|  |  |
| --- | --- |
| **Onderbouwing bebouwingsconcentraties****Blauw:** BBC met enkele inbreidingsmogelijkheden**Rood:** BBC zonder inbreidingsmogelijkheid**1. Duinoord e.o.**Dit is een bebouwingsconcentratie. De bebouwing in dit gebied staat (in vergelijking met de rest van het buitengebied) dichter op elkaar. Er is hierdoor een compact lint ontstaan. Het is niet gewenst hier nog woningen tussen te plaatsen, omdat het lint dan een uitstraling krijgt welke meer aansluit bij de uitstraling van een lint binnen de bebouwde komt. De opnamecapaciteit voor woningen op deze plek is daardoor bereikt. **2. Nieuwkuijkseweg**Dit is een bebouwingsconcentratie, echter is er momenteel geen mogelijkheid om woningen toe te voegen omdat men de huidige (agrarische)bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mag beperken. Mocht er een bedrijf stoppen, dan zou dat wellicht mogelijkheden bieden.**3. St-Lambertustraat West**Dit is een bebouwingsconcentratie. Het betreft hier een klein cluster bebouwing met cultuurhistorische waarde. Het toevoegen van een enkele woning zou eventueel kunnen, mits deze aansluit bij de uitstraling van dit cluster en ook de huidige samenhang tussen de bestaande gebouwen niet verstoord. **4. Deutersestraat**Dit is een bebouwingsconcentratie, echter zijn hier belangrijke zichten over het landschap waardoor er geen tot weinig ruimte is voor het plaatsen van een nieuwe woning. Daarbij moet ook aangegeven worden dat bebouwing in de tweede lijn ongewenst is. Daarom kunnen er ook geen nieuwe woningen voor bestaande gebouwen geplaatst worden.**5. Hoenderstraat**Dit is een bebouwingsconcentratie. Het betreft hier een klein cluster bebouwing met cultuurhistorische waarde. Het toevoegen van een enkele woning zou eventueel kunnen, mits deze aansluit bij de uitstraling van dit cluster en ook de huidige samenhang tussen de bestaande gebouwen niet verstoord. **6. Loverensestraat e.o.**Dit is een bebouwingsconcentratie waar de komende tijd al enkele ontwikkelingen plaats gaan vinden. Omdat dit gebied niet onder de bebouwde kom van Cromvoirt valt, is het van belang dat dit ook niet als zodanig gaat aanvoelen. De ruimte die na de ontwikkelingen overblijft dient daarom open/groen te blijven. De opnamecapaciteit voor woningen op deze plek is daardoor bereikt. **7. Udenhoutseweg**Dit is een bebouwingscluster waar mogelijk enkele woningen toegevoegd kunnen worden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met het niet belemmeren van bestaande (agrarische)bedrijven in hun bedrijfsvoering. Ook het behouden van belangrijke doorzichten tussen de bebouwing richting het landschap is van belang. **8. Helvoirtsestraat e.o.**Dit is een bebouwingscluster waar mogelijk enkele woningen toegevoegd kunnen worden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met het niet belemmeren van bestaande (agrarische)bedrijven in hun bedrijfsvoering. Ook het behouden van belangrijke doorzichten tussen de bebouwing richting het landschap is van belang.**9. De Dijk e.o.**Dit is een bebouwingsconcentratie waar de komende tijd al enkele ontwikkelingen plaats gaan vinden. Omdat dit gebied niet onder de bebouwde kom van Helvoirt valt, is het van belang dat dit ook niet als zodanig gaat aanvoelen. De ruimte die na de ontwikkelingen overblijft dient daarom open/groen te blijven. De opnamecapaciteit voor woningen op deze plek is daardoor bereikt. | **10. De Gijzel**Dit is een bebouwingsconcentratie, echter is een deel van dit gebied inundatiegebied. Hier kunnen geen woningen bijgebouwd worden. Daarnaast zijn er belangrijke (door)zichten waar geen ruimte is voor het bouwen van een nieuwe woning.**11. Molenstraat – Zuid**Dit is een bebouwingsconcentratie, echter is er momenteel geen mogelijkheid om woningen toe te voegen omdat men de huidige (agrarische)bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mag beperken. Mocht er een bedrijf stoppen, dan zou dat wellicht mogelijkheden bieden.**12. Hoevensestraat**Dit is een bebouwingsconcentratie, maar is gelegen in Natuurnetwerk Brabant. Er is daardoor geen ruimte voor het toevoegen van woningen.**13. Sint Michielsgestelseweg e.o.**Dit is een bebouwingsconcentratie. Let er hierbij op dat dit een éénzijdig lint betreft, waardoor er enkel aan de zuidzijde van de weg een enkele woning toegevoegd kan worden. **Onderbouwing uitleggebieden****Groen:** Kansrijk uitleggebied**Oranje:** Uitleggebied met (waarschijnlijk) meer uitdagingen**Rood:** Geen kansrijk uitleggebied**ZK 1. Deutersestraat - Achterstraat**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Kans om de achterkanten die nu naar het landschap gelegen zijn te verfraaien.**ZK 2. Loverensestraat/Achterstraat**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Aansluitend op de laatste uit breiding van Cromvoirt.**ZK 3. Fortduinen**Deze locatie is eruit gehaald, omdat deze locatie niet tegen een bestaande kom aanligt en niet kan worden aangemerkt als ‘uitleggebied’. **ZK 4. Helvoirt West**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit gebied niet groter is omdat het naast waterbergingsgebied is gelegen, daar kan niet gebouwd worden.**ZK 5. Molenstraat Noord**Hoewel gezien vanaf een plattegrond dit gebied gelegen is aan bestaand stedelijk gebied, is er momenteel fysiek geen goede verbinding tussen dit gebied en Helvoirt. Dit komt door de aanwezigheid van de N65. Wanneer deze verbinding op een goede manier tot stand gebracht kan worden en de aanwezige bedrijven geen belemmeringen (meer) vormen, zou deze locatie eventueel ontwikkeld kunnen worden.**ZK 6. Nabij Huize Theresia**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Aansluitend op Vught. Hierbij dient wel meegegeven te worden dat dit een nu nog open en groen gebied betreft welke de kern van Vught insteekt. Deze kwaliteit behouden bij toekomstige ontwikkelingen wordt aangeraden.**ZK 7. Hoevensestraat/Vijverbosweg**Voor deze locatie is eerder onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor woningbouw. Vanwege de aanwezigheid van de kamsalamander is hier toen geen plan van de grond gekomen. Wij verwachten op korte termijn hier daarom ook geen ontwikkelingen. **ZK 8. Vught Zuid-west**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Aansluitend op Vught**ZK 9. Vught – zuidgrens**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Aansluitend op Vught**ZK10. Den Hoek**Gelegen aan bestaand stedelijk gebied. Aansluitend op de laatste uit breiding van Helvoirt. |

**CONCEPT - Argumenten per gebied - juni 2022**