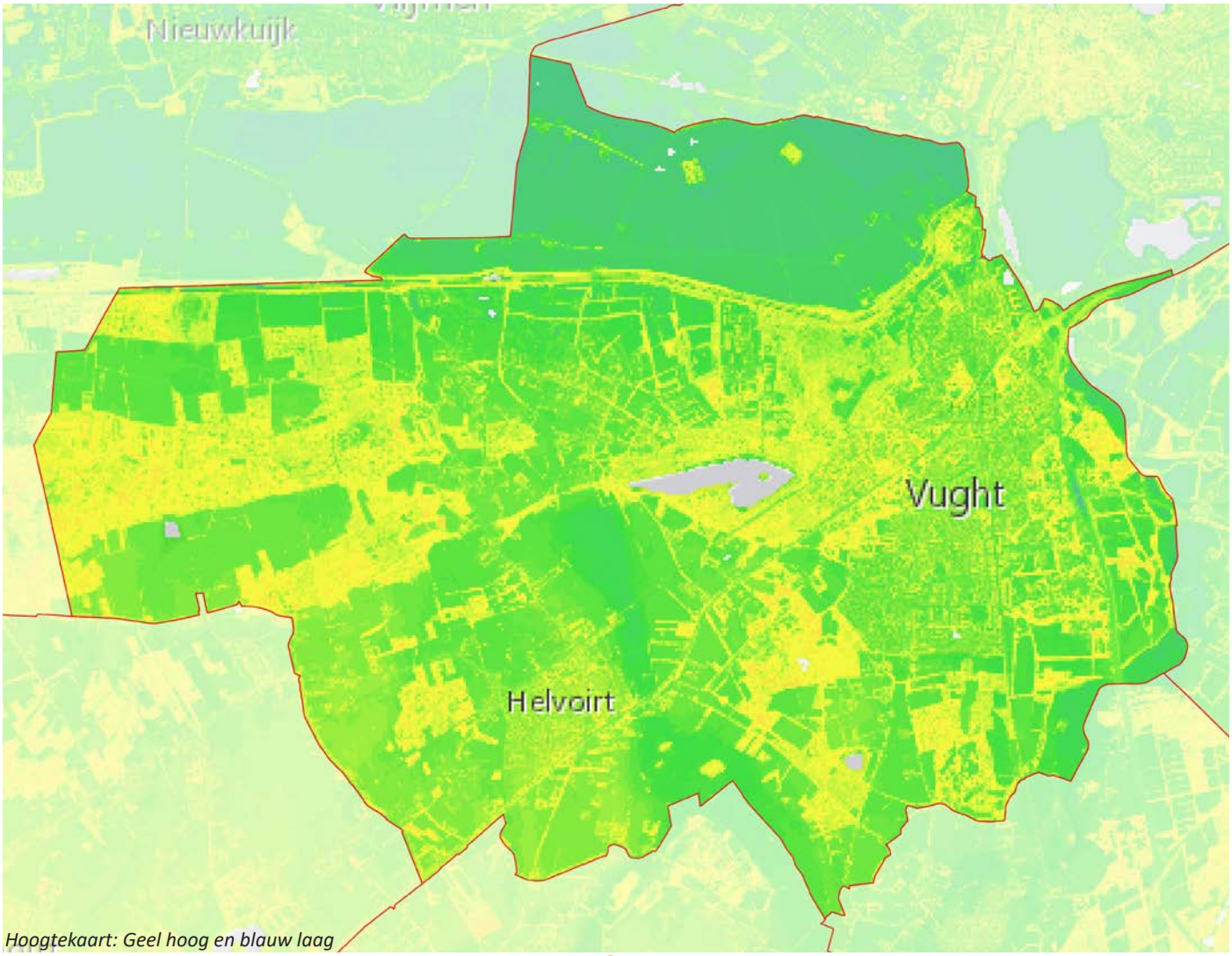
Achtergrondinformatie



A1. (A)biotische invloeden

Hoogte

De naam ‘Vught’ komt van het woord ‘fuchte’ of ‘vocht’. Dit wijst op de vochtige grond waarop het dorp is ontstaan. Met name het noordelijke gedeelte van de gemeente is laag en nat. In het oosten stroomt door de lagere gedeelten de Essche stroom. Ten zuidwesten van de gemeente stroomt de Broekleij ook door een lager gelegen gebied. Toch wijst de reliëfkaart op hogere delen, zoals Cromvoirt, de Vughtse Heide en zuid-westelijk gelegen landgoederen en de Zandleij.



