



Colofon

Opdrachtgever:
Fam. Savelkouls
Brugstraat 73
5382 JC
Vinkel
T 0735324258

Planologische begeleiding:
Adviesbureau Planomar
Obrechtstraat 3g
5344 AT
Oss
T 0610182579
E mvgessel@planomar.nl
W www.planomar.nl
contactpersoon: Casper Stelling

Opdrachtnemer:
h8 ontwerpbureau
de Quaystraat 4
Sint-Oedenrode
T 0652008951
E info@h8ontwerp.nl
W www.h8ontwerp.nl
contactpersoon: H van Acht

datum: 25-mei-2011

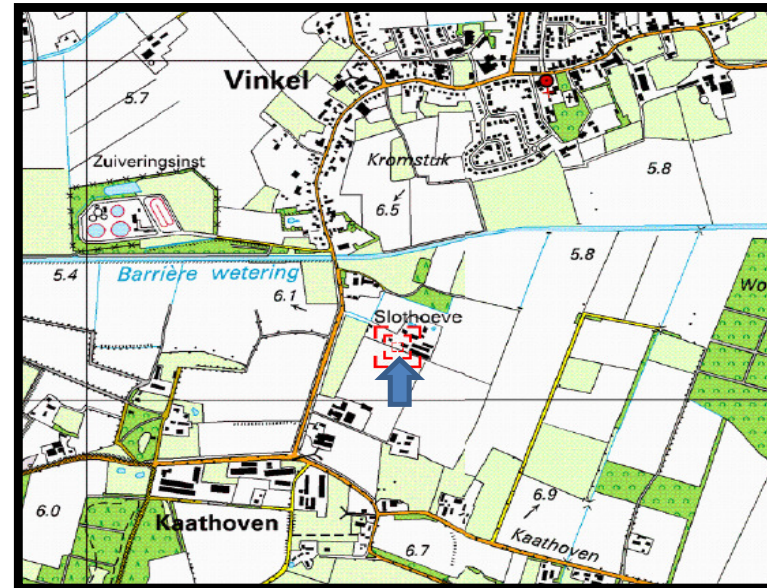


inhoud	p.
Principeverzoek	3
Stedenbouwkundig en Landschappelijke inpassing	4
Huidige situatie	5
Beoogde situatie	6
Referentie Visvijver	7
Referentie bebouwing	8

Principeverzoek:

De familie Savelkouls wenst invulling te geven aan de in de structuurvisie geboden mogelijkheden voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De gewenste functieverandering betreft het planologisch mogelijk maken van een dagrecreatieve voorziening (zie voor onderbouwing de bijlage). Dit in de vorm van het realiseren van een, landschappelijk ingepaste, commercieel te exploiteren visvijver. Een groot deel van de bestaande bedrijfsgebouwen kunnen dan gesloopt worden, een klein deel zal in aangepaste vorm gehandhaafd blijven ten behoeve van de exploitatie van de visvijver. Daarbij wil de familie Savelkouls, onder de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie één woning toevoegen.

Een uitwerking van dit voorstel is zichtbaar op pagina 6. Dit betekent dat de familie Savelkouls graag wenst mee te werken aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van/binnen de bebouwingsconcentratie Kaathoven in ruil voor de mogelijkheid planologisch het initiatief mogelijk te maken.



plangebied



plangebied

Stedenbouwkundig en Landschappelijke inpassing:

De gemeente Maasdonk heeft in de Structuurvisie Buitengebied een streefbeeld voor de verschillende deelgebieden.

Voor de locatie Brugstraat 73 te Vinkel betreft dit deelgebied 5 'Bebouwingsconcentratie Kaathoven'.

De Landschappelijke onderleggers voor dit gebied zijn dekzandruggen, zand en eerdgronden en humusrijke oude akkers.

Het landschap bestaat uit kleine bospercelen, kleine beekjes, houtwallen, oude akkers, struwelen en lanen.

De richtlijnen vanuit het landschap zijn; behoud en versterking van kleine en grote open gebieden en zo min mogelijk versnippering door bebouwing.

Hierbij kan gedacht worden aan het aan elkaar schakelen van bospercelen/ houtwallen en het herstellen van lanen.

Bij de kavelindeling dienen alle gebouwen in onderlinge samenhang te staan. Maximaal 2 lagen plus kap in aardetinten uitgevoerd.

Op het erf heeft de voorste woning een voortuin met hagen en/of singels gecombineerd met een aantal grote eiken of essen (evt een fruitgaard).

De erfbeplanting bestaat verder uit inheemse beplanting zoals eik, es, beuk, kastanje en berk.



Structuurvisie buitengebied Maasdonk: 'Bebouwingsconcentratie Kaathoven'



Structuurvisie buitengebied Maasdonk: streefbeeld

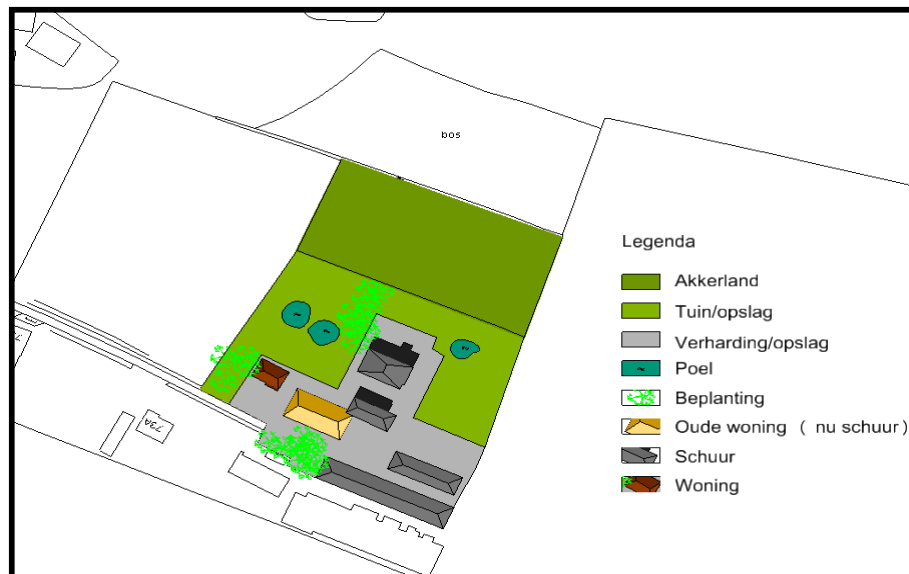
Huidige situatie:

