

Discussienotitie

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum behandeling in B&W	05 november 2019
Datum commissie Ruimte	28 november 2019
Betreft	Visie voor bebouwingsconcentraties en landschapskwaliteitsplan
Zaaknummer	Z18 -202176
Documentnummer	

1. Aanleiding

Binnen onze gemeente zijn de afgelopen jaren al veel woningen gerealiseerd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. Het aantal verzoeken om Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen, neemt nog steeds toe, maar ook verzoeken om meerdere woningen te bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied. De aanvragen concentreren zich voornamelijk aan de rand van het stedelijk gebied met het buitengebied en als zelfstandige bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Nog meer woningen bouwen in het buitengebied, met name in Cromvoirt, leidt tot een afname van de ruimtelijke kwaliteit en het landelijke karakter van het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken, moet nieuw beleid worden geformuleerd. Gebieden in het buitengebied dienen onderzocht te worden om te bekijken of woningbouw of bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wenselijk is. Daarom zijn wij, in samenwerking met bureau BügelHajema, gestart met het opstellen van een visie voor bebouwingsconcentraties en een landschapskwaliteitsplan. Een visie voor bebouwingsconcentraties en een landschapskwaliteitsplan biedt ons de mogelijkheid om, bij de beoordeling van toekomstige aanvragen, meer sturing te geven.

Op 29 augustus 2019 bent u tijdens de raadsinformatieavond geïnformeerd over de totstandkoming van de visie voor bebouwingsconcentraties en het landschapskwaliteitsplan en wat de inhoud ervan voor onze gemeente gaat betekenen. Tijdens deze informatieavond heeft u opmerkingen gemaakt over de inhoud van de documenten en het doorlopen proces. Naar aanleiding daarvan is toegezegd dat een opiniërend stuk aan u wordt voorgelegd.

2. Opiniërende discussie in commissie Ruimte

Voor u liggen enkele uitgangspunten over de conceptvisie voor bebouwingsconcentraties en het landschapskwaliteitsplan. Hier kunt u nog een standpunt over innemen. Uw opmerkingen nemen wij mee bij de vorming van de definitieve visies die wij in het eerste kwartaal van 2020 ter besluitvorming aan u voorleggen.

3. Totstandkoming visie bebouwingsconcentraties en landschapskwaliteitsplan

3.1. *De selectie van de gebieden*

In de aanloop naar het opstellen van deze visies zijn interne sessies gehouden. Intern zijn we gestart met het in beeld brengen van potentiële locaties die vervolgens aan het college zijn voorgelegd. Het college heeft een selectie gemaakt van locaties die potentie hebben om woningbouw mogelijk te maken (zie bijlage I).

Deze selectie heeft plaatsgevonden op basis van de volgende criteria:

Buiten de selectie zijn gebieden gebleven, die:

- in natuurgebieden van het Natuur Netwerk Nederland, agrarische natuur en weidevogelgebieden liggen;
- in waterbergingsgebieden en gebieden liggen die voor waterberging gereserveerd zijn;
- in het open kommengebied, de kleinschalige broekgebieden en waardevolle open gebieden liggen;
- binnen schootsvelden van fort Isabella, overige militaire stellingen of eendenkooien liggen;
- aantasting vormen voor bosgebieden en groengebieden;
- in gebieden liggen met hoge archeologische verwachtingswaarde of archeologische vondsten;
- een aantasting vormen voor gebieden of gebouwen met hoge cultuurhistorische waarden, zoals de landgoederen en buitenplaatsen;
- niet goed bereikbaar zijn of geen ruimte laten voor een toename aan verkeer;
- binnen een hindercirkel van bedrijven, snelwegen of spoorwegen liggen.

3.2. *Aansluiten bij de Brabantse Omgevingsvisie*

In december 2018 heeft de provincie de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De primaire verantwoordelijkheid voor het maken van keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving ligt bij ons. Een hulpmiddel om te zoeken naar oplossingen en leggen van verbindingen voor maatschappelijke opgaven is, om een ontwikkeling vanuit meerdere invalshoeken te bekijken, namelijk diep, rond en breed:

- a. Diep: we kijken naar de eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking. Hierbij kijken we ook naar de historie van de lagen op een plek en de effecten van ontwikkelingen op de onderste lagen.
- b. Rond: we kijken niet enkel vanuit economische, sociale of ecologische hoek, maar bekijken de impact van deze aspecten op de leefomgeving. Het streven naar vernieuwde, gebiedsgerichte balans tussen people (hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?), planet (hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving) en profit (wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?)
- c. Breed: we kijken niet vanuit één gezichtspunt, maar houden rekening met de verschillen tussen mensen en belangen. Dit vraagt om verschillende stijlen van participatie.

3.3. Voorwaarden en kansen voor ontwikkeling

Samen met bureau BügelHajema zijn de geselecteerde locaties vanuit deze invalshoeken bekeken met het doel te werken aan een goede omgevingskwaliteit. Bij de uitwerking van de gebieden heeft BügelHajema gekeken naar historische ontwikkeling van de bebouwingsstructuren in het buitengebied van Vught en naar de impact op de leefomgeving. Op basis daarvan is een analyse gemaakt van de ruimtelijke restricties en landschappelijke kwaliteiten. Van de geselecteerde gebieden zijn de kenmerken in beeld gebracht. Daaraan zijn voorwaarden c.q. kansen voor ontwikkeling gekoppeld.

4. Raadsinformatieavond 29 augustus 2019

Op 29 augustus 2019 bent u tijdens de raadsinformatieavond geïnformeerd over de concept visie voor bebouwingsconcentraties en het landschapskwaliteitsplan. Naast de procedure bent u inhoudelijk over het landschapskwaliteitsplan en een aantal geselecteerde locaties geïnformeerd (bijlage II). Tijdens deze informatieavond heeft u opmerkingen gemaakt over de inhoud van de documenten en het doorlopen proces. U heeft met name aangegeven graag eerder betrokken te willen worden bij visievorming. Naar aanleiding daarvan is toegezegd om een opiniërend stuk aan u voor te leggen.

5. Uitgangspunten

Op basis van de door u gemaakte opmerkingen zijn enkele uitgangspunten/discussiepunten geformuleerd. Met deze uitgangspunten nodigen wij u uit om mee te denken over de vormgeving van de visie voor bebouwingsconcentraties en het landschapskwaliteitsplan. Het staat u vrij om opmerkingen te maken en kaders te stellen.

1. De geselecteerde gebieden vormen een limitatief overzicht

Op basis van een waardenbepaling is een selectie gemaakt van gebieden. De waardenbepaling is opgenomen in de presentatie die als bijlage I is bijgevoegd. Uit deze waardenbepaling zijn gebieden naar voren gekomen, die de beste potentie hebben om nader onderzocht te worden als bebouwingsconcentratie. Naar aanleiding daarvan heeft adviesbureau BügelHajema een landschappelijke kwaliteitsscan uitgevoerd en de gebieden verder uitgewerkt tot een limitatief overzicht.

2. Gebieden met een mindere potentie hebben we buiten beschouwing gelaten

Wij hebben de gebieden met de beste potentie verder uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat aan verzoeken met een mindere potentie of die buiten deze gebieden liggen in principe geen medewerking wordt verleend. Daarmee bereiken wij het behoud van de kwaliteit van het buitengebied.

3. Participatie doen we met belangenorganisaties

We hebben een afweging gemaakt met betrekking tot de mate van participatie. Er is voor gekozen om met belangenorganisaties aan tafel te gaan, want vanwege de grondposities is het niet mogelijk om zonder belangenverstrengeling het gesprek met alle burgers aan te gaan. Het blijft voor burgers mogelijk om een zienswijze in te dienen tijdens de ter inzage legging van de visie.

4. De ontwerprichtlijnen bepalen de kansen voor de ontwikkelingen op de locaties

In de visie voor bebouwingsconcentraties en het landschapskwaliteitsplan zijn de geselecteerde locaties verder uitgewerkt. Deze locaties zijn gevisualiseerd en aangeduid. Binnen deze locaties zijn open gebieden, open wiggen, zichtlijnen en dissonanten aangeven. Samen vormen ze de ontwerprichtlijnen die de kansen voor ontwikkeling op deze locaties bepalen.

6. Verzoek

U wordt gevraagd de discussienotitie te bespreken en ons te voorzien van opmerkingen die wij mee kunnen nemen bij de verdere uitwerking van deze beleidsdocumenten.

Bijlagen:

Bijlage I : Presentatie raadsinformatieavond

Bijlage II : Presentatie BügelHajema Raadsbijeenkomst 29-08-2019

Raadsinformatieavond

Visie op bebouwingsconcentraties en Landschapskwaliteitsplan

Maarten Raes en Cily van den Wildenberg

Elsbeth Luning (Bügel Hajema)

29 augustus 2019

Programma van deze avond

- Welkomstwoord door wethouder Pennings
- Aanleiding en de totstandkoming van de visies door Cily van den Wildenberg en Maarten Raes
- Opzet van het Landschapskwaliteitsplan en de visie voor bebouwingsconcentraties en uitleg van de ontwerprichtlijnen door Elsbeth Luning van Bügel Hajema
- In groepjes uiteen voor het behandelen van fictieve aanvragen (botsproeven) aan de hand van de ontwerprichtlijnen
- Een plenaire terugkoppeling
- Ter afsluiting de vervolgstappen en planning van de visies



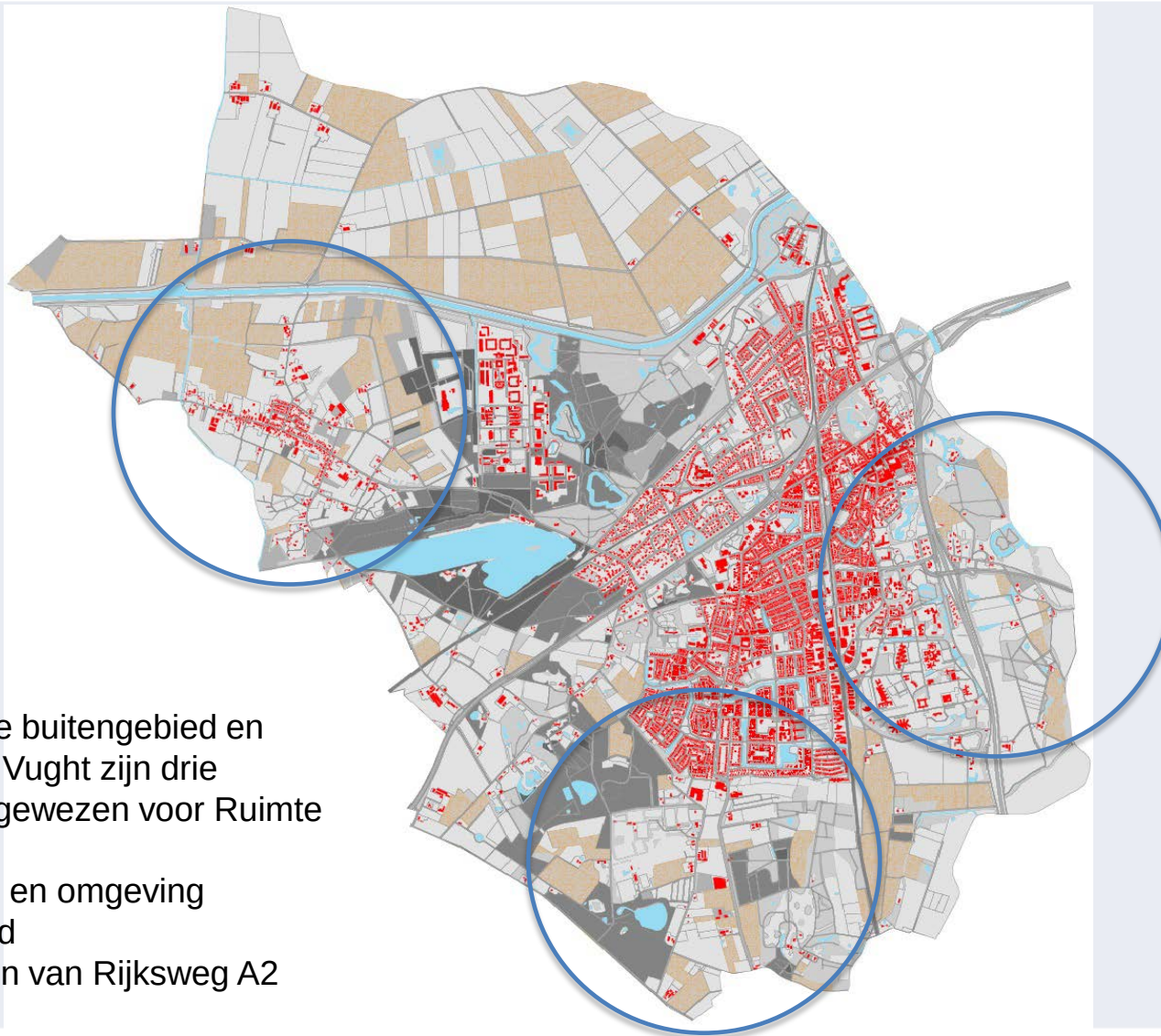
Aanleiding

- Veel aanvragen voor Ruimte voor Ruimtewoningen
- Verzoeken om grotere bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied
- Het ontbreken van een afwegingskader voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied
- Het ontbreken van richtlijnen voor de landschappelijke inpassing bij kwaliteitsverbetering van het landschap