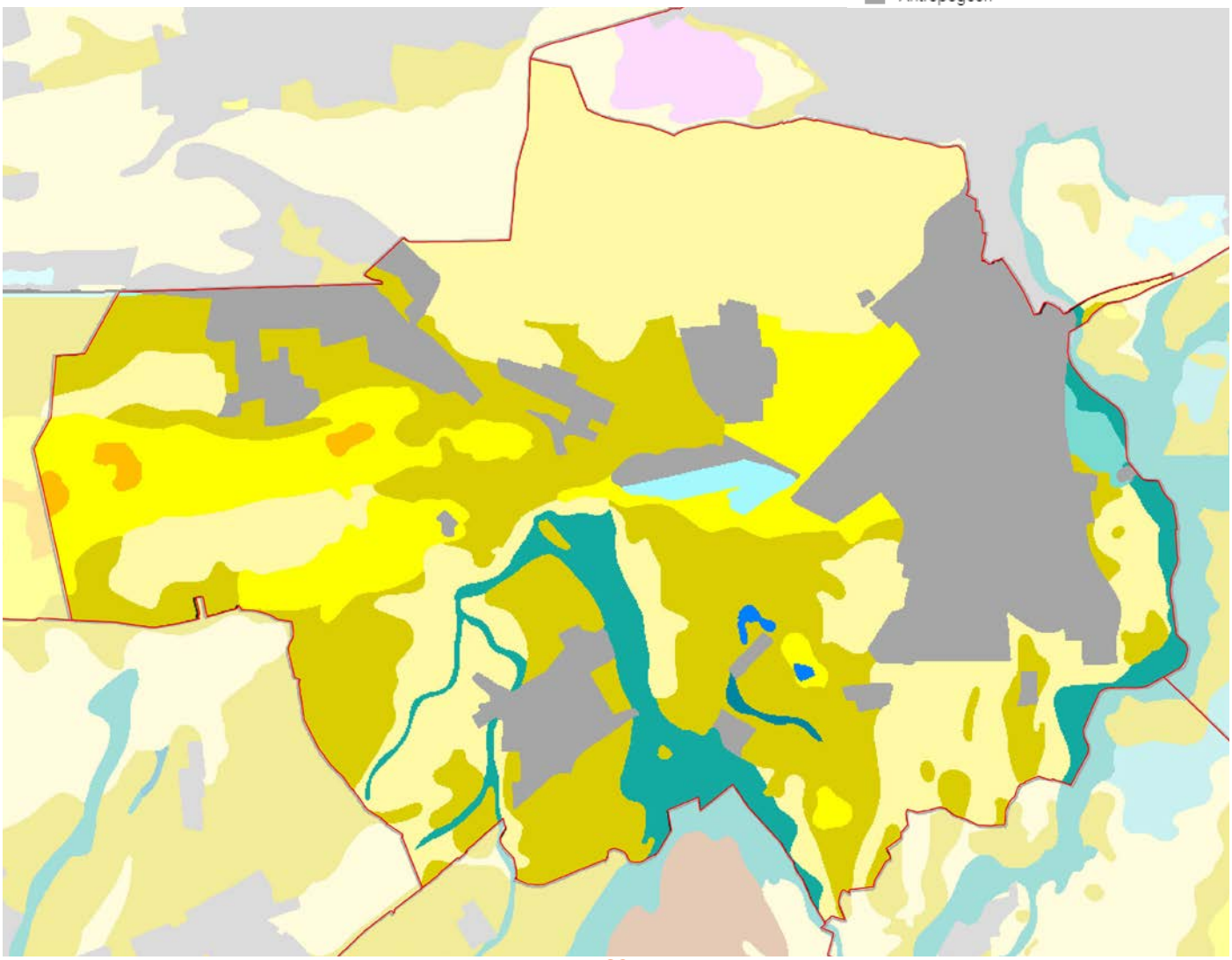
Hoogtekaart: Geel hoog en blauw laag

A1. (A)biotische invloeden

Geomorfologie

De kaart hieronder geeft de geomorfologische ondergrond weer. Deze vormt de basis voor het huidige landschap en landschapstypen van de gemeente Vught. Ondanks haar grote oppervlakte bebouwd gebied vormt het een bijzonder en afwisselend landschap.

