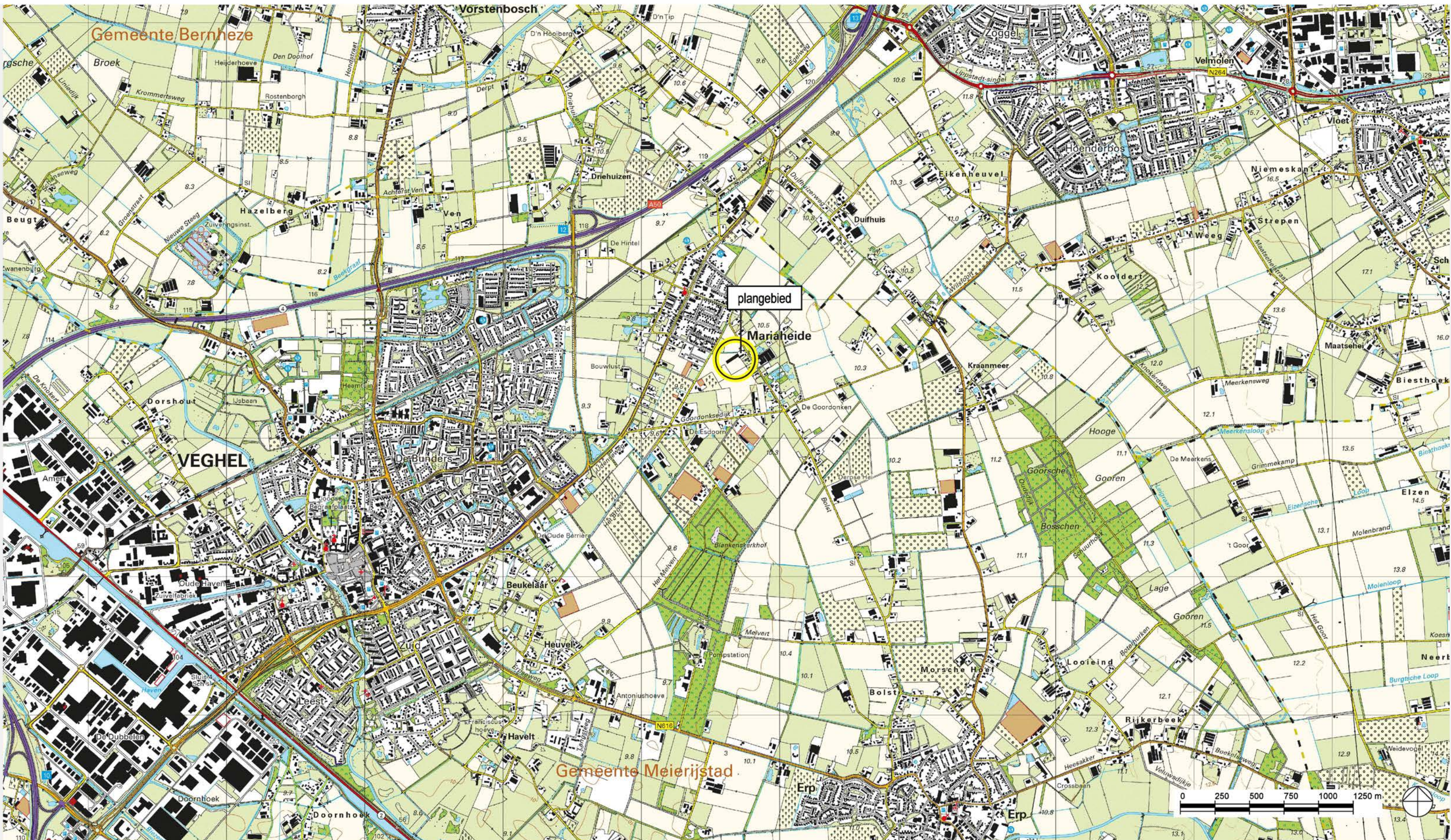


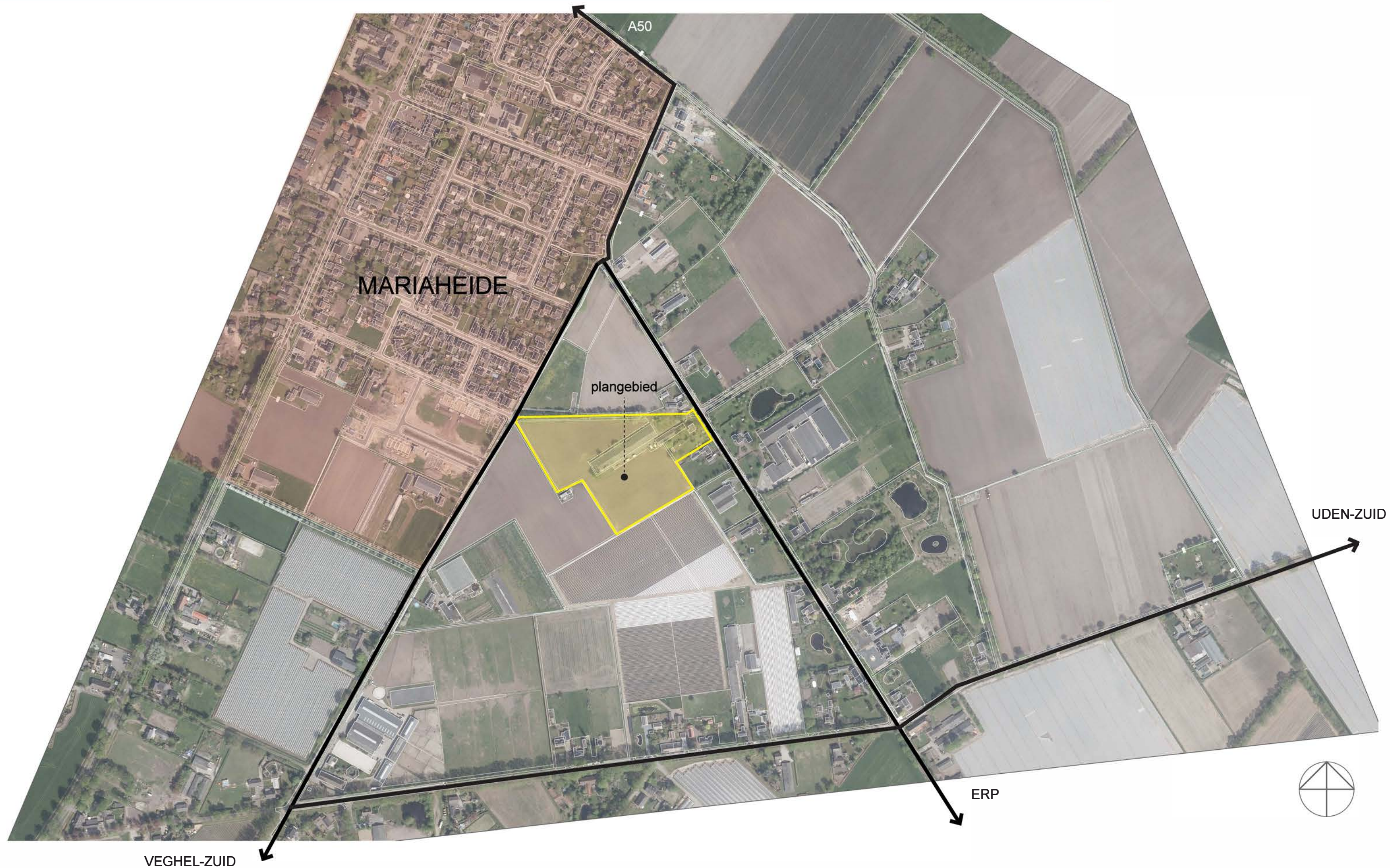
stedenbouwkundige verkenning

