

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

ST. MICHELSEWEG 7 VUGHT

Kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. De vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeente en provincie afspraken gemaakt.

In de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' is het afsprakenkader van de regio vastgelegd. In deze notitie worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);

- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het initiatief betreft het vervangen van een bestaande woning met bijgebouwen voor een nieuwe woning met eenzelfde inhoudsmaat van 1.110,50 m³. De maatvoering in het vigerend bestemmingsplan bedraagt echter maar 600 m³. Daarnaast wordt onder de woning een kelder aangelegd die 2 meter buiten de contouren van de woning ligt.

Strikt genomen valt onderhavig planvoornemen onder categorie 3, omdat planologisch gezien de geldende bouwmassa/-oppervlakte vergroot wordt. De ontwikkeling past verder welk binnen de kaders van de Verordening ruimte. Echter vanwege het feit dat de nieuwe woning een vervanging is van een bestaand woning op dezelfde locatie, met hetzelfde ruimtebeslag en dezelfde inhoud is de ruimtelijke impact nihil en is het gelijk te stellen met categorie 1. Dit betekent dat de regels inzake kwaliteitsverbetering in principe niet van toepassing zijn op onderhavig planvoornemen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Vught. Aan de noord- oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Pestdijk (een met bomen begroeide dijk), met hierachter grasland. Deze gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Dit gebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Het bestaat uit het beheertypen 'Houtwal en houtsingel' en 'Droog bos met productie'.

Aan de voor- en westzijde, langs de Sint Michielsgestelseweg, zijn bestaande bomen aanwezig (zie figuur 12). De bestaande bomen/beplanting aan de noord- en oostzijde en langs de Sint Michielsgestelseweg blijven intact (zie figuur 13). Het betreft hier een aantal solitaire bomen, waaronder zomereiken. Aan de voorzijde van de woning staat een zevental leilinden.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.



BEBOUWING - BESTAAND

2018-008 Verbouwing woonboederij - Fam. Remmers

St.-Michielsgestelseweg 7 | Vught
Schaal 1:500 | VO 07-12-2018



BEBOUWING - BESTAAND

2018-008 Verbouwing woonboederij - Fam. Remmers

St.-Michielsgestelseweg 7 | Vught

Schaal 1:200 | VO 07-12-2018

BIJGEBOUW
MAX 80m2
H: 5m

HOOFDGEBOUW

HOOFDGEBOUW BESTAANDE BOERDERIJ
VERBOUWEN EN ONDERKELDEREN
80M2 BIJGEBOUW

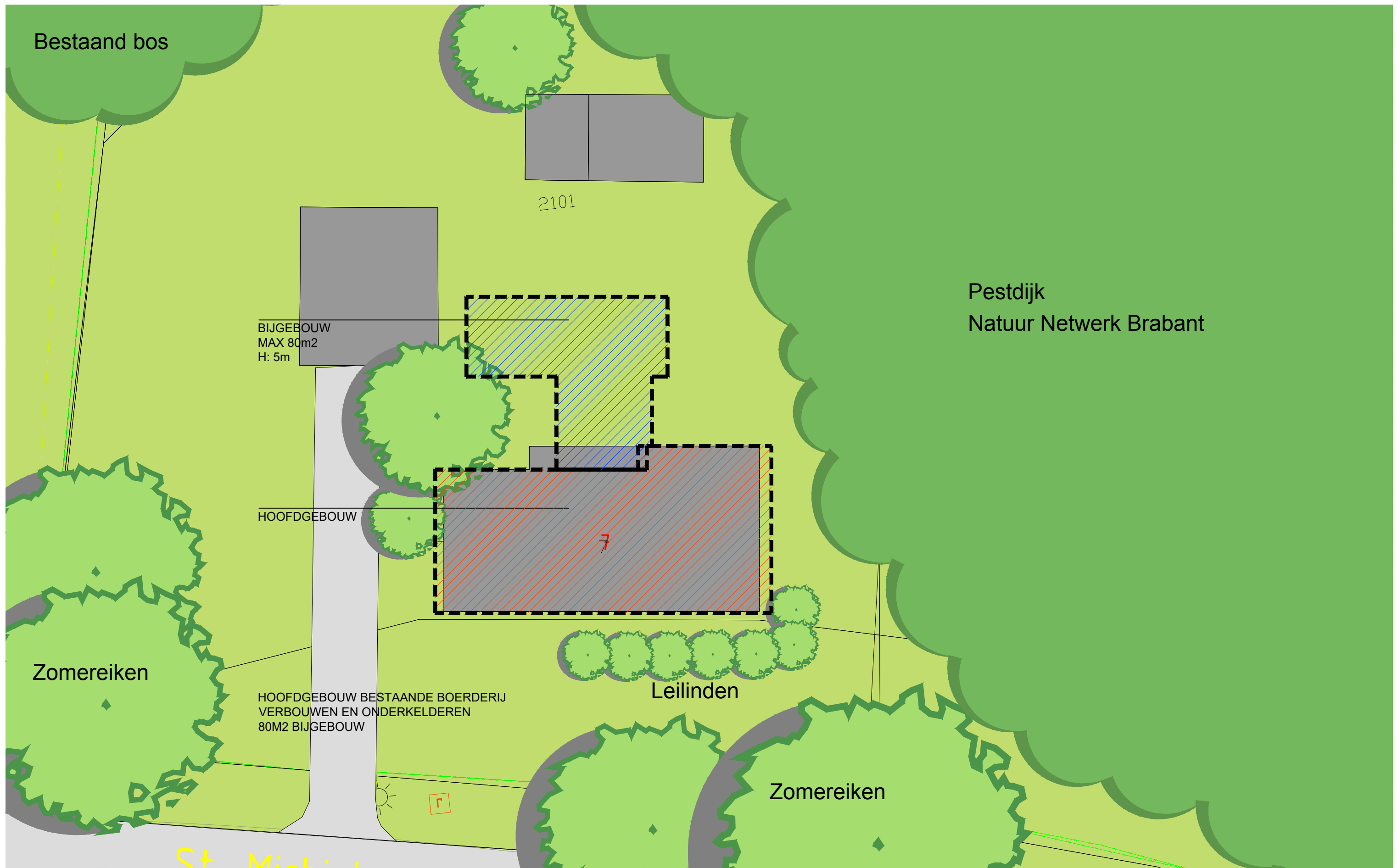
2106

BEBOUWING

2018-008 Verbouwing woonboerderij - Fam. Remmers

St.-Michielsgestelseweg 7 | Vught

Schaal 1:200 | VO 07-12-2018



BEBOUWING

2018-008 Verbouwing woonboerderij - Fam. Remmers

St.-Michielsgestelseweg 7 | Vught

Schaal 1:200 | VO 07-12-2018