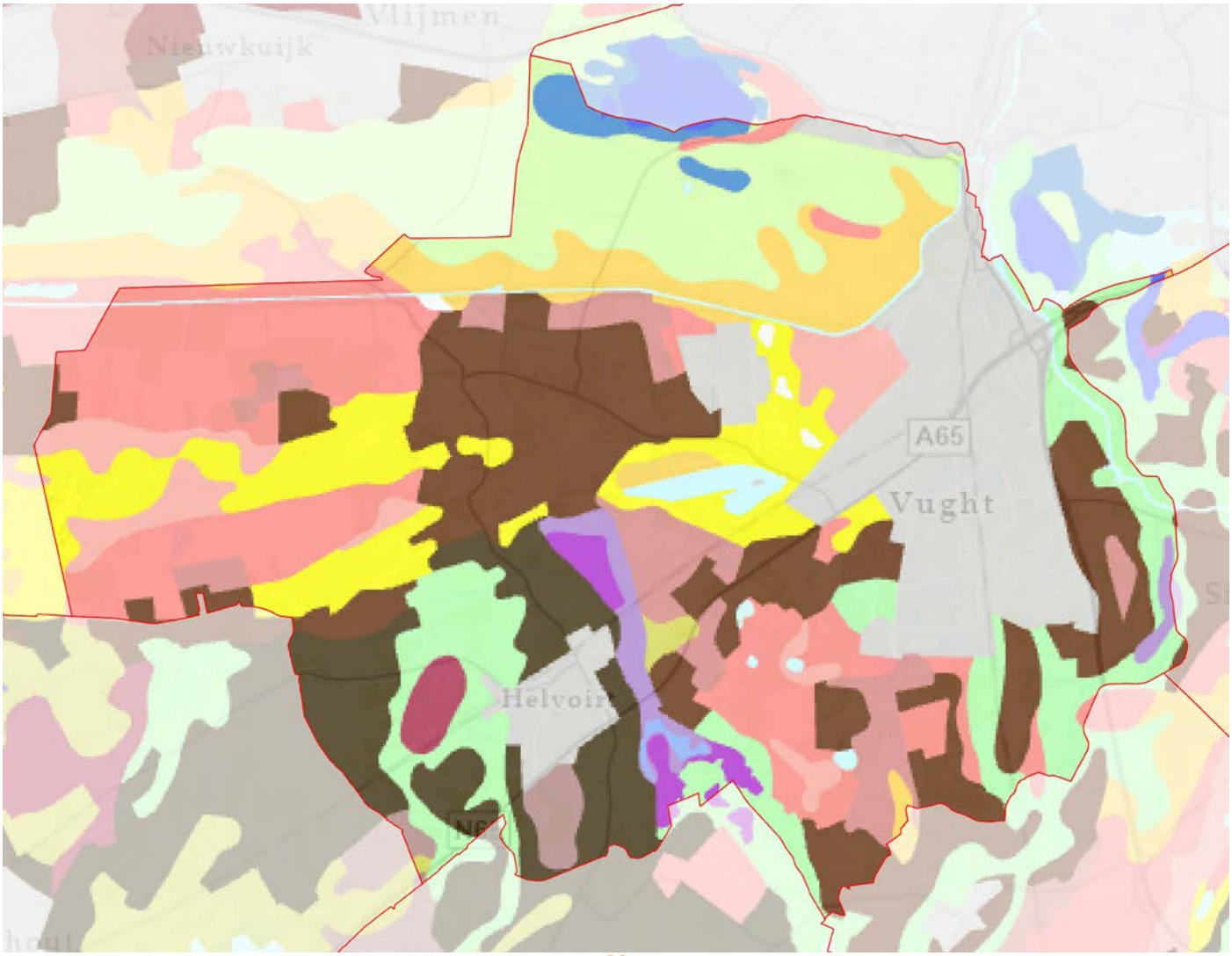
De in de vorige paragraaf genoemde lager gelegen delen zijn ook hier te herkennen in de beekdalen en waterbergingsgebied. Hoger gelegen gebieden liggen op de dekzandruggen en -vlaktes. Hierop ontstonden ook de plaatsen Vught en Cromvoirt. De overgang van het reliëfrijke dekzandgebied naar de lage polders met hun kleilaag zijn nog duidelijk herkenbaar in het landschap.



A1. (A)biotische invloeden

Bodem

Binnen de gemeente komen (verspoelde) dekzandvlaktes voor, afgewisseld met dekzandruggen en beekdalbodems. Aan de westkant van Vught komen tevens lage landduinen voor. Rond de nederzettingen is landbouwdek toegevoegd op de dekzandruggen, de zogenoemde esdekken. Deze ontstonden door eeuwenlange ophoging van de landbouwgronden door middel van stalmest, bosstrooisel en heide- of grasplaggen. Deze hogergelegen landbouwgronden zijn kenmerkend voor dit gebied.