Wat gaan we in deze presentatie laten zien

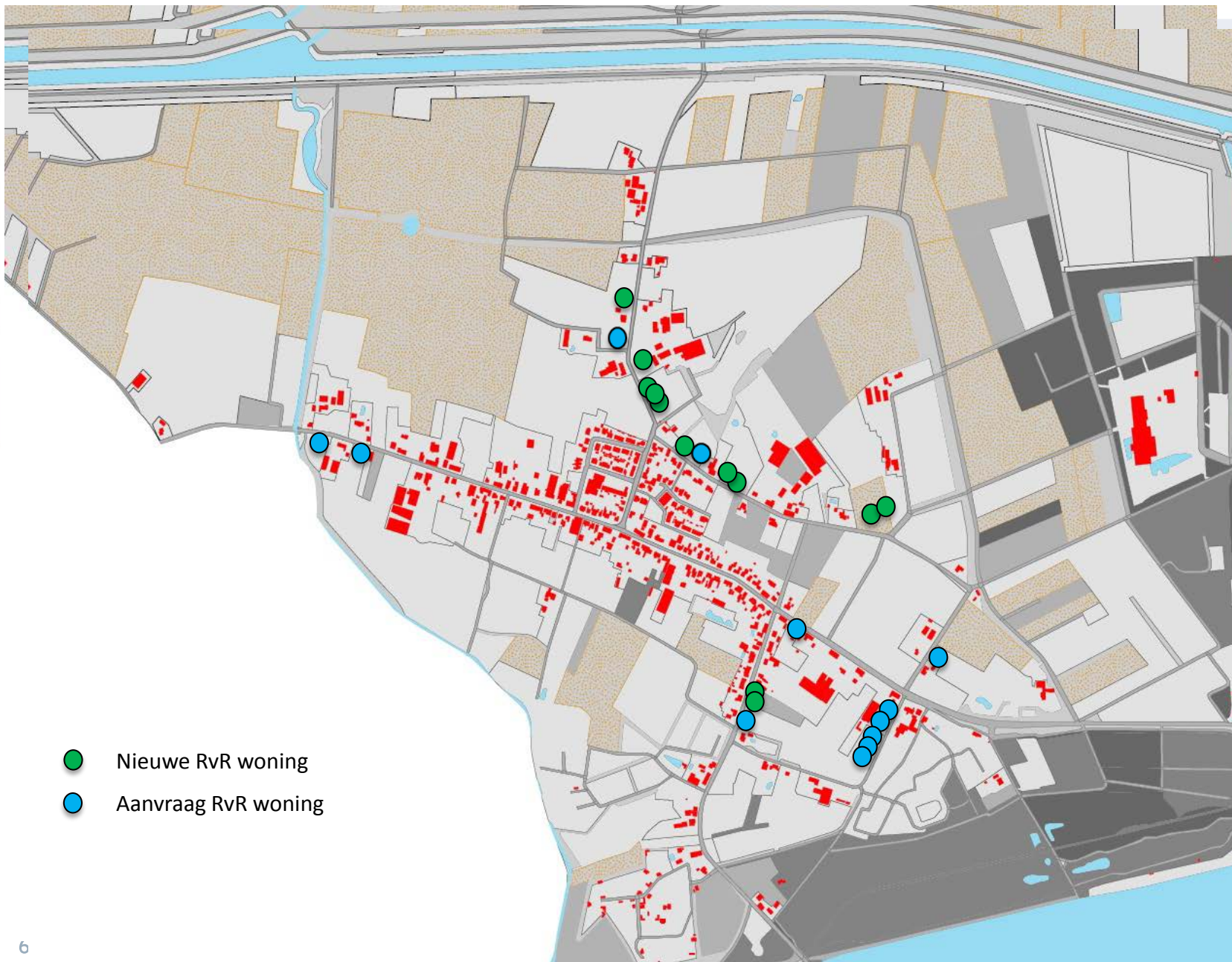
- Huidig beleid op Ruimte voor Ruimte in Vught
- Overzicht gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woningen en ingediende aanvragen
- Verloop van de interne sessies
- Resultaten van de sessies
- Gebiedswaardering in matrix
- Het selectieproces en keuze van de gebieden

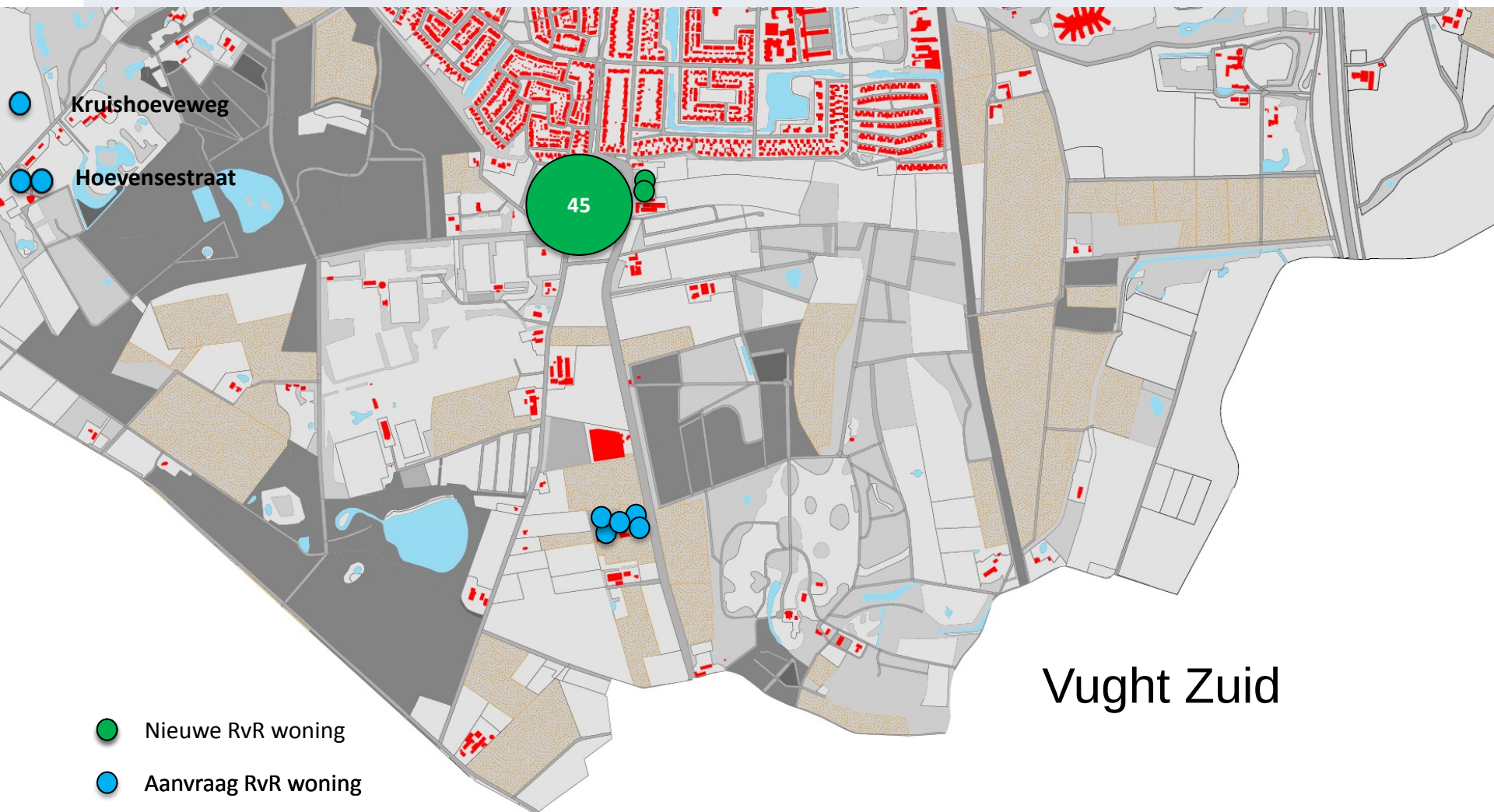




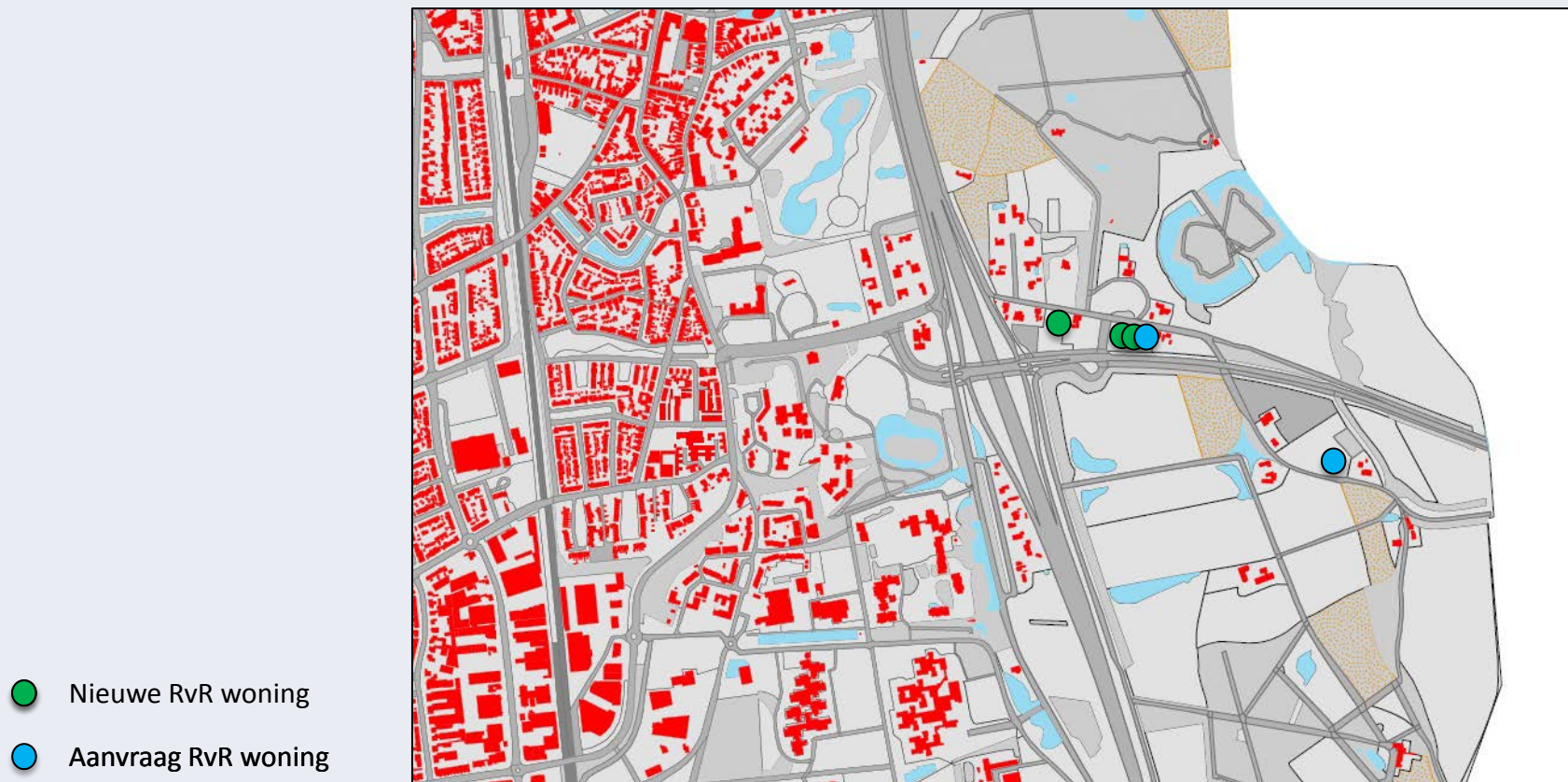
In gebiedsvisie buitengebied en Structuurvisie Vught zijn drie gebieden aangewezen voor Ruimte voor Ruimte:

1. Cromvoirt en omgeving
2. Vught Zuid
3. Ten oosten van Rijksweg A2

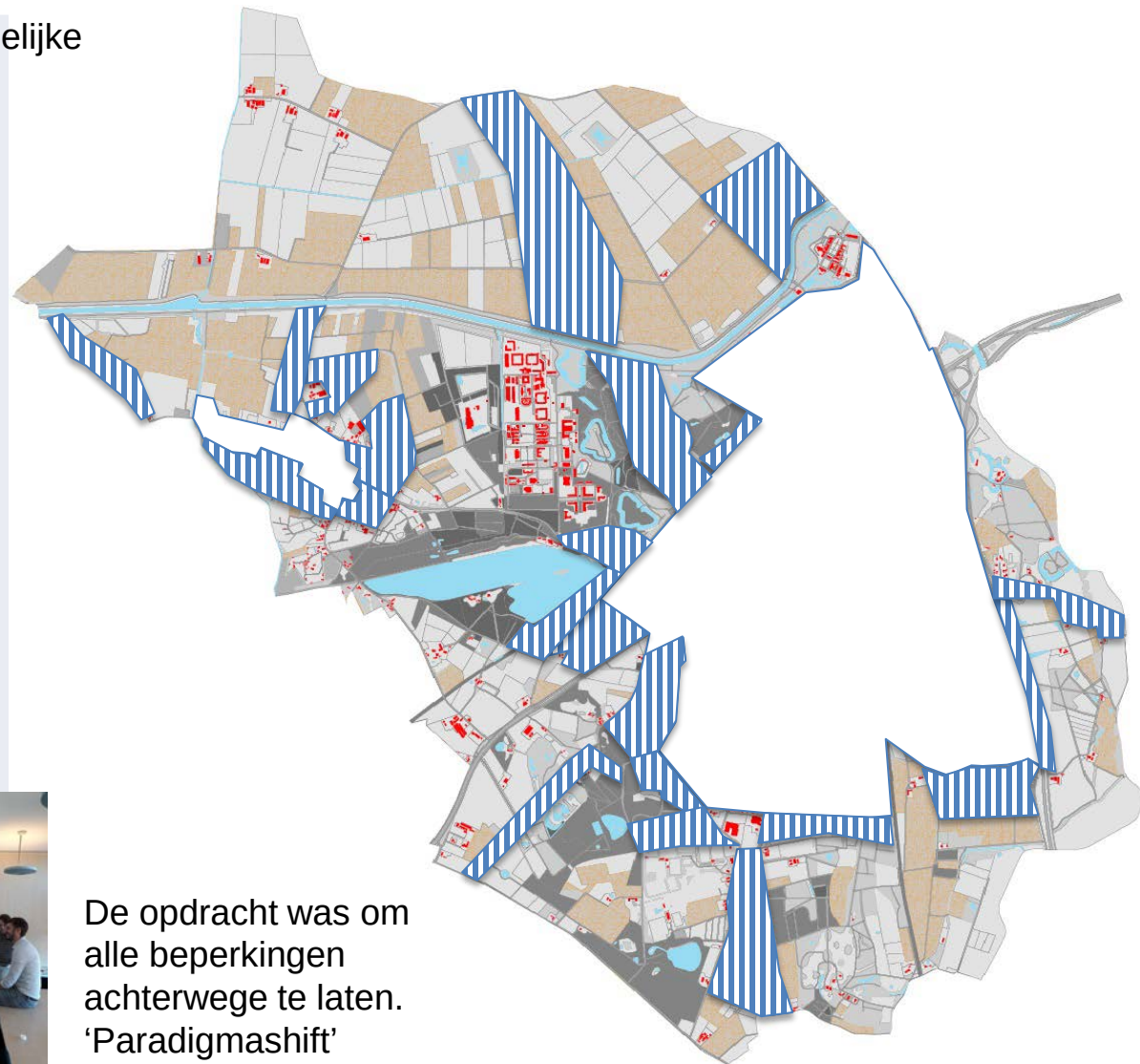




St.- Michielsgestelseweg

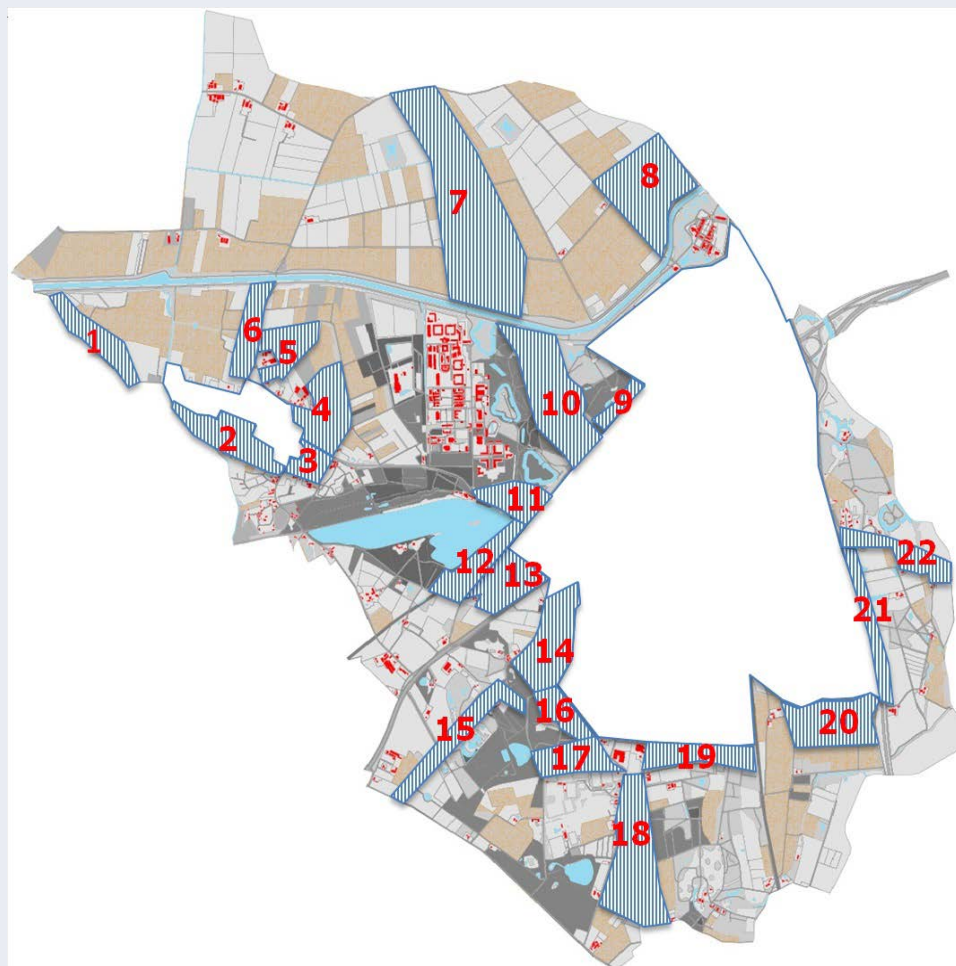


Om een beeld te krijgen van mogelijke woningbouwlocaties in Vught zijn twee interne sessies gehouden.



De opdracht was om alle beperkingen achterwege te laten. 'Paradigmashift'

Gebiedswaardering		
Nr	Gebied	Uitkomst sessies
1	Nieuwkuijkseweg	Creëren van een nieuw lint
2	Cromvoirt-zuid	Uitbreiding bebouwde kom
3	Scheepenstraat/ Peper eind zuidzijde	Inbreidingslocatie
4	Hoeksestraat/ Achterstraat	Woningbouw invulling Uitbreiding aanzicht Cromvoirt Afronding Achterstraat zuidzijde
5	Cromvoirt-noord	Hofbebouwing, U-vorm Achtererf beter benutten
6	Deutsestraat	Verdichting van het bestaande lint
7	Gement	Andere vormen van wonen Liniewoningen, walwoningen, Groene long, verbinding met historie en Fort Isabella
8	Honderdmorgensedijk	Cluster Gementweg/ Honderdmorgensedijk
9	Loonsebaan	Uitbreiding Stadhouderspark
10	Vughtse Heide	Andere vormen van wonen. Kleinschalig wonen in natuur (tiny houses, blokhutwoningen) bosstructuur behouden
11	Boslaan	Woningbouw opwaardering Boslaan Vrijstaande woningen in lint
12	IJzeren Man	Wonen aan de waterrand/ in het water. Rustig in bos
13	Groenewoudreef	Woningbouw
14	Vughtse Hoeven	Uitbreiding bebouwde kom Vught, woning
15	Sparrendaalseweg	Creëren van een nieuw lint
16	Kraaiengatweg	Uitbreiding bebouwde kom Vught
17	Bergenshuizenweg	Uitbreiding bebouwde kom Vught Verbinding sportpark
18	Bergenshuizenstraat	Aansluiting Ruimte voor Ruimte. Cluster versterken, diverse woningbouw
19	Taxandrialaan	Uitbreiding bebouwde kom Vught
20	Nieuw Annaland	Andere vormen van wonen Gevarieerd wonen 40-40-20
21	Boxtelseweg	Inbreidingslocatie Uitbreiding bebouwde kom
22	St. Michielsgestelweg	Verdichting van het bestaande lint. Wonen dure segment



Resultaten van sessies met beoordeling

Gebiedswaardering										
Nr	Gebied	Uitkomst sessies	Wettelijk	Maatschappelijk	Openheid	Milieu	Groen	Cultuurhistorie	Verkeer	Score
1	Nieuwkuijkseweg	Creëren van een nieuw lint	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-1
2	Cromvoirt-zuid	Uitbreiding bebouwde kom	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
3	Scheepenstraat/ Peperind zuidzijde Loverensestraat	Inbreidingslocatie	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2
4	Hoeksestraat/ Achterstraat	Woningbouwinvulling Uitbreiding aanzicht Cromvoirt Afronding Achterstraat zuidzijde	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	2
5	Cromvoirt-noord	Hofbebouwing, U-vorm Achtererf beter benutten	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
6	Deutersestraat	Verdichting van het bestaande lint	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
7	Gement	Andere vormen van wonen Liniewoningen, walwoningen, Groene long, verbinding met historie en Fort Isabella	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-4
8	Honderdmorgensedijk	Cluster Gementweg/ Honderdmorgensedijk	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2
9	Loonsebaan	Uitbreiding Stadhouderspark	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-5
10	Vughtse Heide	Andere vormen van wonen. Kleinschalig wonen in natuur (tiny houses, blokhutwoningen) bosstructuur behouden	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-8
11	Boslaan	Woningbouw opwaardering Boslaan Vrijstaande woningen in lint	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-8
12	IJzeren Man	Wonen aan de waterrand/ in het water. Rustig in bos	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-4
13	Groenewouddreef	Woningbouw	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-7
14	Vughtse Hoeven	Uitbreiding bebouwde kom Vught, woning	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	3
15	Sparrendaalseweg	Creëren van een nieuw lint	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-5
16	Kraaiengatweg	Uitbreiding bebouwde kom Vught	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-8
17	Bergenshuizenseweg	Uitbreiding bebouwde kom Vught Verbinding sportpark	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
18	Bergenshuizensestraat	Aansluiting Ruimte voor Ruimte. Cluster versterken, diverse woningbouw	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	1
19	Taxandriaal	Uitbreiding bebouwde kom Vught	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-4
20	Nieuw Annaland	Andere vormen van wonen Gevarieerd wonen 40-40-20	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-1
21	Boxtelweg	Inbreidingslocatie Uitbreiding bebouwde kom	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-1
22	St. Michielsgestelweg	Verdichting van het bestaande lint. Wonen dure segment	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	2





Selectieproces en keuze van gebieden

B&W besluit d.d. 8 januari 2019

Gebiedswaardering										
Nr	Gebied	Uitkomst sessies	Wettelijk	Maatschappelijk	Openheid	Milieu	Groen	Cultuurhistorie	Verkeer	Score
2	Cromvoirt-zuid	Uitbreiding bebouwde kom	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
3	Scheepenstraat/ Pepereind zuidzijde Loverensestraat	Inbreidingslocatie	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2
4	Hoeksestraat/ Achterstraat	Woningbouwinvulling Uitbreiding aanzicht Cromvoirt Afronding Achterstraat zuidzijde	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	2
5	Cromvoirt-noord	Hofbebouwing, U-vorm Achtererf beter benutten	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
6	Deutersestraat	Verdichting van het bestaande lint	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
9	Loonsebaan Alleen thv Loonsebaan 88	Uitbreiding Stadhouderspark	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	5
14	Vughtse Hoeven	Uitbreiding bebouwde kom Vught, woning	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	3
17	Bergenshuizenweg	Uitbreiding bebouwde kom Vught Verbinding sportpark	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-3
21	Boxtelseweg	Inbreidingslocatie Uitbreiding bebouwde kom	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-1
22	St. Michielsgestelseweg	Verdichting van het bestaande lint. Wonen dure segment	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	-2 -1 0 1 2	2





Zijn er naar aanleiding van deze informatie vragen?