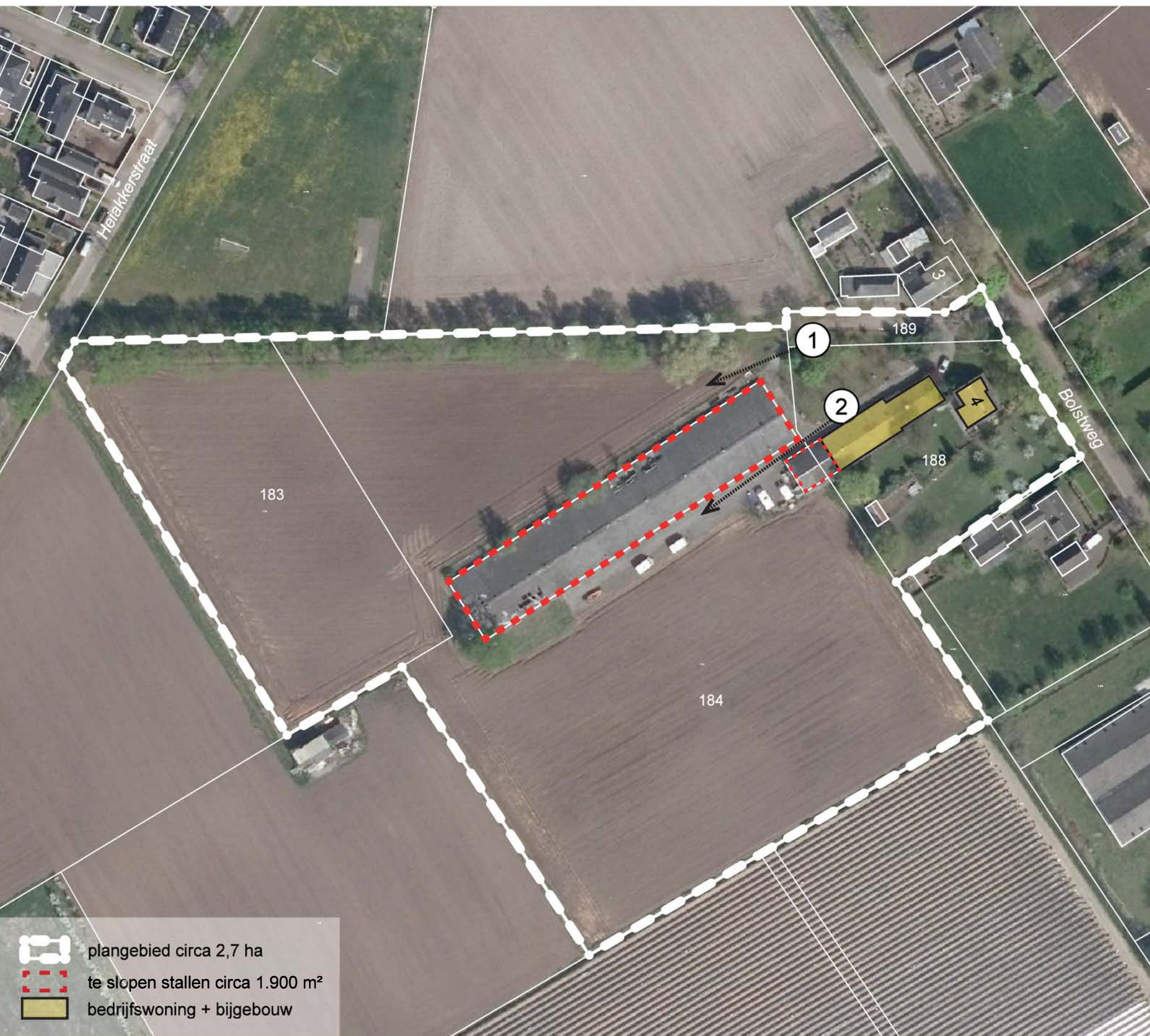
BOLSTWEG 4, MARIAHEIDE

6 november 2019



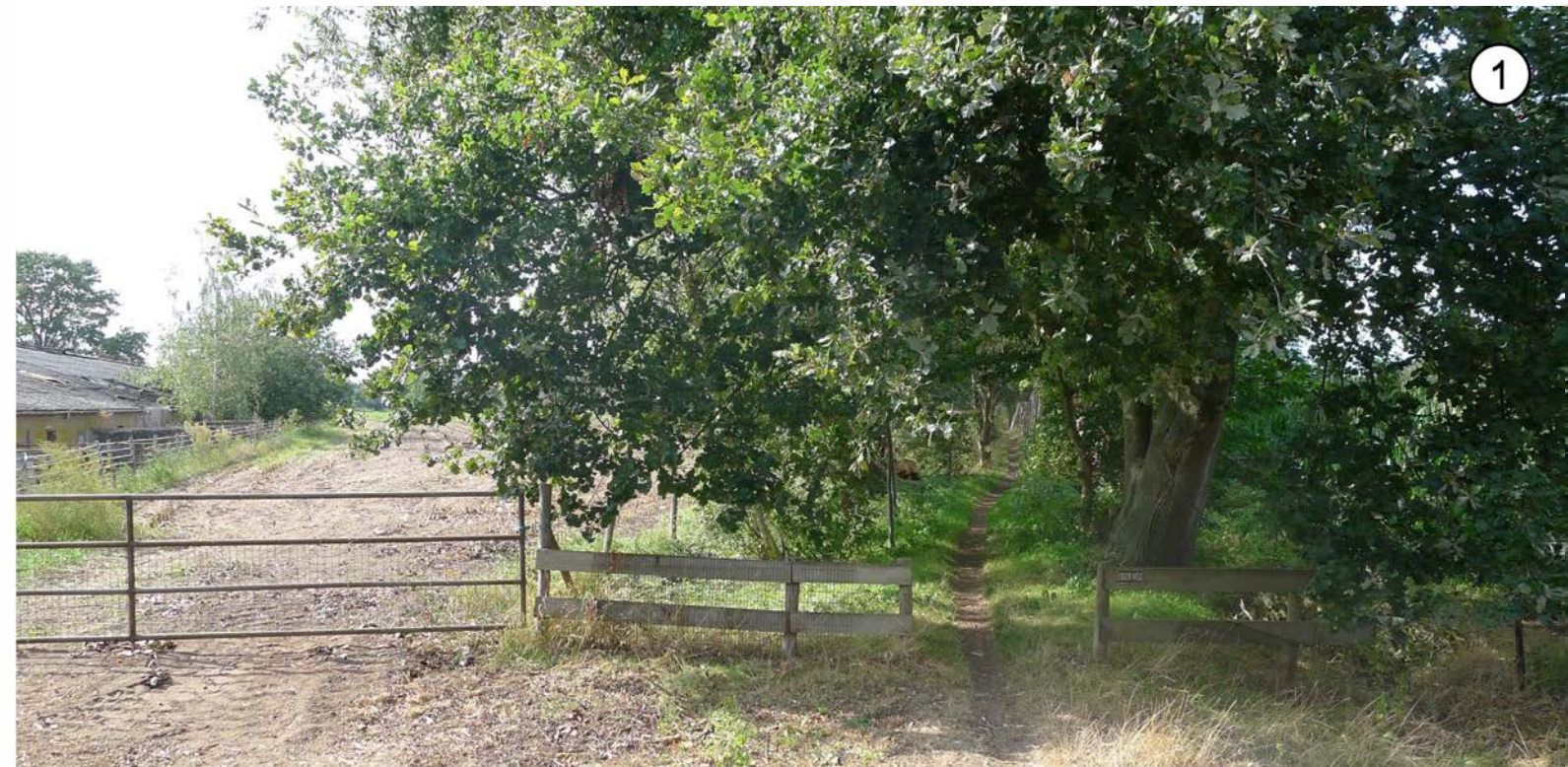








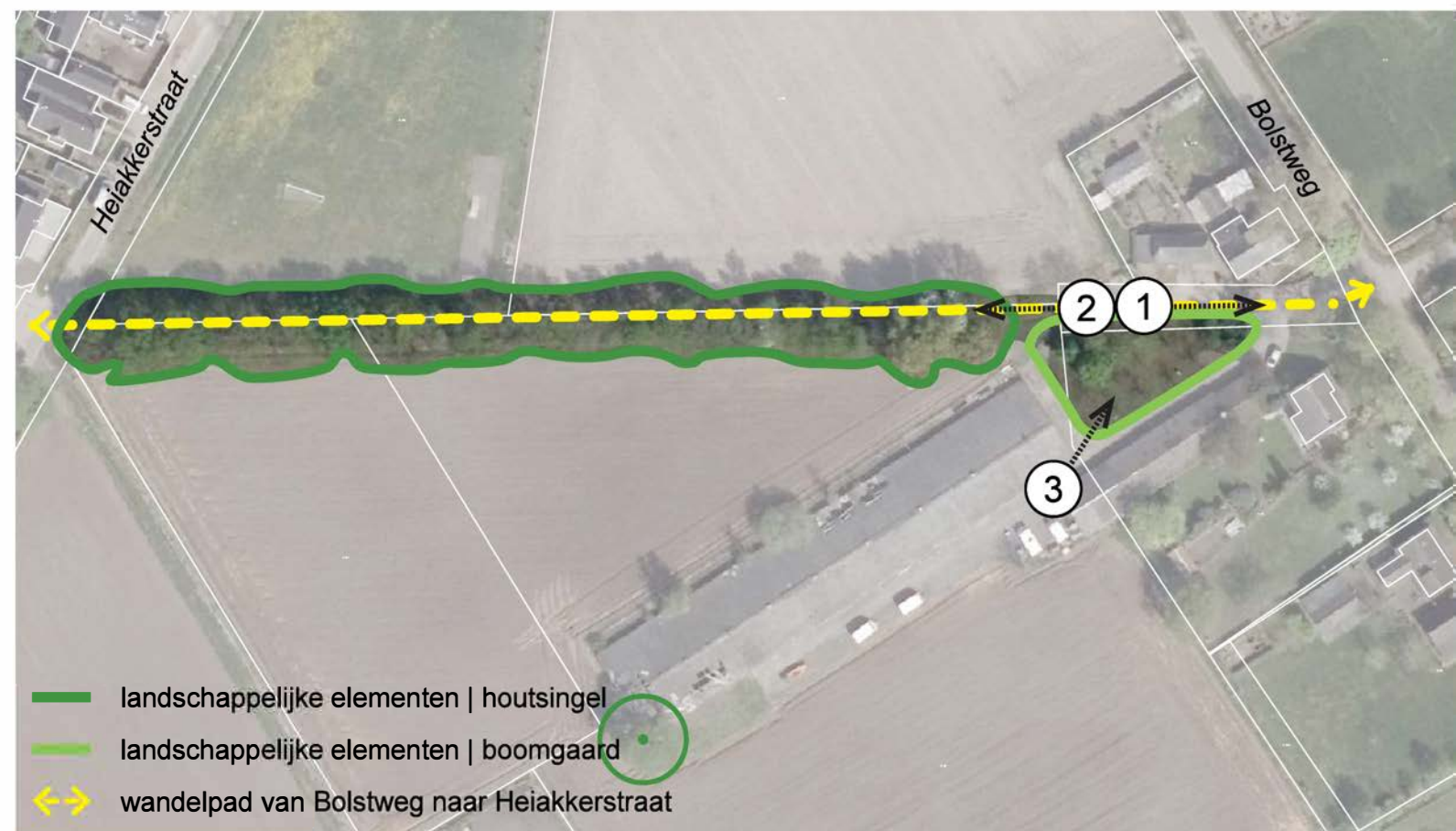
① Inrit vanaf de Bolstweg (in achtergrond) richting de grote stal. Ook Bolstweg 3 (links) wordt hierop ontsloten