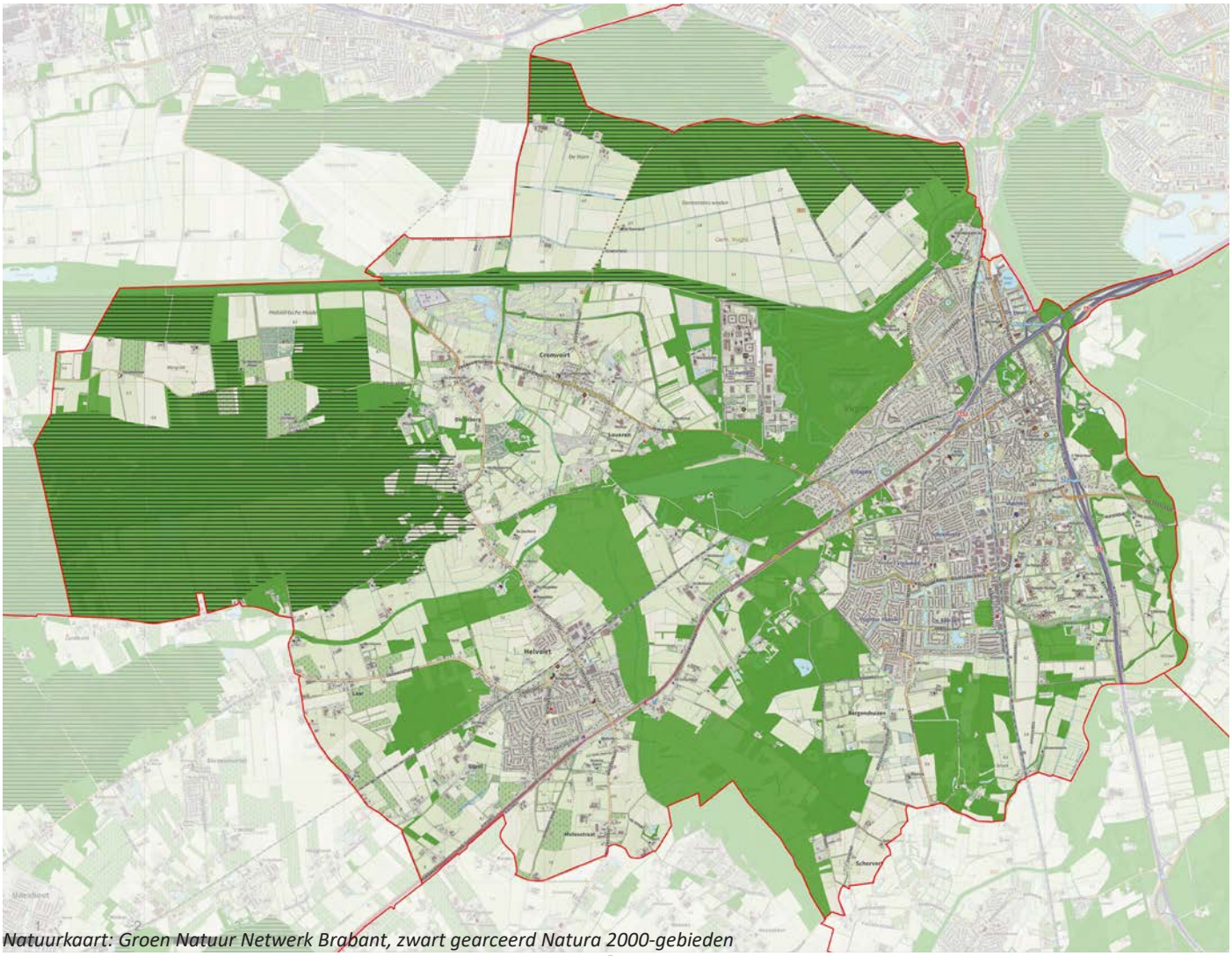


A1. (A)biotische invloeden

Natuur

Het beschermen van natuur is belangrijk voor de biodiversiteit, maar ook voor een aantrekkelijke omgeving. Binnen de gemeente Vught liggen meerdere natuurgebieden. In het noorden van de gemeente ligt Natura 2000 -gebied, een deel van het drieluik Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek. Het maakt deel uit van 'de Naad van Brabant' ten zuidwesten van 's-Hertogenbosch. Het ligt op de overgang van voedselarm zand naar voedselrijke rivier- en zeeklei, plaatselijk vermengd met veen en de menging van verschillende soorten grond- en oppervlaktewater. Hier ontstaan diverse gradiënten die zorgen voor een grote diversiteit aan soorten. Vanwege opkomend kwelwater is dit een nat gebied met bijzondere vegetatie.

Veel van de groenstructuren die gemeente Vught rijk is, behoren tot Natuur Netwerk Brabant (NNB). Denk hierbij aan de landgoederen en Vughtse Heide. Maar ook de vele bomenlanen en kruidenrijke bermen maken deel uit van NNB. Om voor een robuust natuurnetwerk te zorgen worden zo veel mogelijk natuurgebieden met elkaar verbonden. Een belangrijke verbindingszone is gerealiseerd langs het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Ook wordt gewerkt aan een ecologische verbindingszone haaks op deze verbindingszone tussen het Vlijmens Ven en het zuidenwesten van de gemeente langs de Zandleij. Een aantal belangrijke verbindingen missen nog. Hier worden in de komende jaren plannen voor gemaakt, om ook deze belangrijke verbindingen te realiseren en het robuuste netwerk van natuurgebieden te behouden en versterken.