Planning

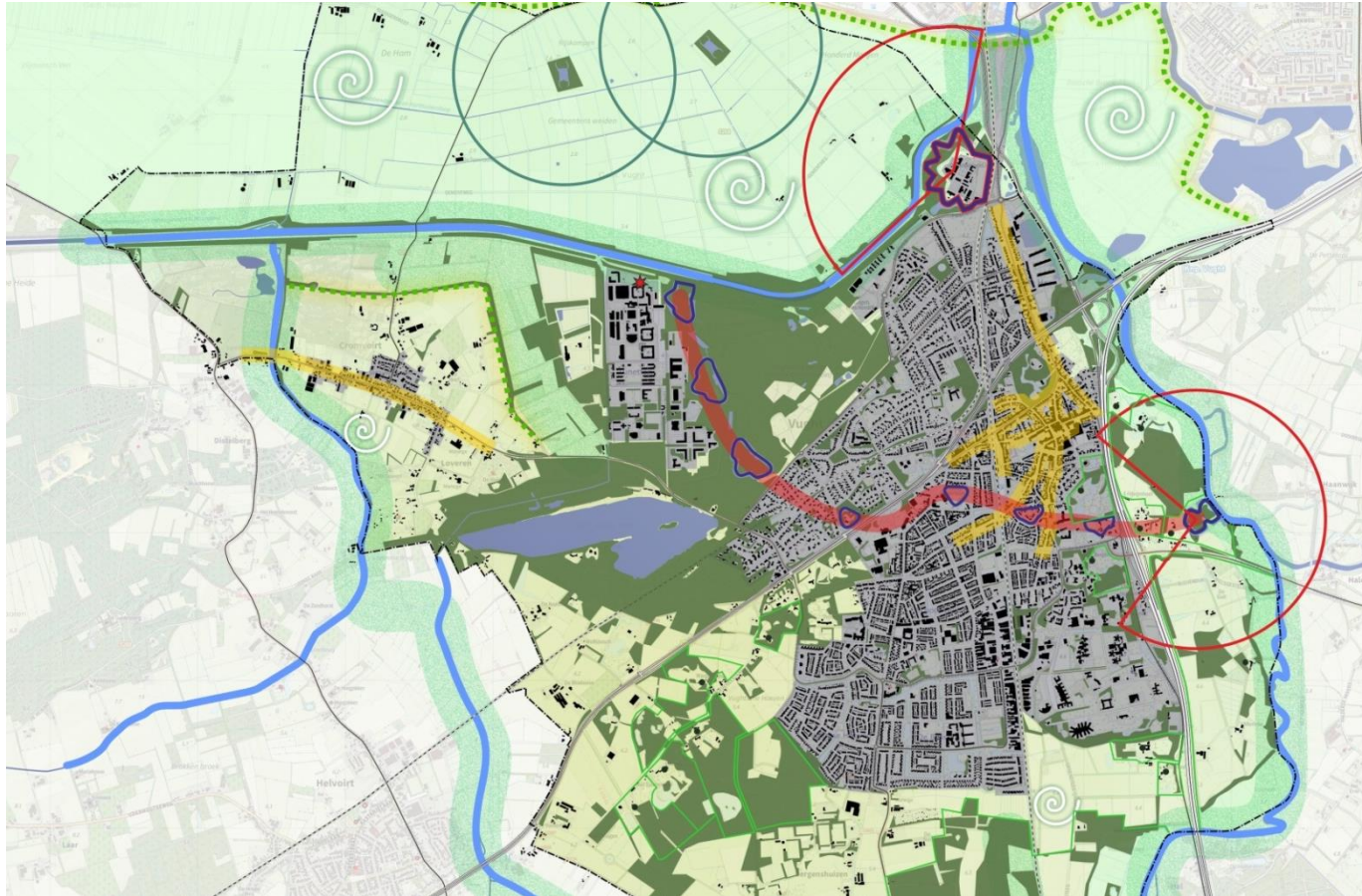
Planning visie bebouwingsconcentraties en landschapskwaliteitsplan

Raadsinformatieavond	29 augustus 2019/ de Spie / 20.00 uur
Aanpassen documenten	Week 35 t/m 38
Ter inzage	Week 38 t/m 42/vier weken/ 19 september t/m 17 oktober 2019
Aanpassen documenten	Week 42-43
Poho	28 oktober 2019
Collegevergadering	5 november 2019
Raadsvergadering	Vaststelling 12 december 2019



Landschapskwaliteitsplan & Visie bebouwingsconcentraties

Raadsbijeenkomst 29 augustus 2019



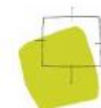
Twee beleidsdocumenten:

1. Landschapskwaliteitsplan

2. Visie bebouwingsconcentraties

LANDSCHAPSKWALITEITSPLAN

Gemeente Vught



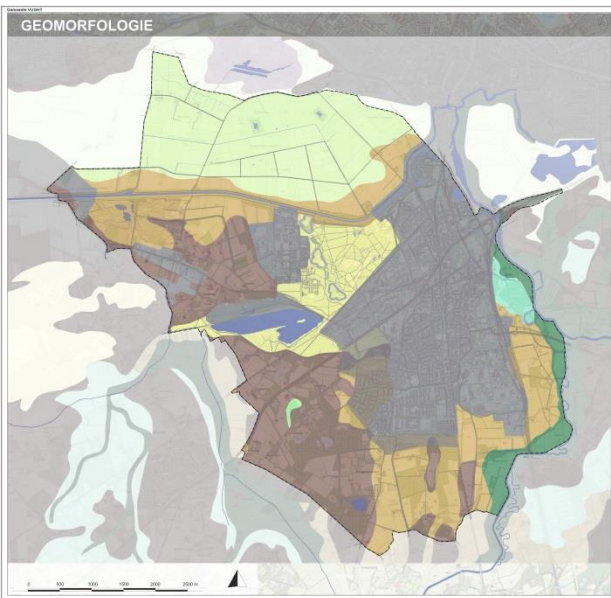
BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Landschapskwaliteitsplan gemeente Vught

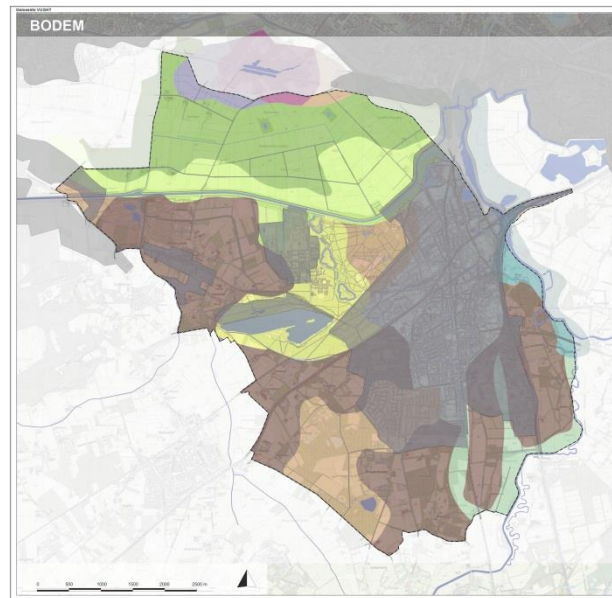
- Beschrijving ontstaansgeschiedenis landschap Vught
- Landschappelijke deelgebieden en kwaliteiten
- Ontwerprichtlijnen per deelgebied

Alle kaarten in lagen in PDF digitaal beschikbaar

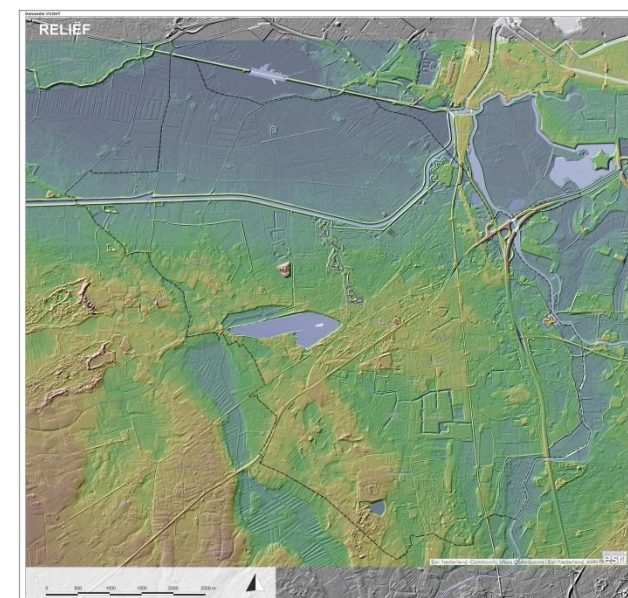
Landschapskwaliteitsplan - ontstaansgeschiedenis landschap