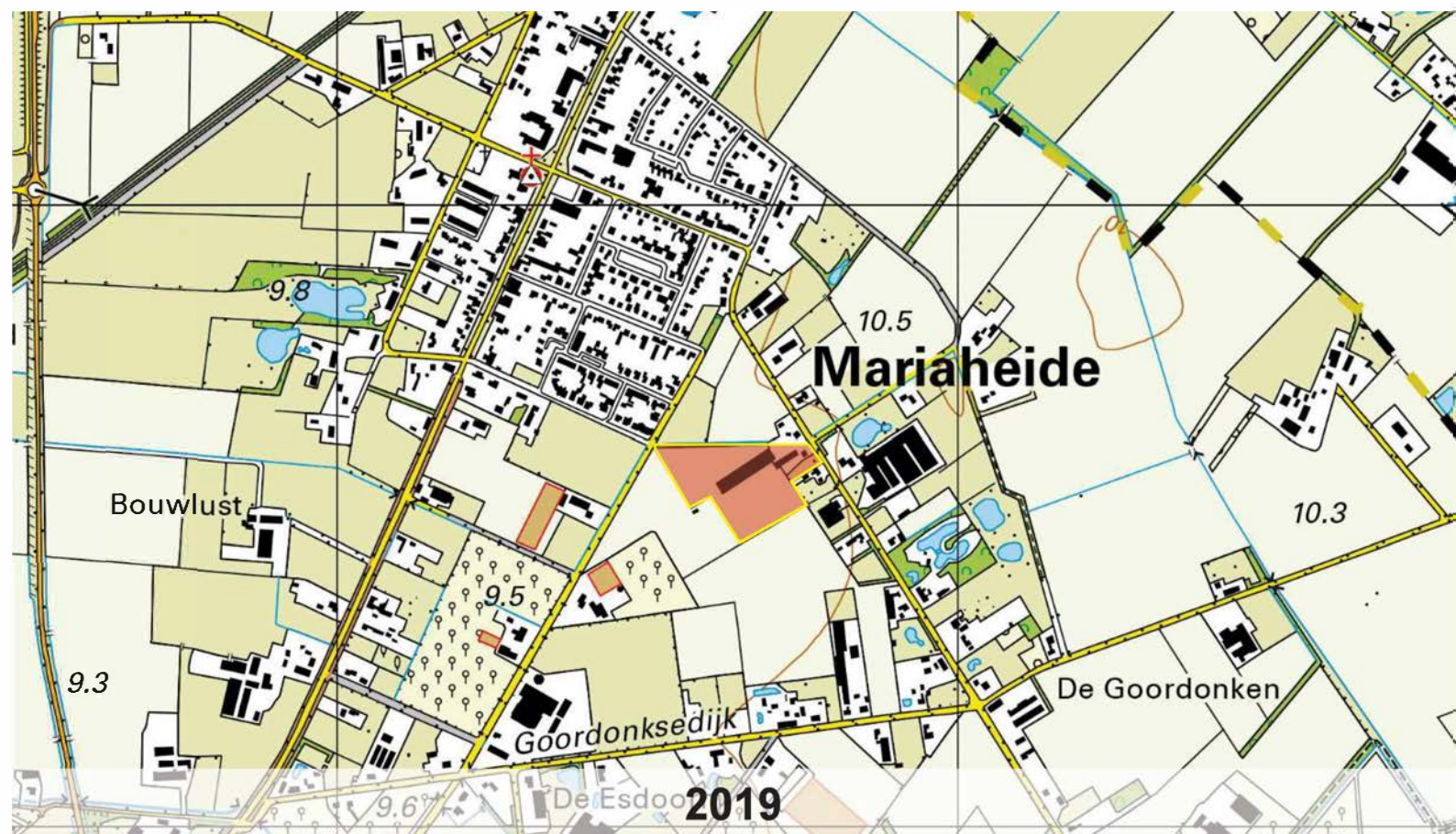
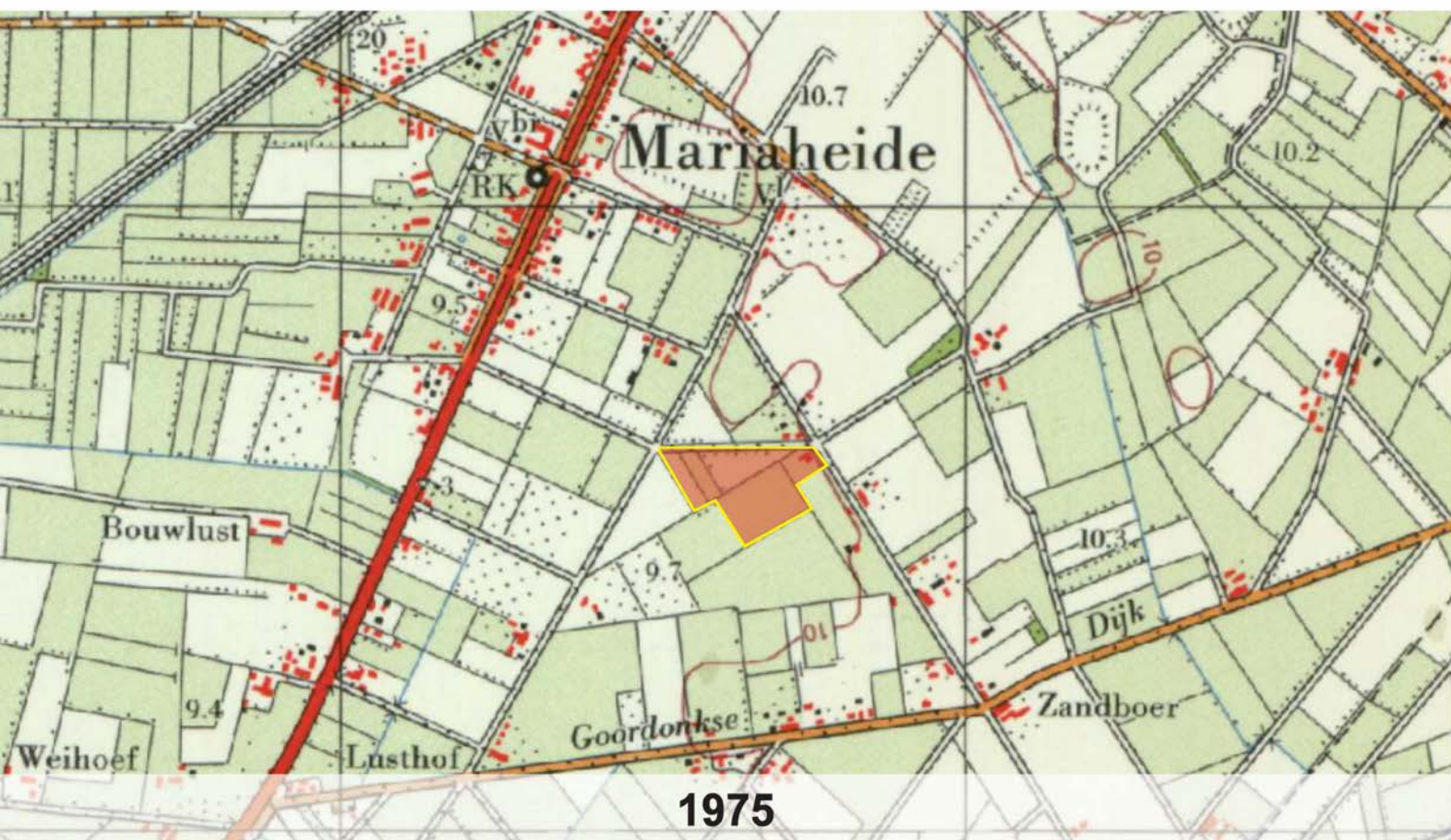