Natuurkaart: Groen Natuur Netwerk Brabant, zwart gearceerd Natura 2000-gebieden

A2. Antropogene invloeden

Op de kaarten op de volgende pagina is de uitbreiding van bebouwing van Vught, Helvoirt en Cromvoirt te zien. Langzaam groeiden deze drie kernen, maar ook het landschap veranderde. Op de Vughtse heide nam de begroeiing toe, terwijl dat rond de landgoederen juist afnam.

Al vroeg had de mens invloed op het landschap in en rondom Vught. De patronen van dijken en militaire verdedigingswerken zijn hier voorbeelden van. In het landschap zijn (restanten van) deze patronen nog altijd zichtbaar. Deze verbinden verschillende verblijfsplaatsen en forten.

Militaire verdedigingswerken
Ter verdediging van de stad 's-Hertogenbosch werd een verdedigingslinie aangelegd. Deze maakt deel uit van de Zuiderwaterlinie (16e en 17e eeuw) die dwars door Brabant loopt. Het vormt een historisch kralensnoer van vestingsteden, forten, schansen, dijken en inundatievlaktes. Rondom Vught liggen Fort Isabella en acht lunetten. Deze lunetten zijn halvemaanvormige verdedigingswerken die omgeven zijn met water. Ze zijn onderdeel van de verdedigingslinie en zijn aangelegd door koning Willem II, uit vrees voor Belgische en Franse aanvallen uit het zuiden. Later ontstond op hetzelfde terrein een militaire kazerne. Ook heeft het een functie als waterbergingsgebied. Zie voor meer informatie hierover: https://www.aaenmaas.nl/in-jouw-buurt/projectenkaart/howabo/

Afwateringskanaal
Tussen 1907 en 1911 werd het Afwateringskanaal van 's-Hertogenbosch naar Drongelen gegraven om een deel van 's-Hertogenbosch de ontlasten bij wateroverlast. Dit zorgde voor een sterke scheiding tussen de hoger en lager gelegen gebieden. Deze structuur is nog altijd zeer duidelijk in het landschap aanwezig. Dit wordt versterkt door de bomenlanen die het afwateringskanaal begeleiden.

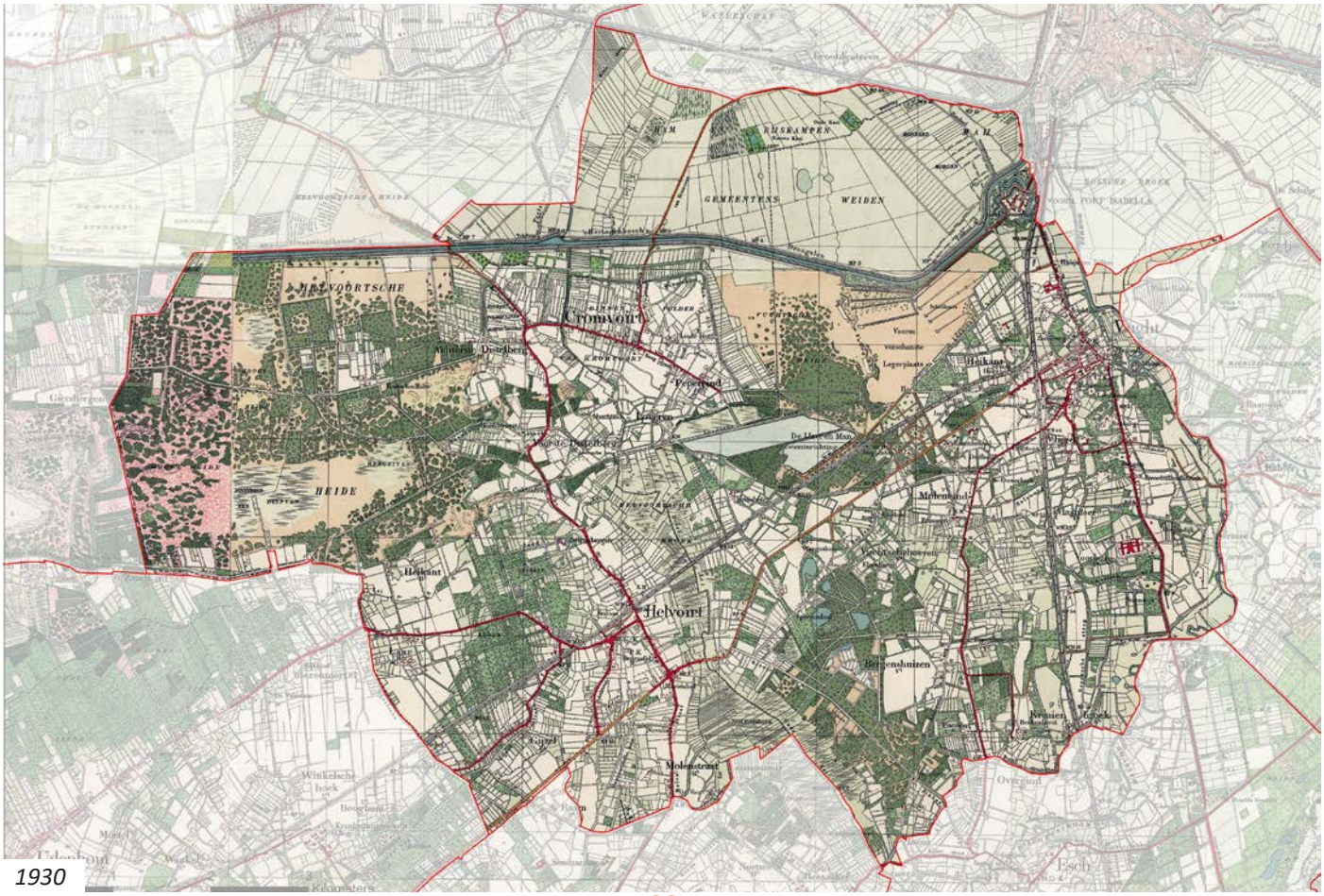
Dijken
Al ver voor het graven van het afwateringskanaal zorgde de mens voor droge voeten. Hiervoor is een aantal dijken aangelegd. Bijvoorbeeld langs het beekdal van de Essche Stroom. Maar ook Cromvoirt werd door middel van een dijk beschermd.