geomorfologie

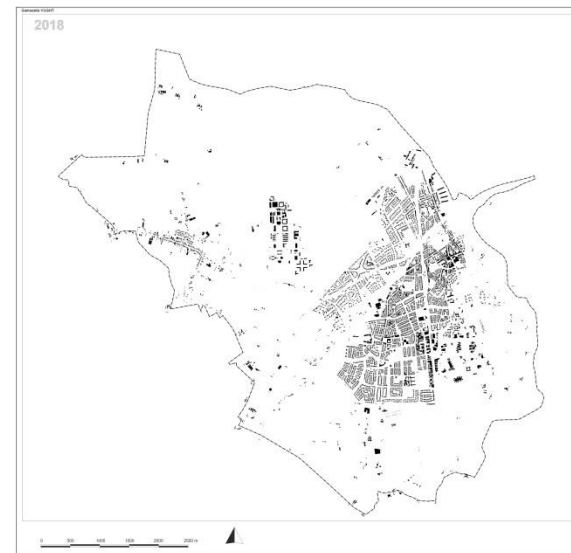
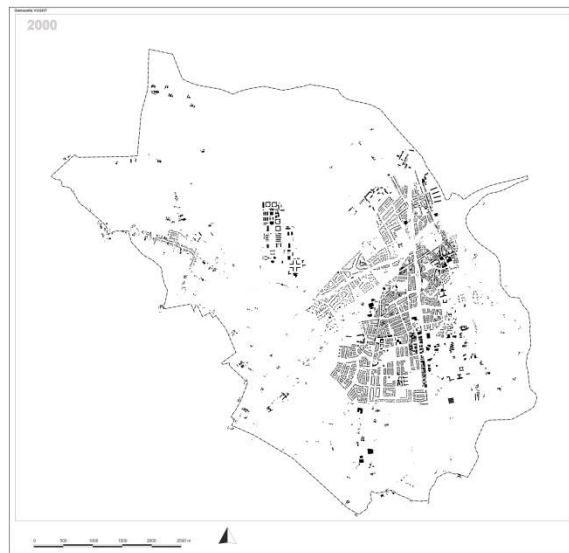
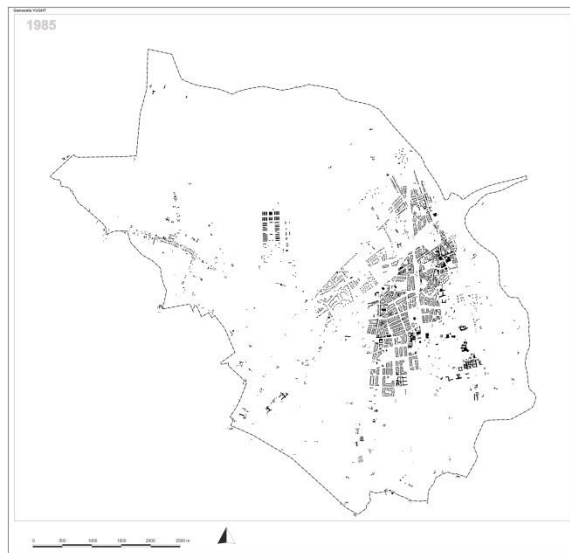
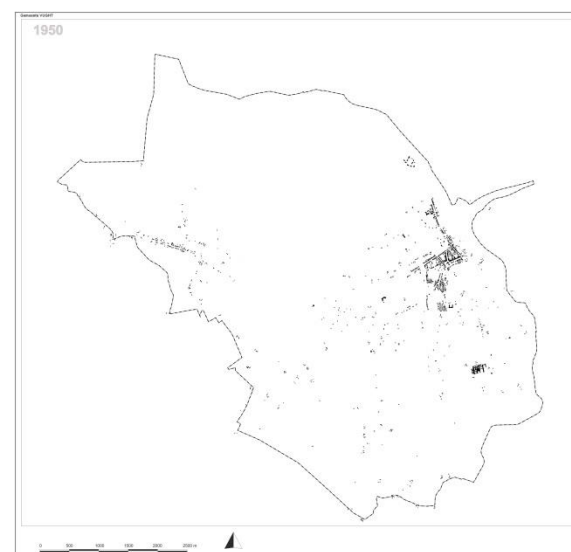
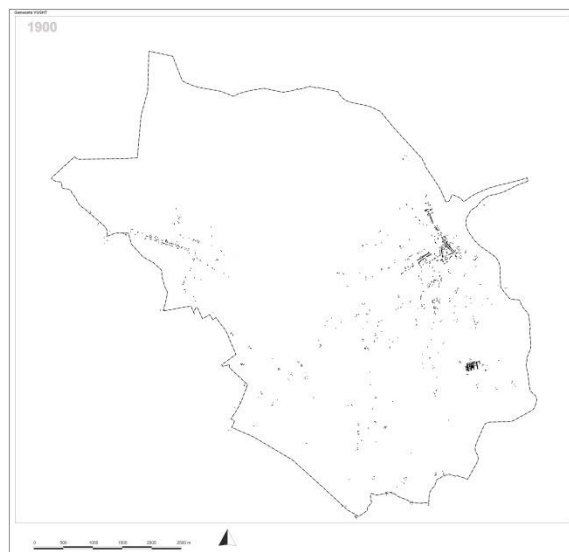
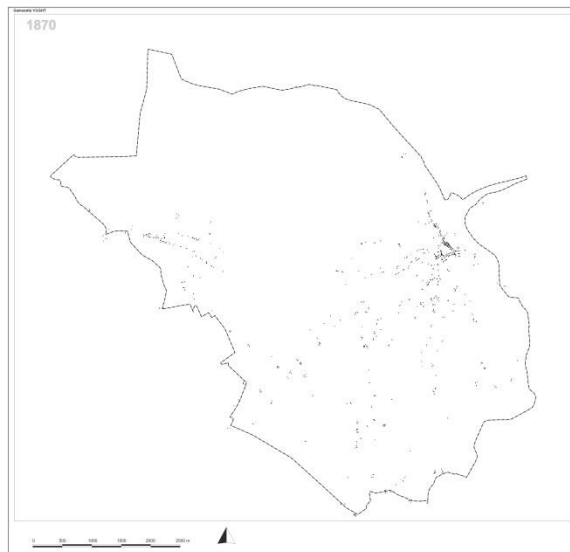


bodem

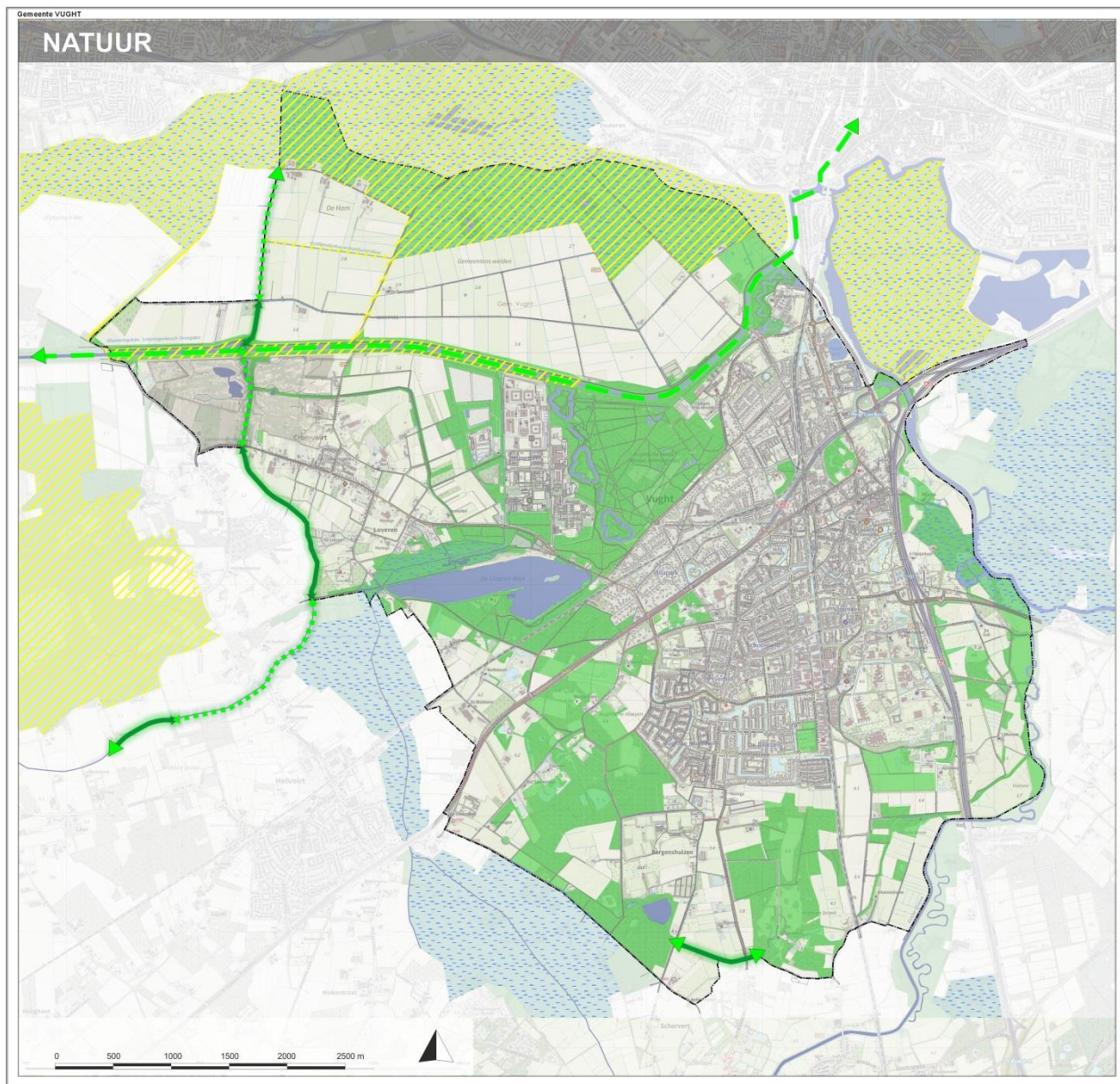


reliëf

Landschapskwaliteitsplan - bebouwing 1870 - 2018



Landschapskwaliteitsplan - natuur



Natura 2000 gebied



Natuurnetwerk (NNB)