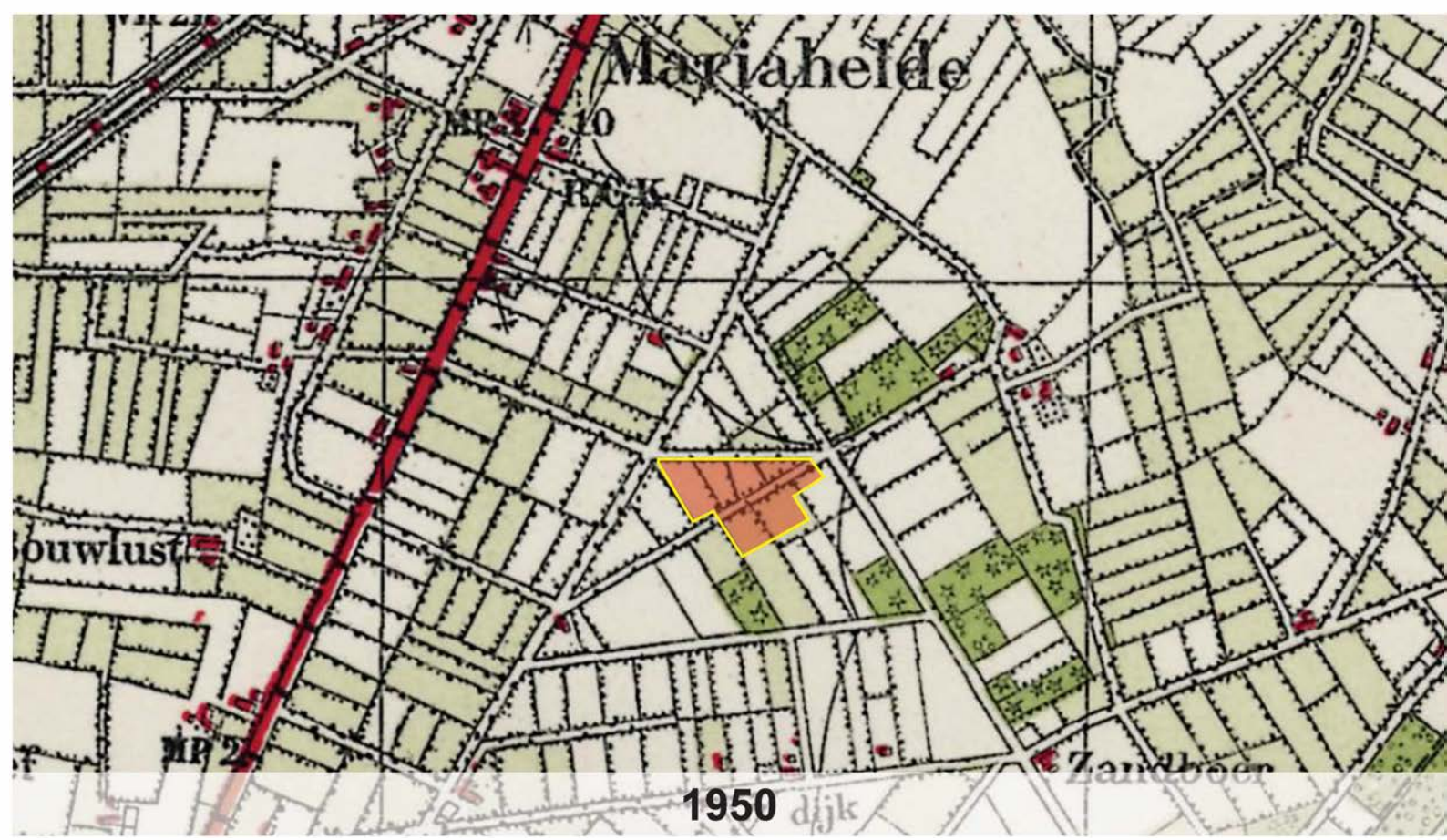
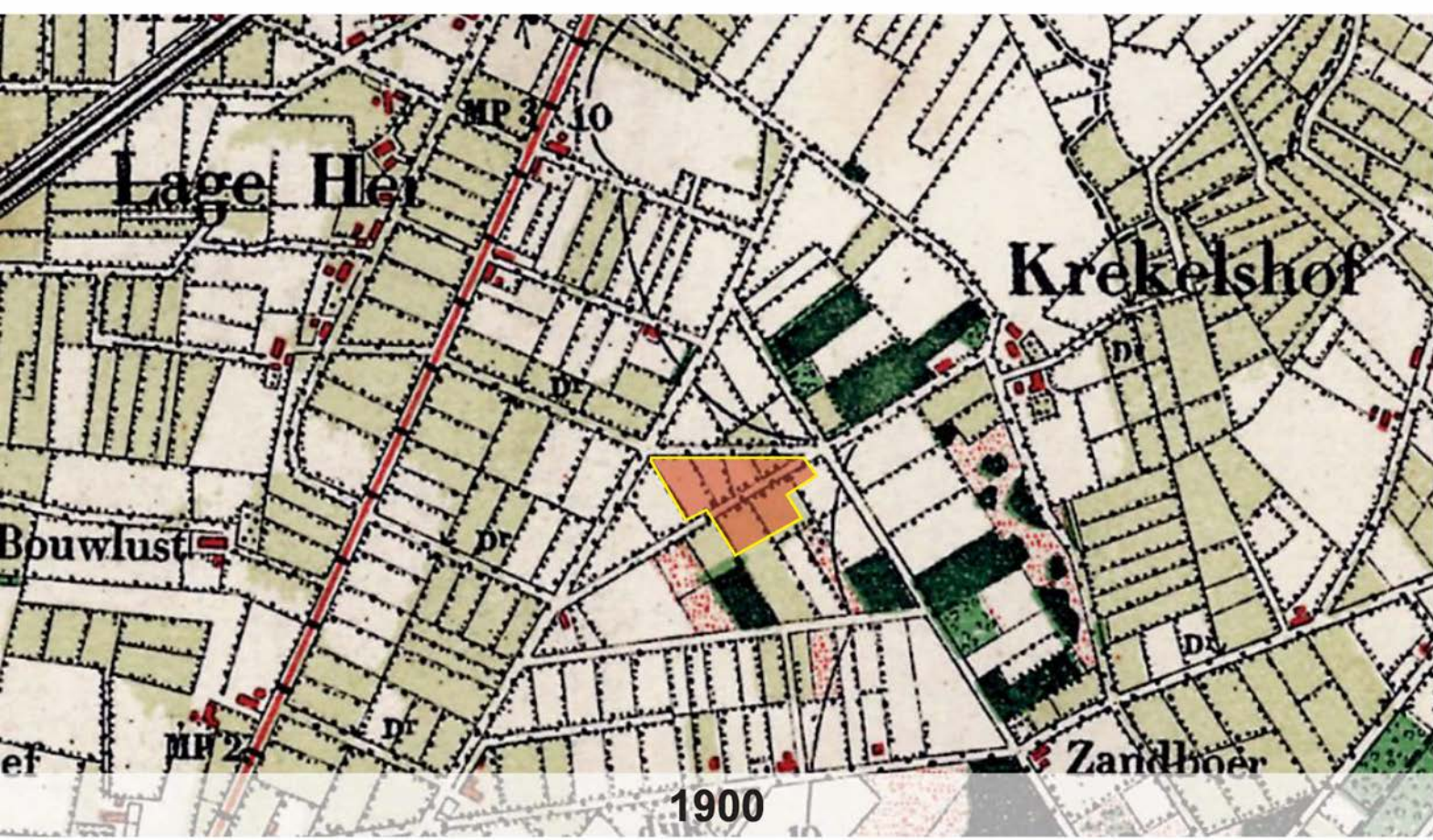