Eendenkooien
In het karakteristieke open agrarische gebied van de Gement ten noordwesten van Vught liggen twee beboste eendenkooien als groene eilanden in de open ruimte. Oorspronkelijk bedoeld voor de vangst van wilde eenden; inmiddels beschermd gebied. De openheid biedt zicht op de stedelijke rand van's-Hertogenbosch.

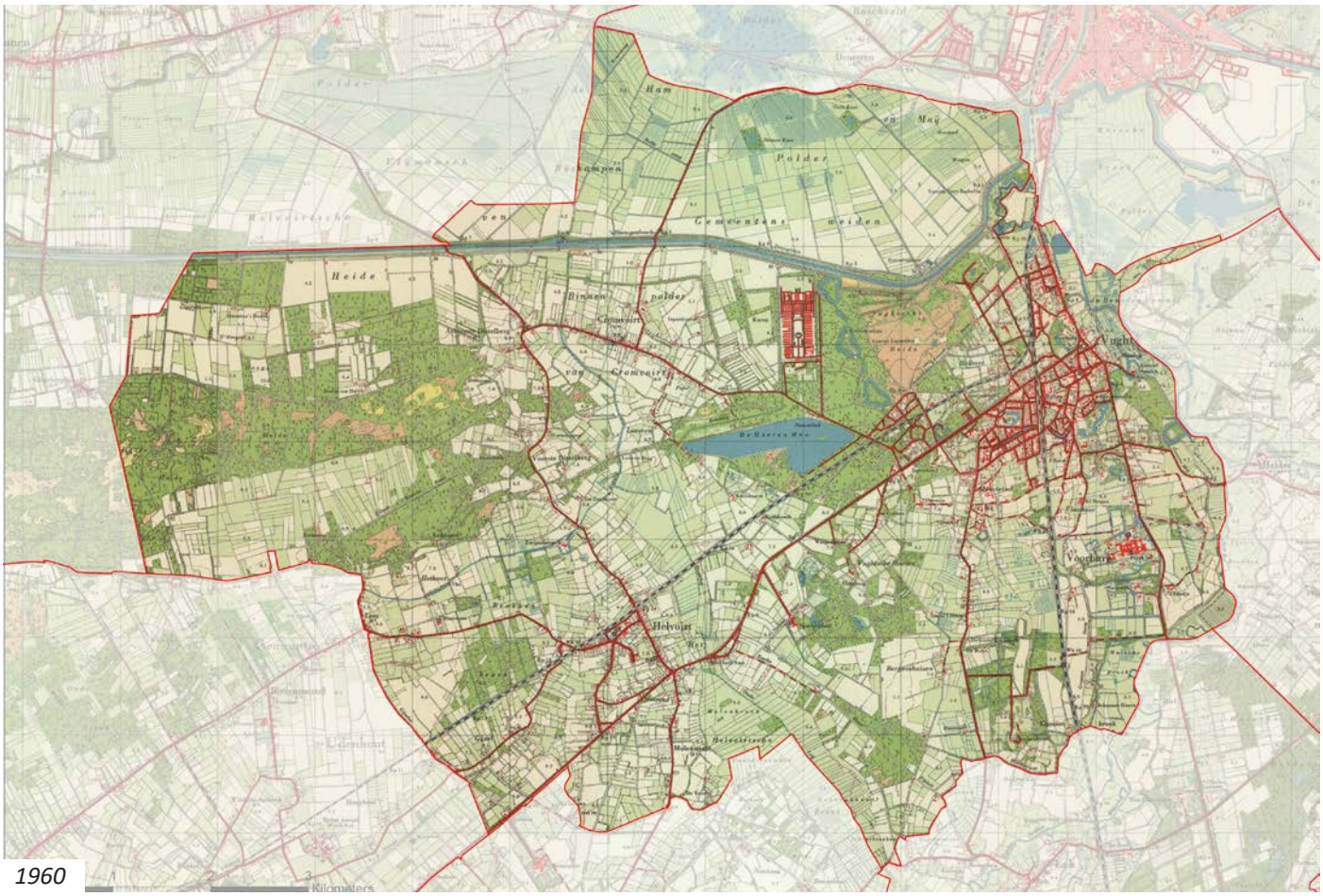
Landgoederen
Waar de mens het landschap en de natuur echt onder controle wilde houden was op de verschillende landgoederen en buitenplaatsen. De zichtlijnen naar het buitengebied die begeleid werden door bomenlanen en afwisselingen en zichtlijnen tussen open (weiden) en gesloten (bossen) zijn voorbeelden van de manier waarop de mens het landschap naar zijn hand heeft gezet.