Natte natuurparel



Ecologische verbinding gerealiseerd

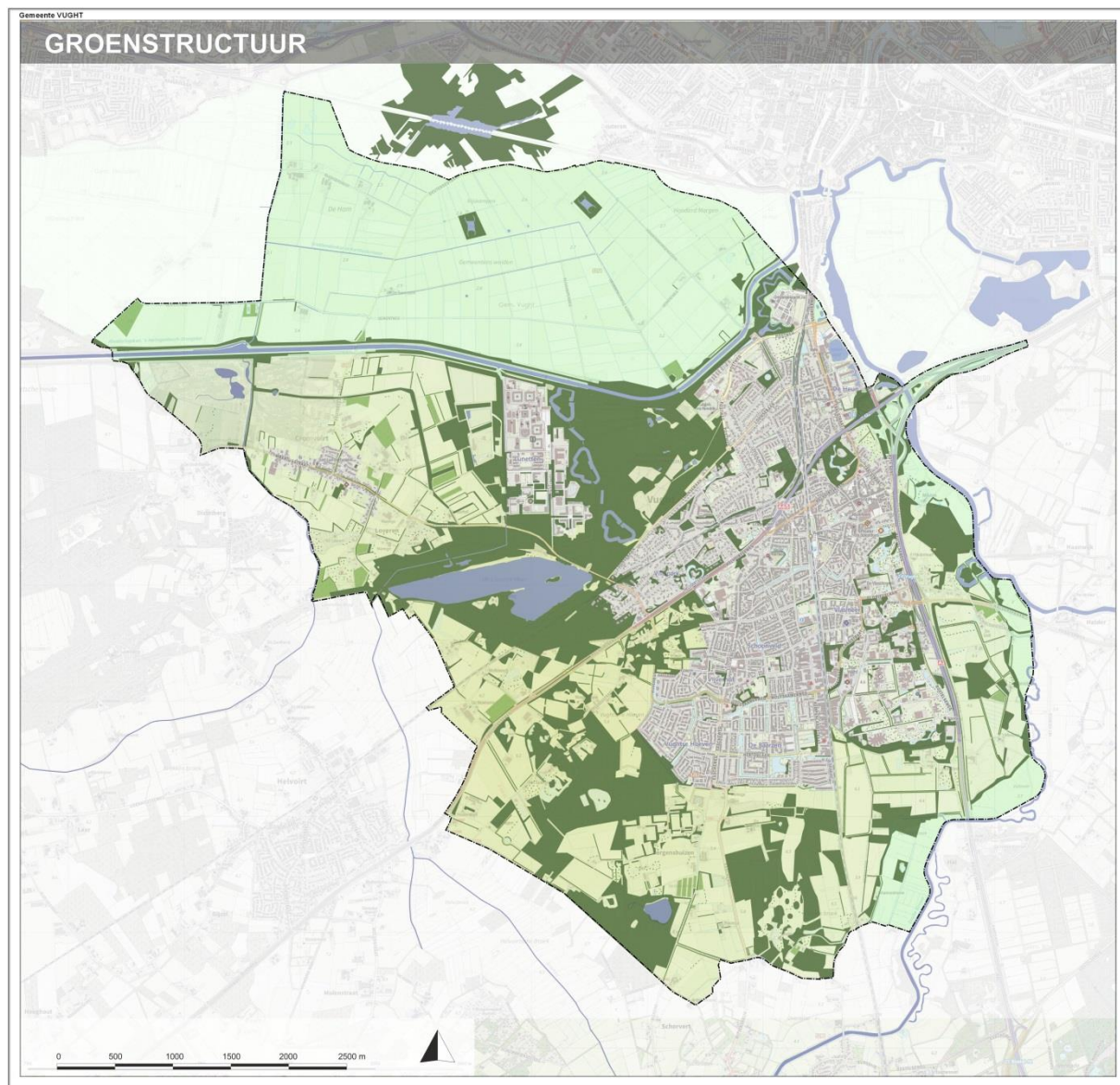


Ecologische verbinding gedeeltelijk gerealiseerd



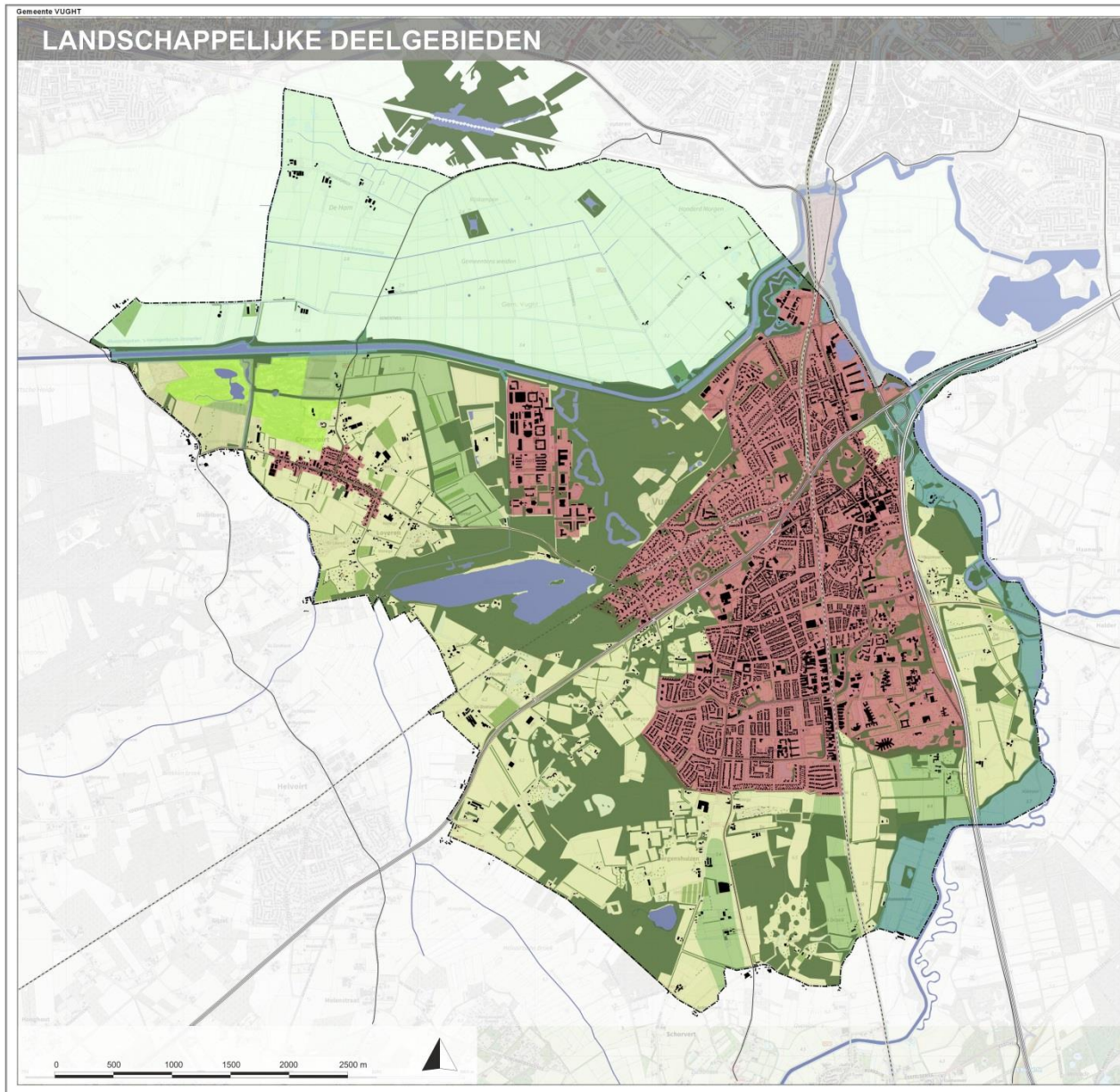
Ecologische verbinding hoge urgentie

Landschapskwaliteitsplan - groenstructuur



- Water
- Open grasland
- Kleinschalige diverse lage vegetatie
- (Boom)kwekerijen
- Boomsingels / lijnvormig opgaand groen
- Bosgebieden

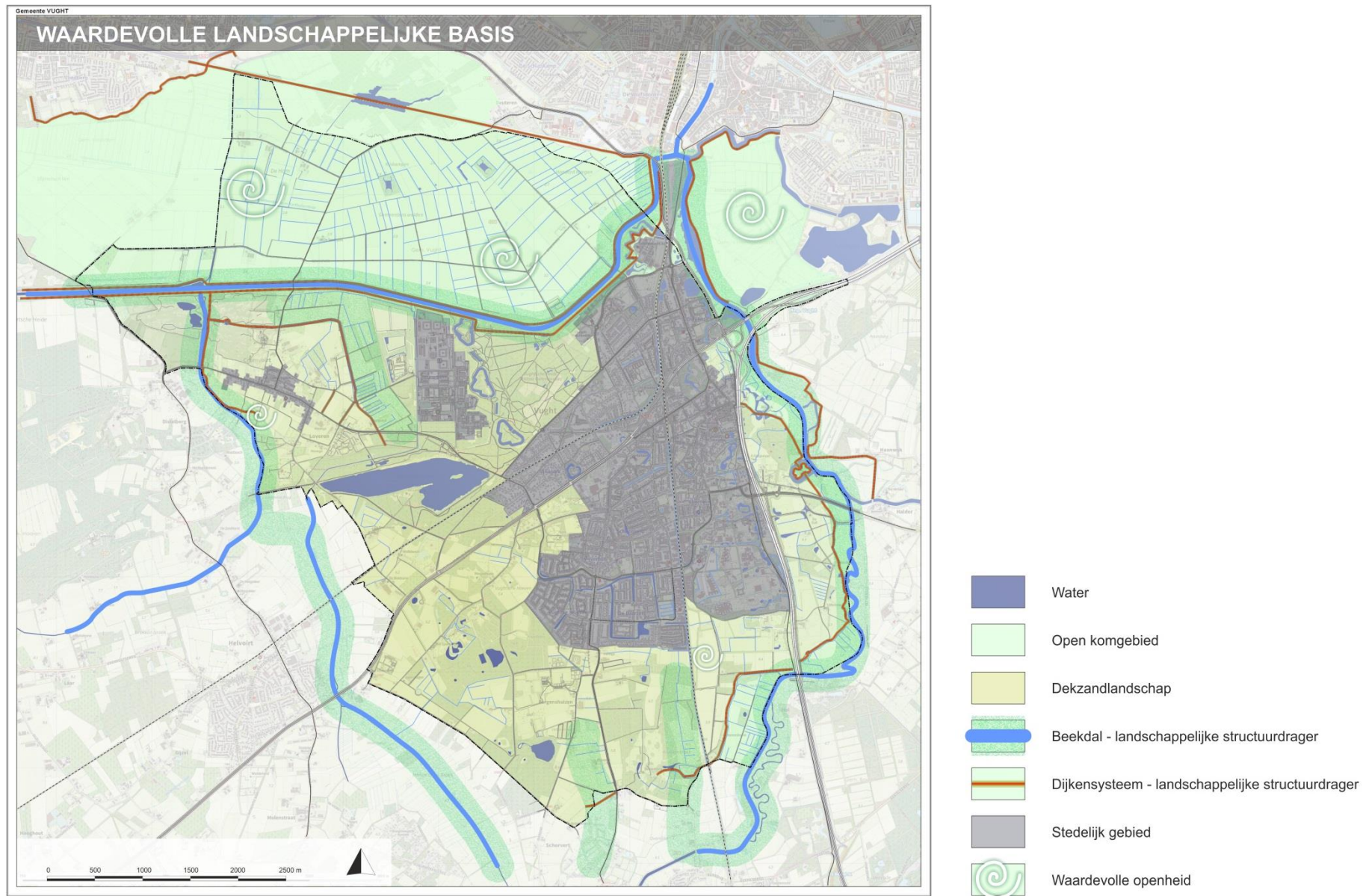
Landschapskwaliteitsplan - landschappelijke deelgebieden



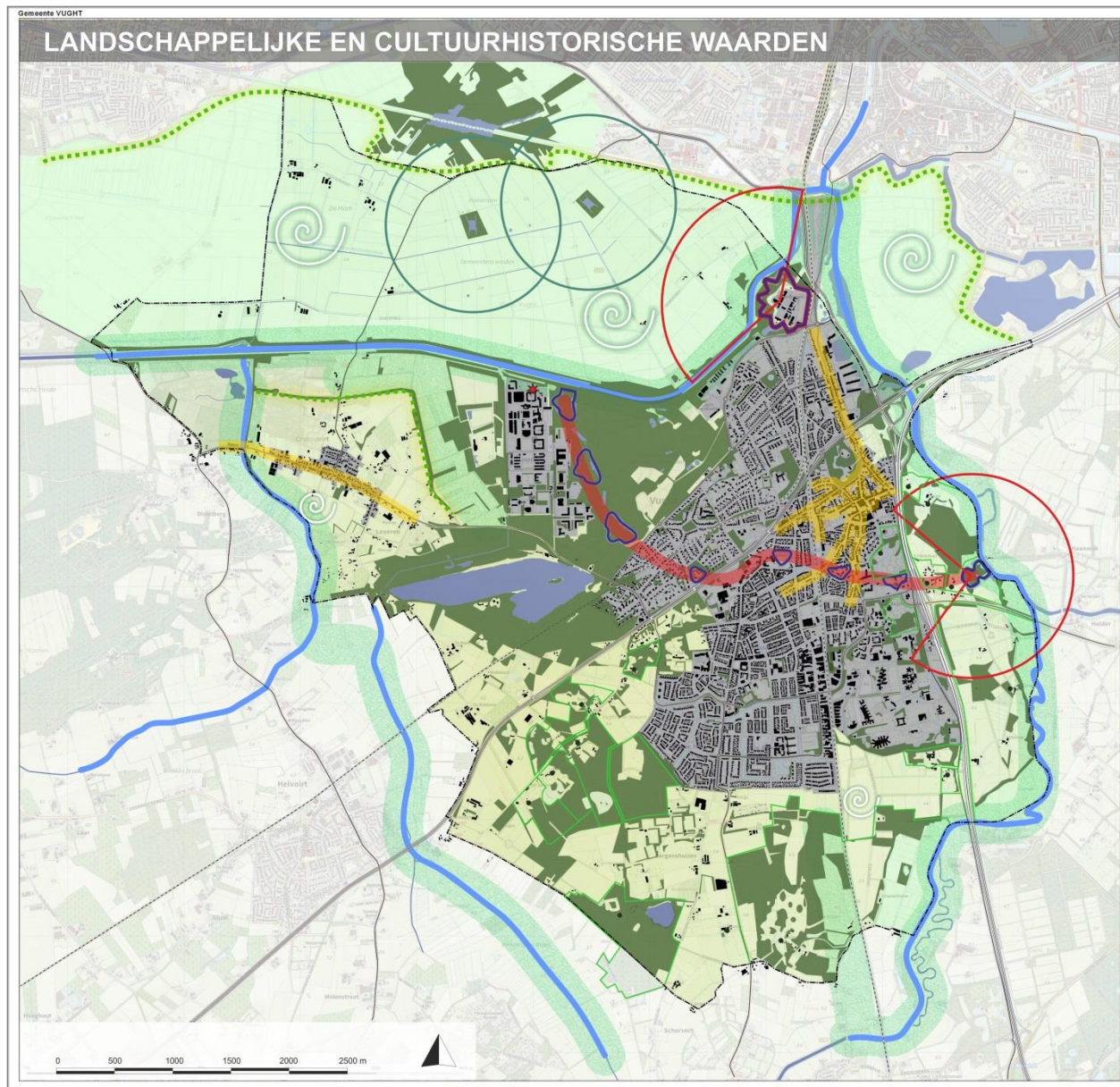
gebieden

- Water
- Open komgebied
- Kampenlandschap
- Kleinschalig natter gebied
- Beekdallandschap / Kanaalcorridor
- Bosgebieden
- Golfterrein
- Stedelijk gebied / Bebouwing