Op het perceel aan de Brugstraat 73 zijn verschillende opstallen aanwezig (zie tekening).

De familie Savelkouds is woonachtig in de aanwezige (bedrijfs-)woning op het perceel. Direct daarnaast, westelijk van de woning is een vrijstaand bijgebouw (voormalige woonboerderij) gesitueerd.

De oppervlakte van dit vrijstaande bijgebouw bedraagt circa 84 m². Voorts zijn er op het perceel nog vier opstallen aanwezig.

Gezamenlijk hebben deze opstallen een oppervlakte van circa 1.300 m². De opstallen hebben onderdeel uitgemaakt van het inmiddels gestaakte agrarische bedrijf. Voorts is een groot deel van het perceel onbebouwd. Daarnaast bevindt zich op de percelen ook een landschappelijk ingepaste vijver. Het aangrenzende perceel is in gebruik als akker.

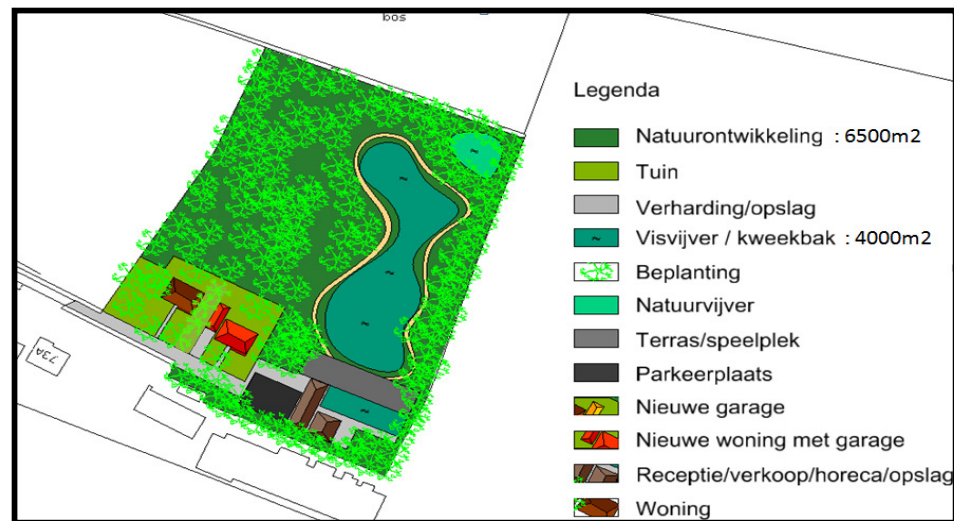


Beoogde situatie:

Beide percelen worden zo goed als geheel opnieuw ingericht. Een drietal voormalige agrarische opstallen zullen worden gesloopt. De overige stal zal een functieverandering ondergaan. Om een en ander mogelijk te maken wenst de familie Savelkouls, naast het overige één nieuwe (Ruimte voor Ruimte) woning te realiseren. Om recht te doen aan de landschappelijke uitgangspunten kan dmv aanplanten van singels/houtwallen een eenheid ontstaan met noordelijk gelegen bosgebied. Hierdoor wordt aan de uitgangspunten van de structuurvisie (open en gesloten landschap) recht gedaan. In deze opzet wordt uitgegaan van 6500m² te realiseren nieuwe natuur. Verder hebben de woningen een voortuin en is er ruimte achter de woning voor het realiseren van een fruitgaard.

De visvijver bestaat uit een commerciële vijver en een los gelegen natuurvijver (deze zal niet gebruikt worden als visvijver). De visvijver zal een oppervlakte beslaan van circa 4000 m². De natuurlijk ingerichte poel kan door het in ruste te laten een thuis worden voor bijvoorbeeld amfibieën. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij het naastgelegen bos (onderdeel Ecologische hoofdstructuur) en de in ontwikkeling zijnde kikkerpoelen aan de andere zijde van de wetering.

In de nieuwe opzet worden de zuidelijk gelegen stallen deels afgebroken en gebruikt als kweekbak en bebouwing, gerelateerd aan de visvijver. Aansluitend wordt een parkeerplaats en terras gerealiseerd waar ook nog ruimte is voor een speelplek.



Beoogde bebouwing Brugstraat:

De rooilijn van de bebouwing dient te verspringen. Wel zal het kavel zoals de oorspronkelijke bebouwing loodrecht op de weg gesitueerd worden. De 2 woningen op het perceel vormen samen met de te handhaven opstallen een erfkarakter. Om aan te sluiten op het erfkarakter dient ook in de architectuur van de nieuwe woning aansluiting gezocht te worden. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit 1 laag met een kap.

Referenties visvijver:



visvijver in landschappelijke omgeving



visvijver in landschappelijke omgeving



visvijver met hergebruik van bestaande opstal



visvijver

Referenties bebouwing:



woning in de brugstraat



woning in de brugstraat



woning in aangrenzende straat (Kaathoven)



woning in aangrenzende straat (Kaathoven)