Meuwkuik
Helvoirtsche Heide
Vughtsche
Cromvoirt
Achterste Distelberg
Voorste Distelberg
Beereind
Loveren
Heide
Heikant
Helvoirt
Molenstraat
Esch

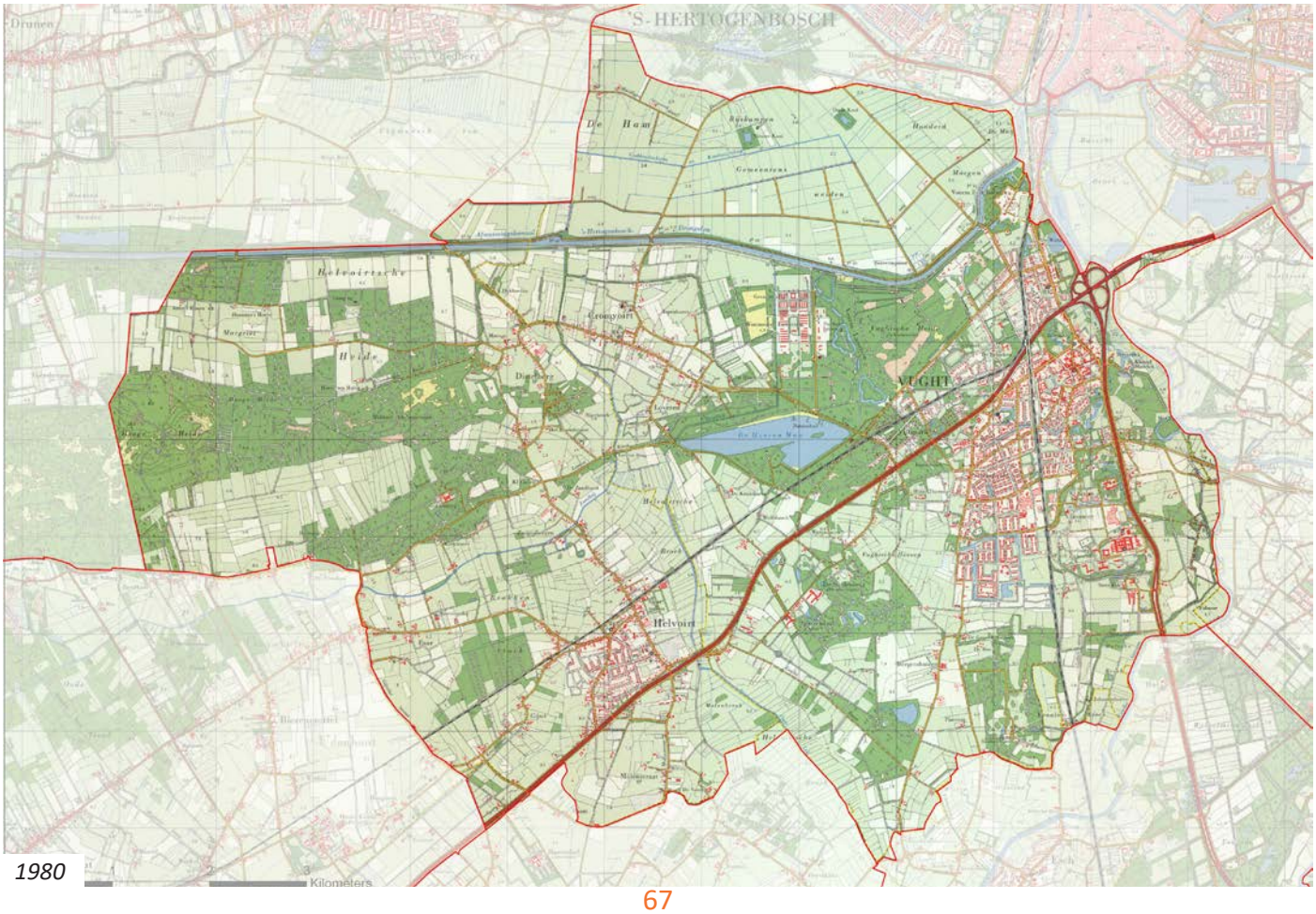
1850


GEMEENTENS WEIDEN
HELVOORTSCHE HEIDE
Cromvoirt
Heikant
Helvoirt
Bergenshuizen
Molenstraat