Landschapskwaliteitsplan - kwaliteiten



Landschapskwaliteitsplan - deelgebieden



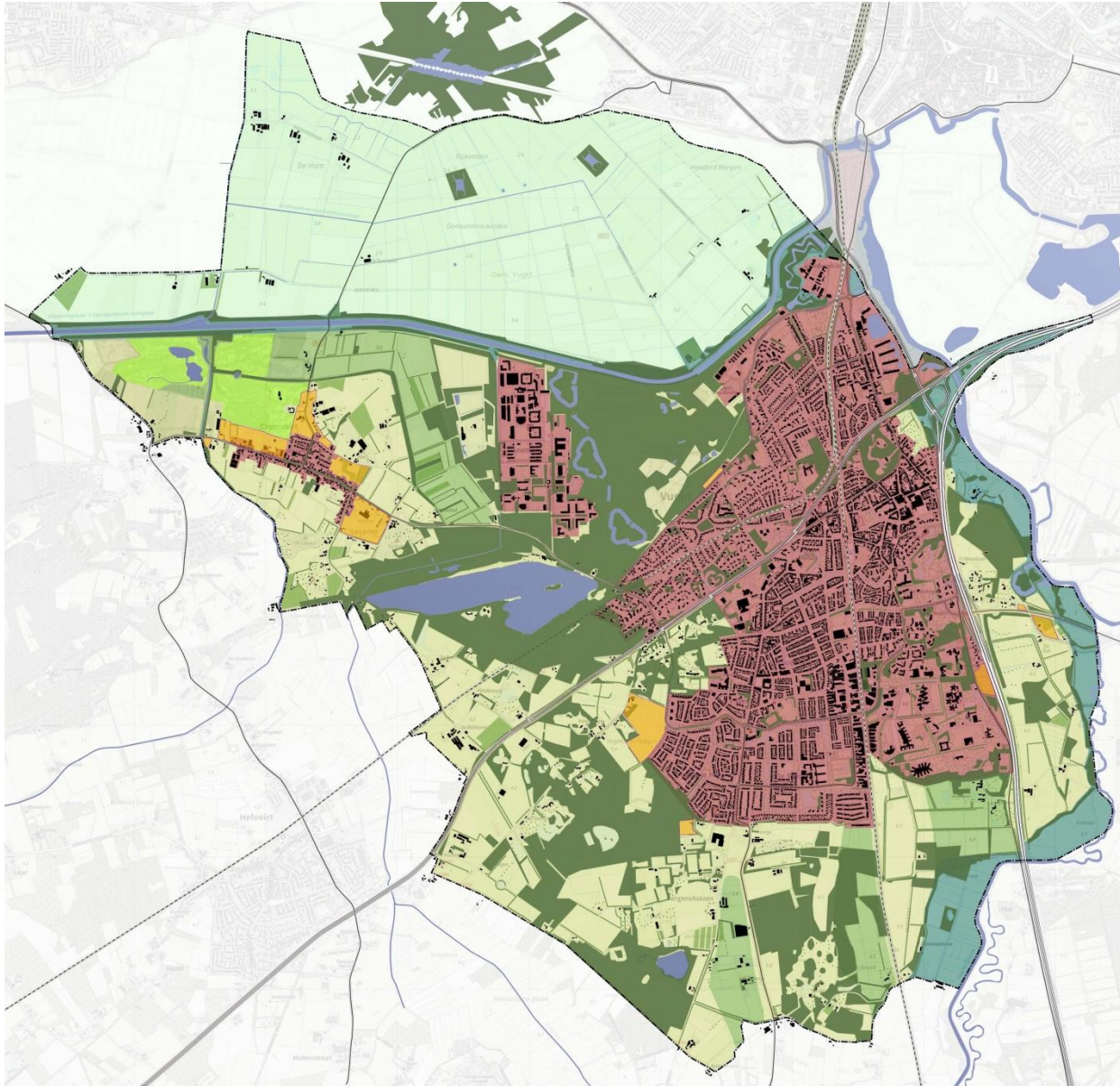
-  Water
-  Open komgebied
-  Dekkandlandschap
-  Beekdal - landschappelijke structuurdrager
-  Bosgebieden
-  Stedelijk gebied
-  Waardevolle openheid
-  Bijzondere landschappelijk - stedelijke rand
-  Fort Isabella
-  8 Lunetten
-  Lunettenlijn
-  Nationaal monument
-  Oude ontginningslijn
-  Schootsvelden
-  Eendenkooi
-  Landgoederen

VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Gemeente Vught



Visie bebouwingsconcentraties



Bebouwingsconcentraties:

- Bebouwingslinten
- bebouwingsclusters of
- aansluitend op een kern.

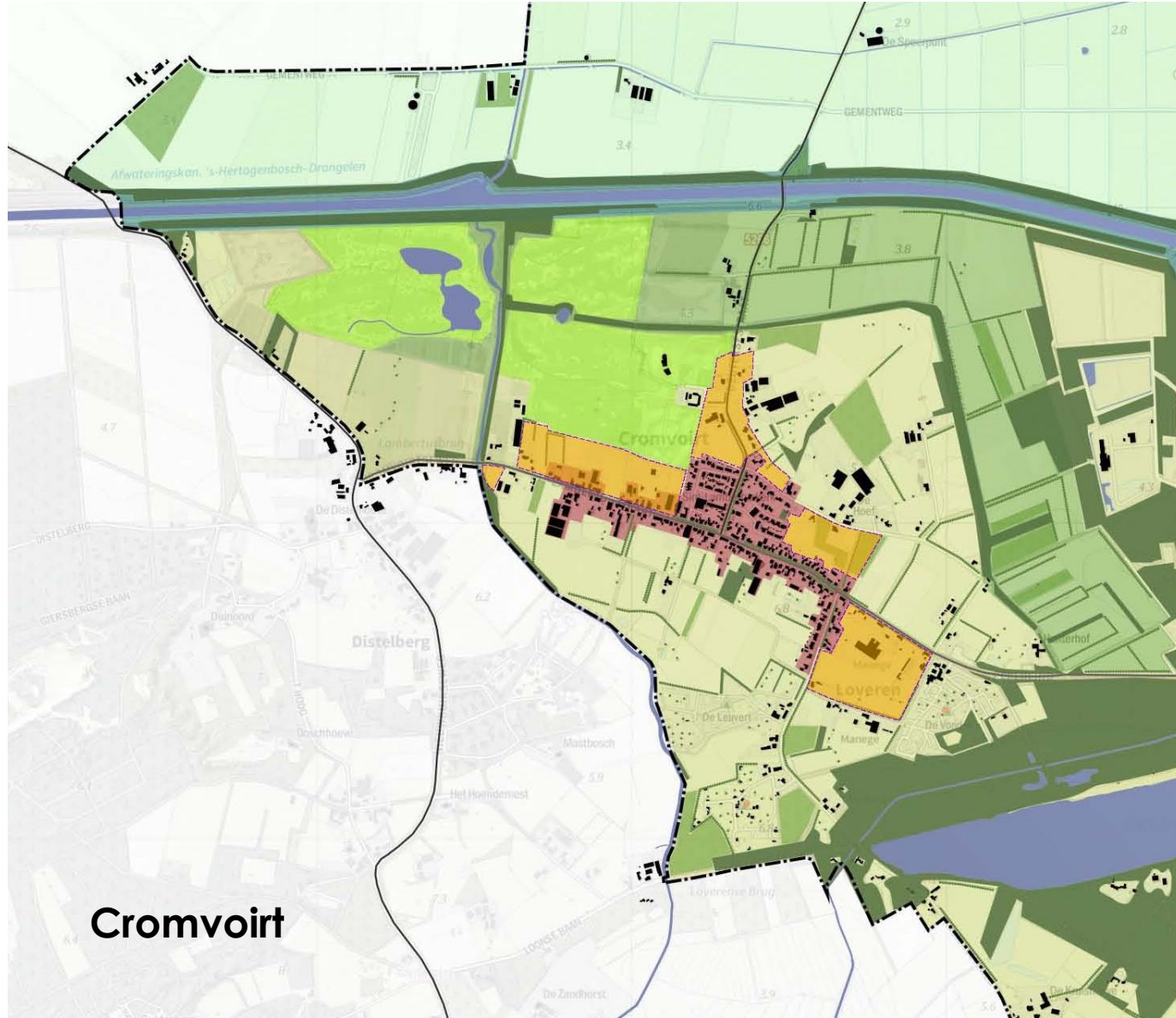
Aangewezen op basis van:

- landschappelijke en stedenbouwkundige structuren
- ruimtelijke capaciteit.

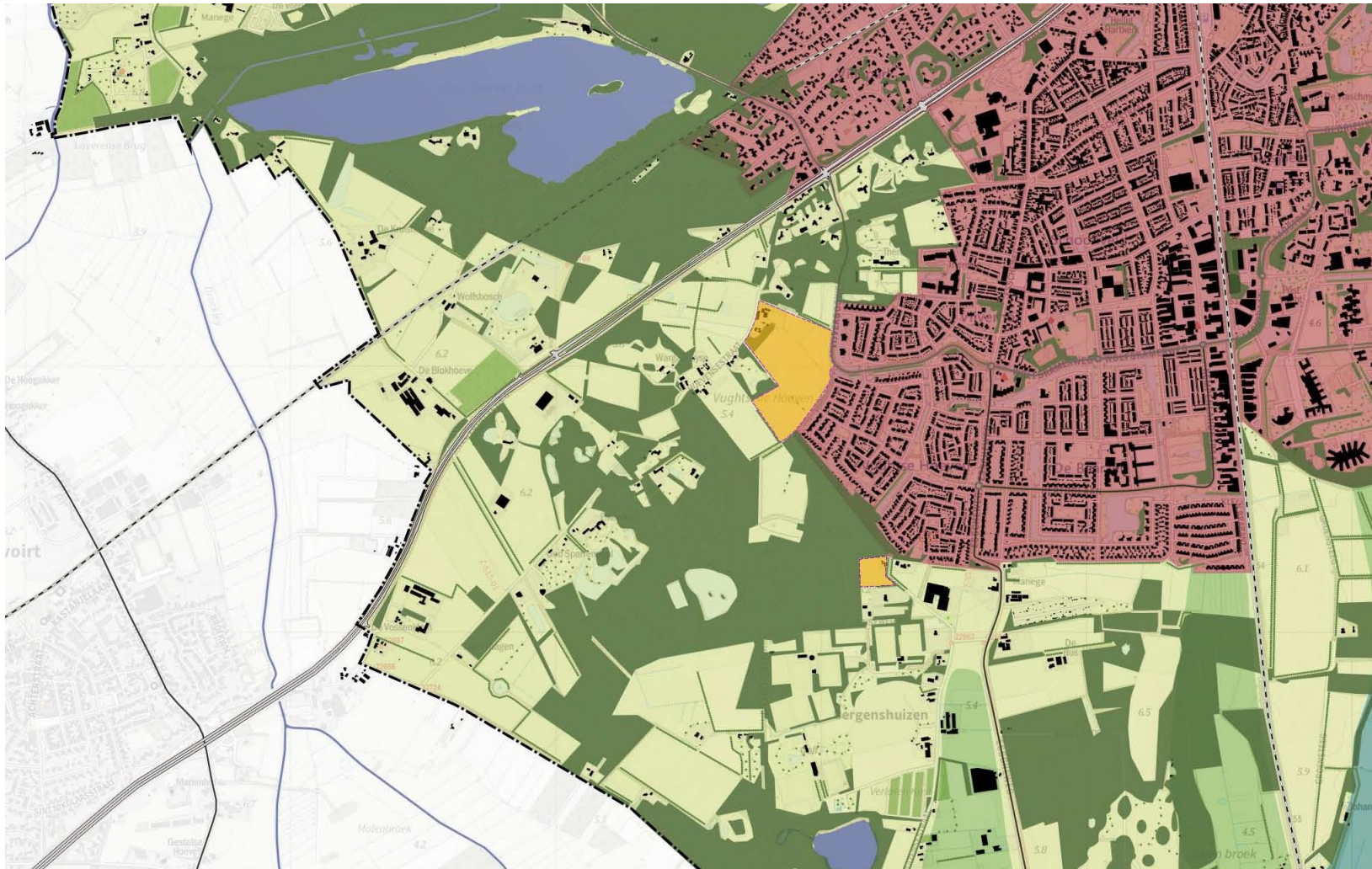
Bebouwingsconcentraties uitgesloten die liggen in/aantasting vormen van:

- natuurgebieden van het Natuur Netwerk Nederland, agrarische natuur en weidevogelgebieden
- waterbergingsgebieden (+ reserveringen)
- open kommengebied, de kleinschalige nattere gebieden en waardevolle open gebieden
- schootsvelden van fort Isabella, overige militaire stellingen of eendenkooien
- bosgebieden en groengebieden
- gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde of archeologische vondsten
- gebieden of gebouwen met hoge cultuurhistorische waarden, zoals de buitenplaatsen
- niet goed bereikbaar zijn of geen ruimte laten voor een toename aan verkeer
- geen maatschappelijk draagvlak hebben
- binnen een hindercirkel van bedrijven, snelwegen of spoorwegen liggen.