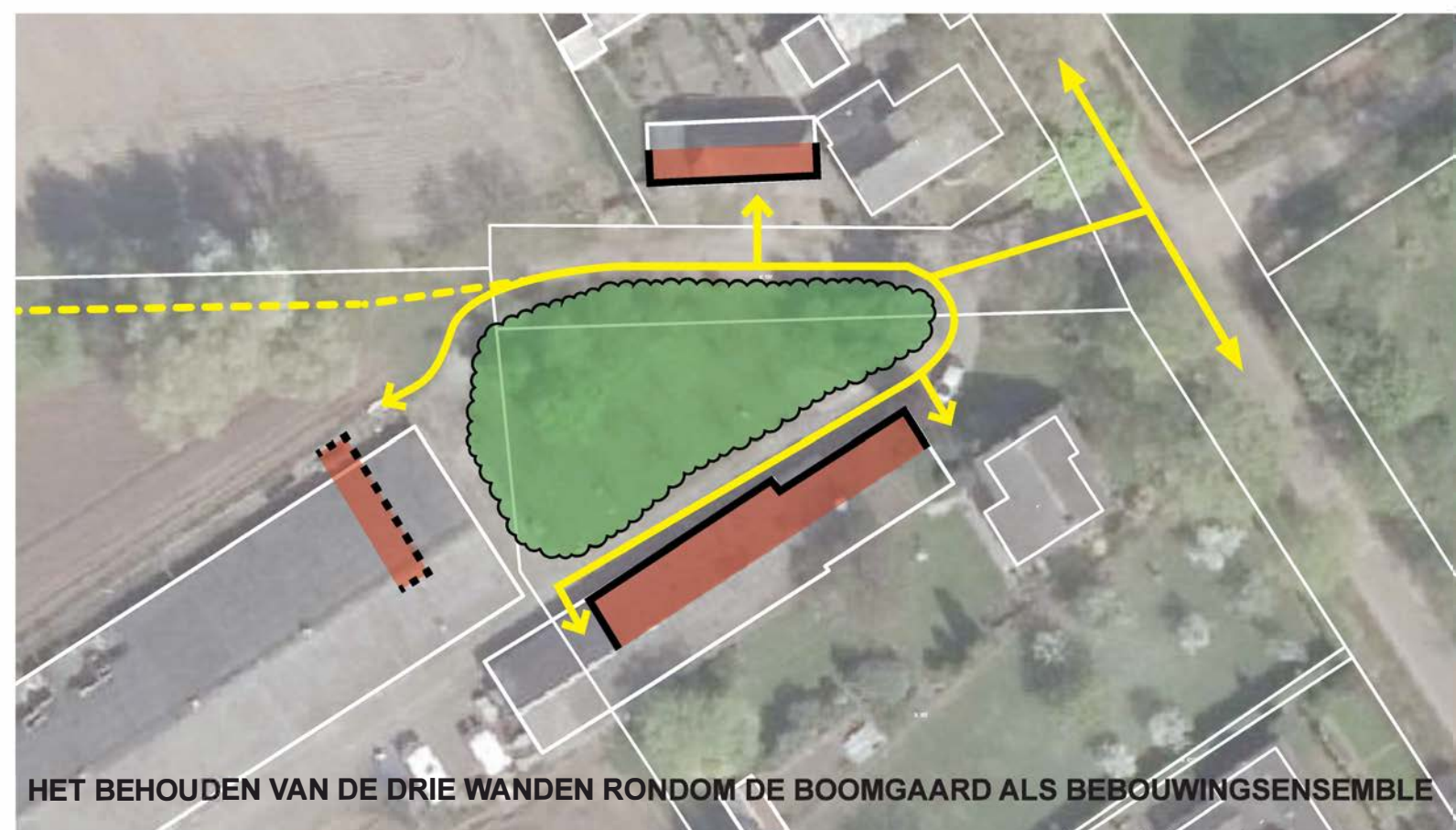
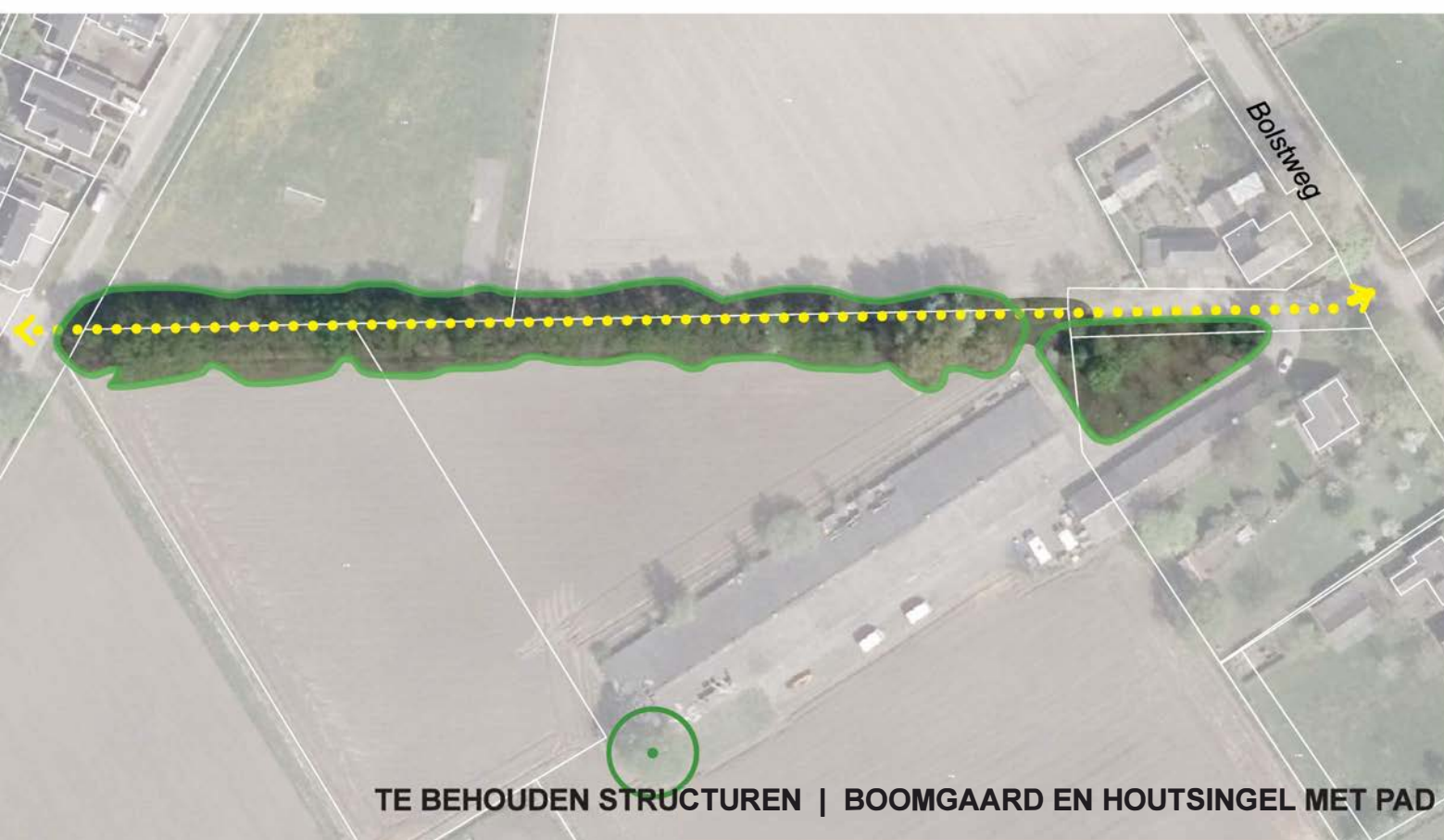
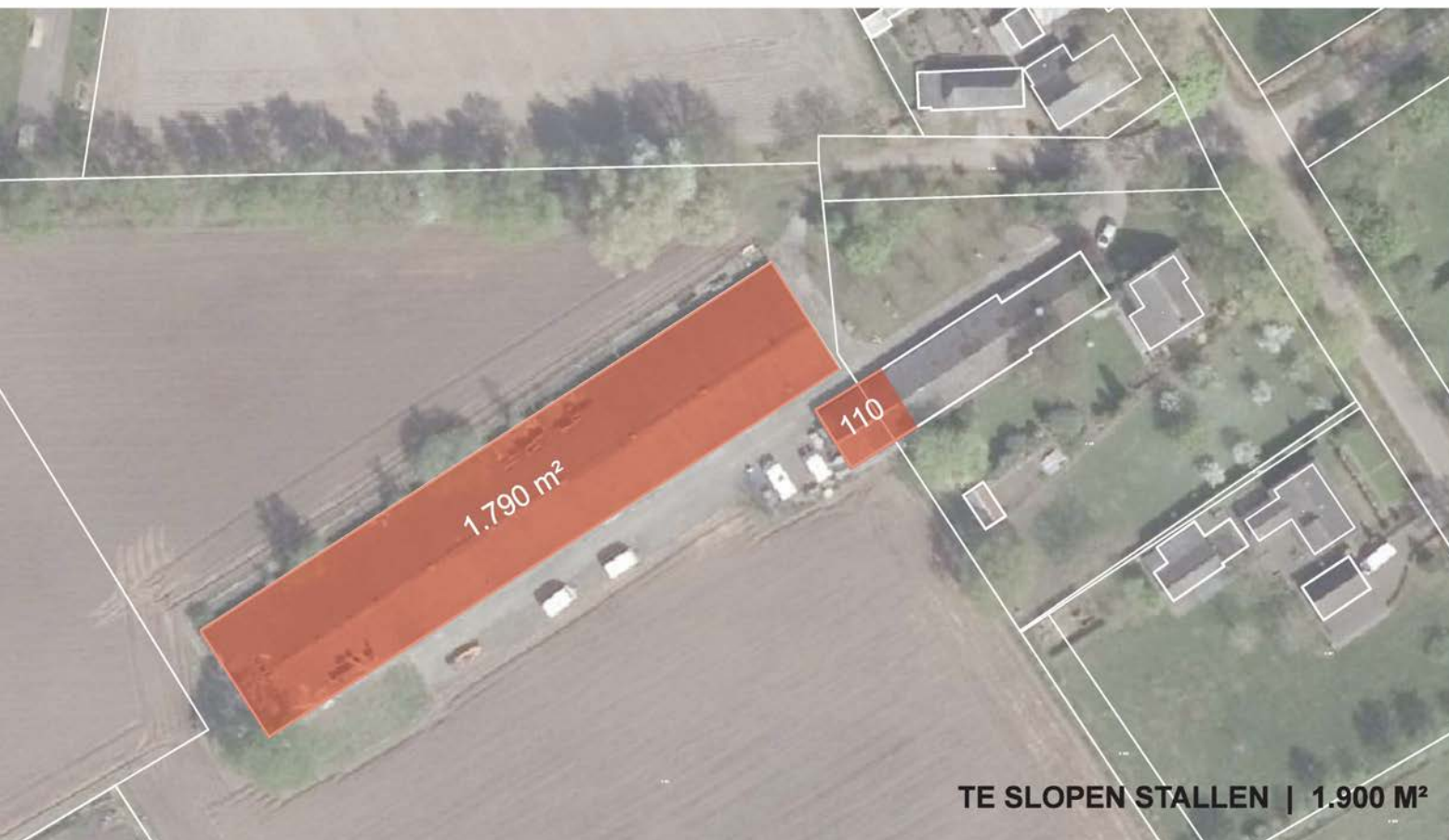
② Openbaar wandelpad en houtsingel als element in het landschap op eigen terrein



