

De visiekaarten en bijbehorende legenda van de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel kennen geen als zodanig aangewezen 'zoeklocaties' voor Ruimte-voor-Ruimte woningen (wel voor BiO woningen). Dit impliceert dat voor elke locatie, aan de hand van de gegeven ruimtelijke randvoorwaarden en -criteria, steeds opnieuw weer nagegaan dient te worden of er sprake is van een aanvaardbare locatie. Maatwerk dus!

Planlocatie 'hoek Moleneind – Zandstraat Den Dungen' i.r.t. bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat'

De bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat' biedt – via maatwerk – expliciet mogelijkheden voor Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen. Het is onder andere van belang om aandacht te besteden aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten en het contrast tussen het bebouwingslint en het open landschap aan weerszijden van de Zandstraat, in het bijzonder het open landschap aan de westkant ervan, en de landschappelijke beslotenheid of kamerstructuur in de wig tussen de Zandstraat en de Woudseweg door de laan- en kavelbeplantingen. De beoogde woningen passen binnen deze visieafwegingen en worden, omdat laan- en kavelbeplantingen ontbreken, overeenkomstig de structuurvisie land(schapp)elijk ingepast. Realisatie van de voorziene woningen betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied, in het bijzonder het open landschap aan de westkant van de Zandstraat.

Er is geen sprake van verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van bijvoorbeeld grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's, bedrijvigheid met buitenopslag of bedrijvigheid met veel verkeersaantrekkende werking, bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken of onderbrekingen in de laanstructuur of in de beplantingen op de keerdijk.

Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en ruimtelijke kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief worden gemotiveerd in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing. De gevolgen van de planontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit komen aan bod alsmede de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De beoogde ruimtelijke ingrepen voorzien in een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van de planlocatie. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen, verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat het realiseren van de wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende woonbebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt



de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het (bouw)plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden binnen de planlocaties en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.

Planlocatie 'Woudseweg ong.' i.r.t. Bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat'

De bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat' biedt – via maatwerk – expliciet mogelijkheden voor Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen. Het is onder andere van belang om aandacht te besteden aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten, het contrast tussen het bebouwingslint en het open landschap en de landschappelijke beslotenheid of kamerstructuur in de wig tussen de Zandstraat en de Woudseweg door de laan- en kavelbeplantingen. De beoogde woning past binnen deze visieafwegingen en wordt, omdat de laan- en kavelbeplantingen ontbreken, overeenkomstig de structuurvisie land(schapp)elijk ingepast. Realisatie van de voorziene woning betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied.

Er is geen sprake van verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van bijvoorbeeld grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's, bedrijvigheid met buitenopslag of bedrijvigheid met veel verkeersaantrekkende werking, bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken of onderbrekingen in de laanstructuur of in de beplantingen op de keerdijk.

Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en ruimtelijke kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief worden gemotiveerd in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing. De gevolgen van de planontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit komen aan bod alsmede de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van de planlocatie. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen, verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.



Geconcludeerd wordt dat het realiseren van de woning bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende woonbebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het (bouw)plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden binnen de planlocaties en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.