1930


Ham
Heide
Helvoirt
Vught
Kilometers

1960

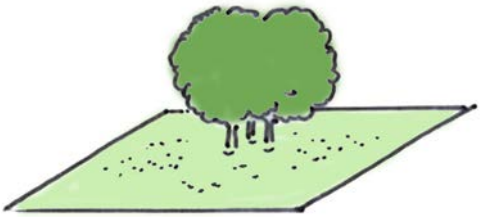

'S-HERTOGENBOSCH
Ham
Helvoirt
VUGHT
Kilometers

1980

Beplanting

Kijk naar beplantingsstructuren in de omgeving (punten, lijnen en vlakken) en waar deze zich bevinden. Pas deze structuren toe op eenzelfde locatie binnen het plan toe, mits deze structuren ook bij het type voorgenomen ontwikkeling voorkomen. Bijvoorbeeld wanneer erven in de omgeving veelal zijn voorzien van erfrandbeplanting in de vorm van een houtwal, voeg dan een houtwal toe aan de randen van het perceel. Een ander voorbeeld kan zijn dat er in de omgeving historische boerderijen zijn welke aan de voorzijde van de woning een kleine fruitgaard hebben. Het is dan raadzaam binnen het plan fruitbomen toepassen aan de voorzijde van de woning. Let hierbij altijd op de soorten die van oudsher in de omgeving voorkomen, zo sluit het plan aan bij de uitstraling van het gebied en draagt het vaak meer bij aan de biodiversiteit dan wanneer er exoten toepast worden.

Beplanting als punt in het landschap:



Losstaande boom of groepje bomen

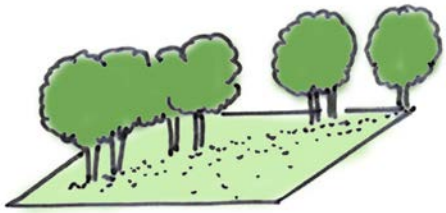
Lijnvormige beplantingsstructuren:



Struweelhaag

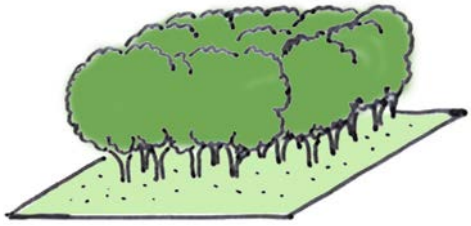


Houtwal



Bomenrij

Vlakvormige beplantingsstructuren:



Boscomplex(je)





Hoogstamfruitgaard, eventueel omzoomd door haag

Bebouwing

Kijk naar de positionering, vormgeving en materialisatie van bebouwing in de omgeving en sluit het ontwerp hierop aan. Uiteraard is het mogelijk hier een moderne draai aan te geven. Hieronder een voorbeeld van een bestaande boerderij in Vught: Galerie/Atelierboerderij Het Klein Laar (wijinvught.nl). Mocht deze boerderij in de omgeving van het plan staan, neem dan deze boerderij als inspiratiebron. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van dezelfde materialisatie: riet, hout en baksteen. Ook kan hetzelfde kleurgebruik toegepast worden: bruin- en rood-tinten.

Daarbij is het ook van belang te kijken naar de beplanting en in dit geval dus ook bomen (die groot worden) toe te passen op het erf. Die gaat het makkelijkst door te kiezen voor inheemse boomsoorten die al in de omgeving te vinden zijn.





C. Belemmeringenkaart

Onderstaande kaart geeft de harde belemmeringen weer in het grijs. In deze gebieden is het überhaupt niet mogelijk woningen te bouwen. Harde belemmeringen zijn:

- Natura 2000-gebieden
- Natuur Netwerk Brabant
- Inundatie/waterbergingsgebieden
- Landgoederenzone Vught

Uiteraard zijn er ook andere factoren die de bouw van een woning kunnen belemmeren. Bijvoorbeeld hindercontouren van bedrijven (lucht, licht, geluid). Deze zijn echter niet in kaart gebracht omdat deze voor elk bedrijf apart onderzocht dienen te worden. Houdt er bij een voorgenomen ontwikkeling dus rekening mee dat er altijd nog onderzoeken nodig kunnen zijn wanneer er bepaalde bedrijven zich in de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling gesitueerd zijn. Dit geldt natuurlijk niet alleen voor de hindercontouren, maar ook voor zaken zoals waterhuishouding en ecologie.