③ De driehoekige kenmerkende boomgaard vormt samen met de bebouwing een eenheid aan het lint









Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

1. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
2. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
3. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
4. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

- ad 1. Het agrarische bedrijf op Bolstweg 4 is beëindigd en de overtollige stallen en verharding worden gesloopt. De verrommelde uitstraling van het landschap (te zien vanaf de kern) alsmede de milieutechnische invloed op het woonklimaat worden verbeterd.
- ad 2. Een bebouwingsconcentratie bestaat doorgaans uit een bebouwingslint, een kernrandzone of een bebouwingscluster. Onderhavig initiatief is als onderdeel van het bebouwingsensemble gelegen aan het bebouwingslint van de Bolstweg.
- ad 3. De nieuwe woning wordt zorgvuldig in het landschap geplaatst waarbij gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige landschappelijke elementen.
- ad 4. De nieuwe woning wordt als afronding van het bebouwingsensemble gerealiseerd. De openheid van het omliggende landschap blijft behouden.



Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Structuurvisie Veghel 2030

Het buitengebied wordt gekenmerkt door een mozaïek van clusters van wonen, werken en recreatie in het landschap. De sanering van het agrarische bedrijf en de realisatie van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning dragen hier aan bij. Daarnaast is het behoud van de openheid van het landschap in het buitengebied van belang.

De nieuwe bebouwing wordt aan de noordzijde van het plangebied geclusterd en zorgt voor een afronding van het bebouwingsensemble rond de boomgaard. Met de sanering van de oude stal neemt de openheid van het landschap toe. De recreatieve route aan de noordzijde blijft behouden en de uitstraling van het landschap dat te zien is vanaf deze route wordt verbeterd. Daarnaast is er de wens om ruimte te creëren voor ambachtelijke werkzaamheden als onderdeel van een bedrijf aan huis. Hierdoor wordt er ter plaatse van het plangebied een combinatie gevonden van kernpunten van het buitengebied: wonen, werken en recreatie in het landschap.





BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