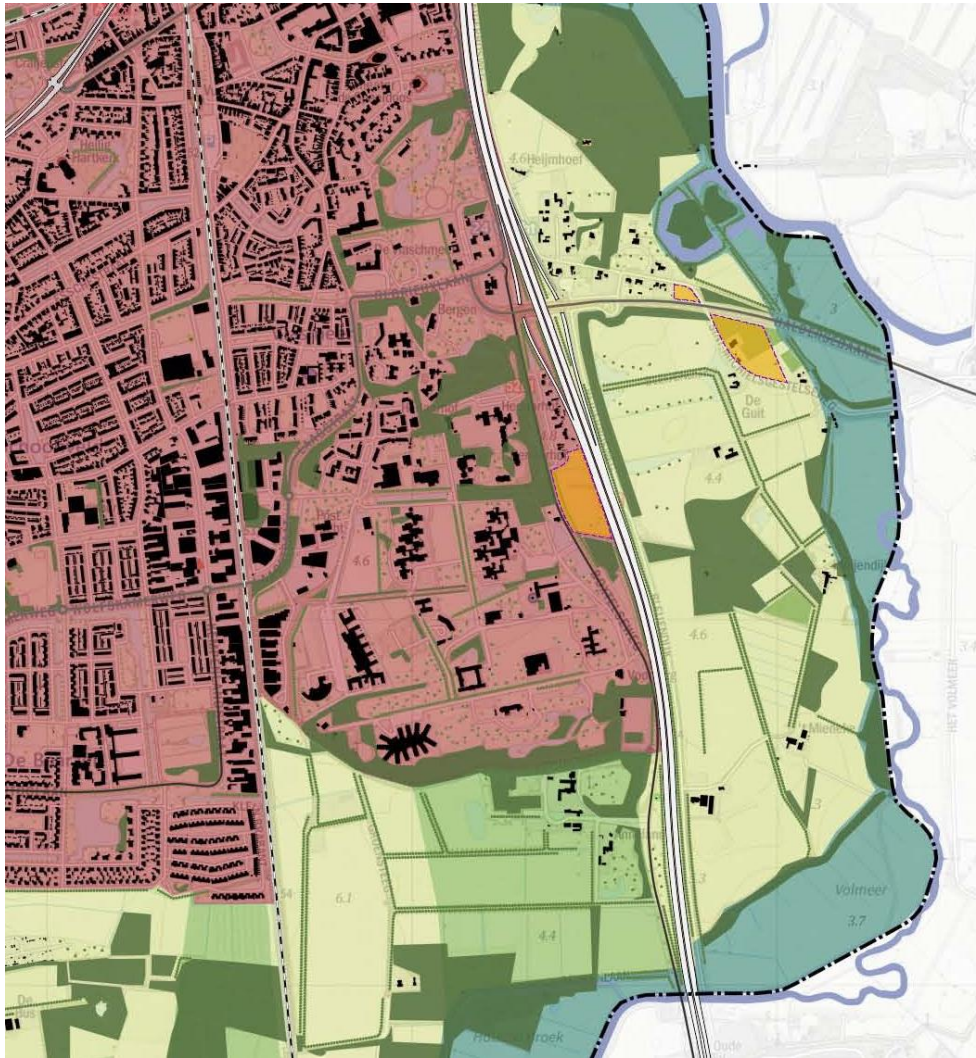
Visie bebouwingsconcentraties



Visie bebouwingsconcentraties



Visie bebouwingsconcentraties



Kansen en aandachtspunten bebouwingsconcentraties

Legenda:



Historisch Lint



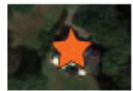
open gebied



Open Wig - Wit: behouden, Oranje: ja, mits



Zichtlijnen



Bijzonder bouwwerk



Waardevolle beplanting



Dissonanten/aandachtspunten

Kansen en aandachtspunten bebouwingsconcentraties



Voorbeeld open wig tussen erven



Voorbeeld: kans op verbetering beeldkwaliteit achterzichten.

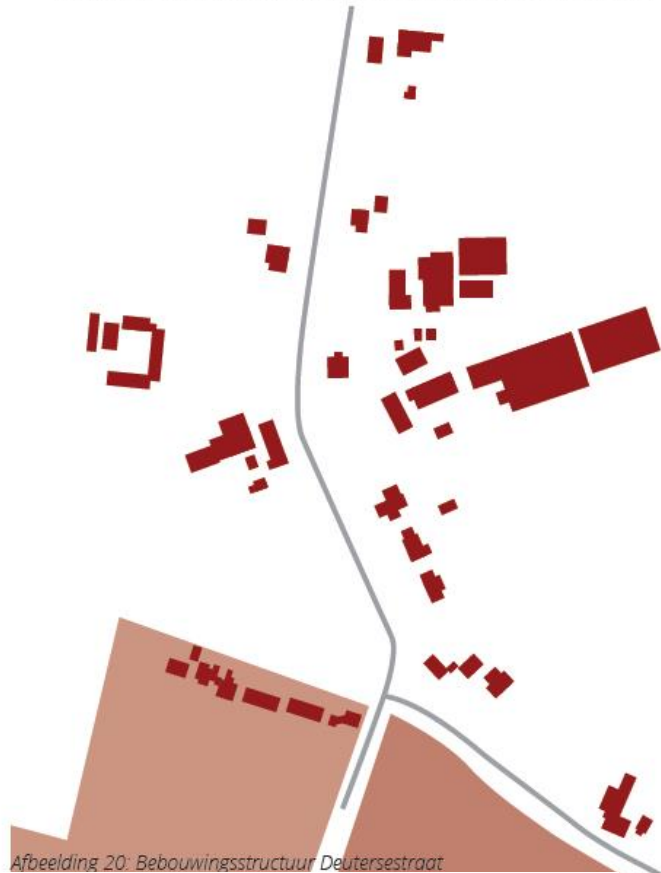
Kansen en aandachtspunten bebouwingsconcentraties

3. Bebouwingsconcentraties

2. Deutersestraat

Kenmerken

- Achterkant richting het landschap
- Open veld met doorzicht naar de golfbaan
- Bomenlaan aan beide zijden van de Deutersestraat
- Lintstructuur aan de oostzijde van de Deutersestraat



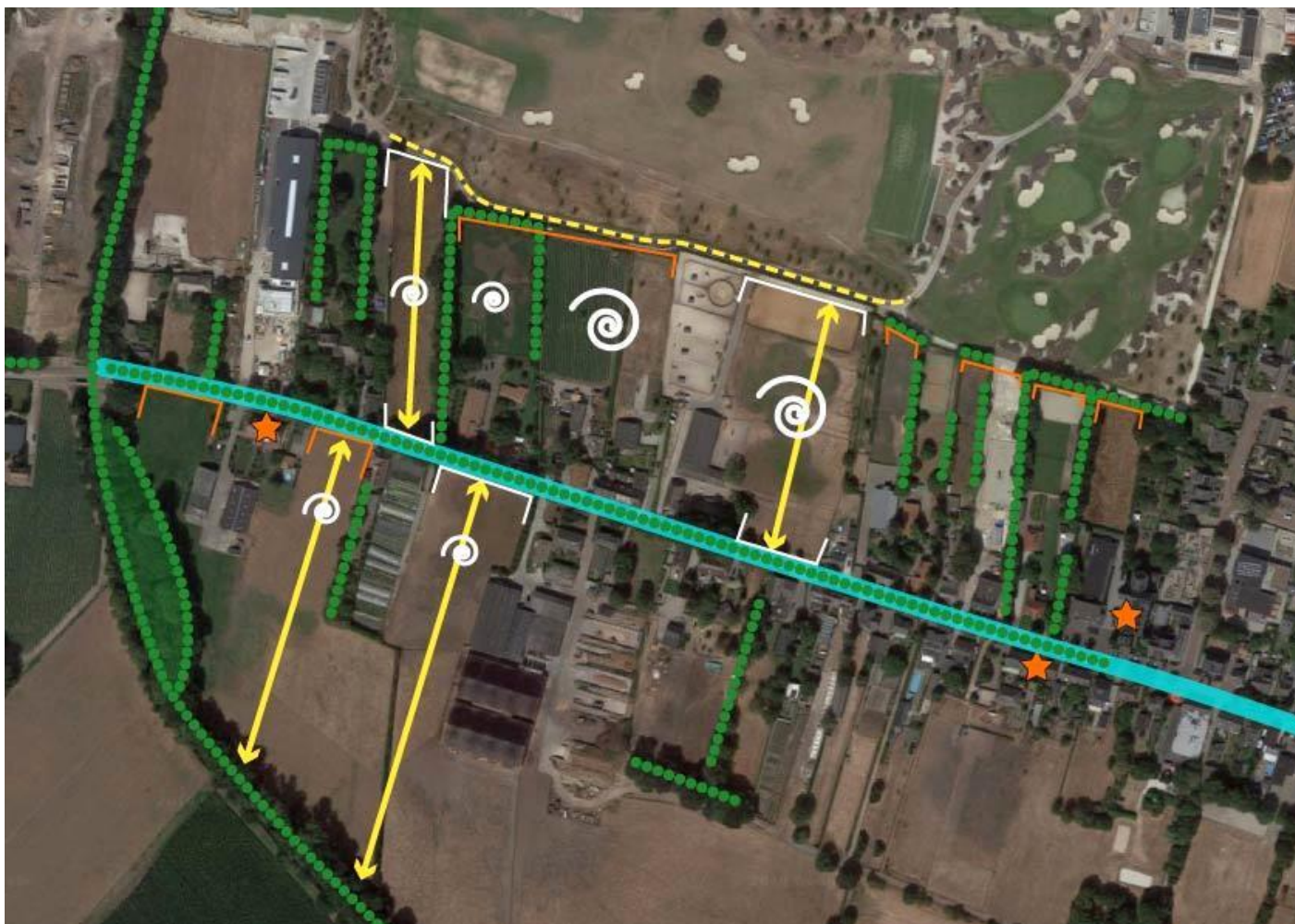
Afbeelding 20: Bebouwingsstructuur Deutersestraat



Voorwaarden / kansen voor ontwikkeling

- Waardevolle doorzichten behouden
- Beperkte ontwikkeling mogelijk tegen bebouwing van Cromvoirt aan, zodat achterkant een voorkant wordt
- Beperkte mogelijkheid voor ontwikkeling in het eenzijdige lint aan de Deutersestraat
- Waardevolle groenstructuur behouden en toevoegen langs eventuele toekomstige perceelsgrenzen

Visie bebouwingsconcentraties



Cromvoirt – Sint Lambertusstraat

Visie bebouwingsconcentraties



Cromvoirt – Deutersestraat

Visie bebouwingsconcentraties



Cromvoirt – Achterstraat

Visie bebouwingsconcentraties



Cromvoirt – Pepereind / Loverensestraat

Visie bebouwingsconcentraties



Vught – Vughtse Hoeven
(Vijverbosweg – Hoevenestraat)

Visie bebouwingsconcentraties



Vught – Kraaiengatweg

Visie bebouwingsconcentraties



Vught – Boxtelseweg

Visie bebouwingsconcentraties



Vught – Sint Michielsgestelseweg

Visie bebouwingsconcentraties



Vught – Loonsebaan



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Visie bebouwingsconcentraties

1. Wat is het initiatief?
2. Afweging aan de hand Visie Bebouwingsconcentraties (kaarten en voorwaarden voor ontwikkeling). Past het initiatief?
3. Welke kansen en kwaliteiten biedt het initiatief?