

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

TAM-OMGEVINGSPLAN
“HOOFDSTUK 22F,
ROUCOULEUR GLORIEUXLAAN
VUGHT ”

Team	Duurzame leefomgeving
Datum	April 2026
Status	Concept

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22f, Roucouleur Glorieuxlaan Vught” van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026, gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-omgevingsplan is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het op 10 december 2025 verschenen elektronisch Gemeenteblad;
- b. een bekendmaking in het Klaverblad van week 50 2025.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad omtrent het ontwerp TAM-omgevingsplan binnen de termijn van de terinzagelegging.

Zienswijze

Binnen de daarvoor geldende termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

De ingediende zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn vermeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling zijn de volledige zienswijzen betrokken.

De nota is opgedeeld in twee delen. In het eerste gedeelte wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Het tweede gedeelte bevat ambtshalve wijzigingen.

DEEL I

ZIENSWIJZEN

1.	Zienswijze 1 –
1.1	<p data-bbox="288 378 627 409"><u>Samenvatting zienswijze</u></p> <p data-bbox="288 439 1380 546">Reclamant geeft aan dat hij bezwaar maakt tegen de voorgestelde bouwmassa's en hoogten, positionering van de bouwvlakken, schaduwwerk, verlies van privacy en het vervallen van een vrij uitzicht op landgoed Roucouleur.</p> <p data-bbox="288 575 572 607"><u>Aantasting woongenot</u></p> <p data-bbox="288 636 1380 864">Volgens reclamant heeft de geplande activiteit van de ontwikkeling voor 4 woningen op Landgoed Roucouleur in Vught nadelige impact op het woongenot van zijn woning. Het vrije uitzicht op landgoed Roucouleur komt te vervallen. Er wordt door reclamant gevreesd voor zijn privacy vanwege de voorgestelde bouwmassa's en de positionering van één groot bouwvlak voor 2 woningen in het verlengde van zijn woonhuis. Tot slot het verlies van namiddag-/avondzon in zijn achtertuin en woning.</p> <p data-bbox="288 893 1380 1115">Reclamant refereert naar de randvoorwaarden die vanuit de gemeente geformuleerd zijn en de onbegrijpelijke draai die gemaakt is door de gemeente in de nu geformuleerde regels voor deze nieuwe ontwikkeling waarin er de mogelijkheid is om 3 bouwlagen met een maximum van 12 meter te bouwen. Met voorkeur plat of eventueel lessenaarsdak. Dit terwijl de gemeente maximaal 2 bouwlagen en afgedekt met kap heeft aangegeven in haar randvoorwaarden.</p> <p data-bbox="288 1144 1380 1411">In de brief van het College van B&W 27/28 september 2016 aan Reinier van Arkel staat dat er alleen bebouwing toegelaten kan worden die past binnen het landgoedkarakter en die bestaat uit 2 bouwlagen met een schuin (pannen)dak. In de brief van het College van B&W van 21/22 februari 2019 aan Peter Projectontwikkeling Schaijk B.V. gaat het ook over 2 bouwlagen met een schuin dak, waarbij de bebouwing ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw. Woningen met een volume van 3.250 m³ of 2.610 m³ zijn niet ondergeschikt.</p> <p data-bbox="288 1440 1380 1738">Om dit in perspectief te plaatsen maakt reclamant de volgende vergelijking: grotere vrijstaande woningen hebben een volume van circa 500 m³. Bij ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied wordt de grens gelegd bij 1.000 m³. Veel meer dan normaal wordt toegestaan met als het doel de ruimte voor ruimte regeling aantrekkelijk te maken. Maar in onderhavige ontwikkeling gaat het om volumes die letterlijk vele malen groter zijn. Daarnaast richt de bebouwing die onderhavig TAM-omgevingsplan mogelijk wil maken zich niet op het landgoedkarakter. Terwijl dit eerder wel een voorwaarde was.</p> <p data-bbox="288 1767 1380 1942">Tevens laten de regels toe dat losstaande bijgebouwen (tot maximaal 5 meter hoog) op de randen van de bouwpercelen kunnen worden geplaatst, deze staan op korte afstand (13,4 meter) van reclamant. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken (maximaal 4 meter hoog) zijn ook toegestaan. Verder bestaat in de regels zelfs nog de mogelijkheid om de aangebouwde bijbehorende bijgebouwen 7 meter hoog te maken. Dit zou dus</p>

kunnen betekenen dat er volgens reclamant op de perceelsgrens zelfs 7 meter hoog gebouwd kan worden.

In dat kader wordt door reclamant ook verwezen naar het document met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt middels doorsnede profielen (H-H) de schaalniveaus van de nieuwbouw en de woning aan de Willem van Beuningenlaan in beeld gebracht. Hierbij worden woningen van 10 meter hoogte in beeld gebracht, staan deze zo gunstig mogelijk op de kavels (westelijk richting Roucouleur), is de 3^e bouwlaag voorzien van inspringen aan alle zijden en zijn eventuele bijgebouwen niet in beeld gebracht. Tevens is de woning van reclamant niet weergegeven. Het weergegeven profiel voor de nieuwbouw is theoretisch weliswaar mogelijk, maar de regels in het TAM-omgevingsplan laten veel meer toe.

Verder refereert reclamant ook naar de omgevingsdialoog in het bijzonder de vraag ‘Hoe hoog worden de woningen’ en het antwoord daarop. Er is volgens reclamant in de regels van het TAM-omgevingsplan geen enkele borging meegenomen ten aanzien van de beschreven massaopbouw en aangegeven bouwhoogtes. De hoogte van een bouwlaag is niet vastgelegd, er kan dus gekozen worden voor 3 bouwlagen van 4 meter met een plat dak, waarbij de hoogte gewoon 12 meter bedraagt. Tevens is de beschreven kapvorm in het antwoord een steile kap van 5 meter hoog, terwijl een voorkeur voor plat dak of eventueel een lessenaarsdak is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig plan heeft geen enkele aansluiting bij bestaande context

Door reclamant wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan. Reclamant valt hierbij op dat de nieuwbouw in maat en schaal wel aansluit bij het landhuis, maar wel veel dichter bij de bungalowtypologie staat dan bij het landhuis. Een aansluiting in maat en schaal op de éénlaagse bungalowtypologie is dan veel logischer en passend in het landgoed.

Tevens wordt in het stedenbouwkundig plan gesproken over landschapskamers. De genoemde landschapskamer is volgens reclamant gelegen tussen de bestaande bomen en is verder nergens toegelicht/vastgelegd. Zoals eerder benoemd door reclamant zijn de terugliggende volumes nergens gedefinieerd in de regels van het TAM-omgevingsplan en dus ook niet te handhaven door de gemeente. Ook hieruit lijkt een inpassing met éénlaagse bungalowtypologie beter te passen.

Tot slot wordt door reclamant verwezen naar het verslag van de omgevingsdialoog waarin letterlijk staat dat er geen aansluiting wordt gezocht bij de woningen aan de Willem van Beuningenlaan gelet op de afstand tot de bestaande bebouwing. Echter, de afstand van de buitengrens van het meest oostelijke bouwvlak tot aan de bungalow van reclamant is circa 26 meter. Terwijl de afstand van het meest westelijk bouwvlak tot aan landhuis Roucouleur circa 40 meter is. Deze stedenbouwkundige opzet strookt niet met bovenstaande uiteenzetting.

Overbelasting milieu/ecologie/landschap

Het Reeburgpark in de gemeente Vught grenst aan de zuidzijde aan een klein bungalowparkje en een landschappelijk gebied behorende bij het rijksmonument Roucouleur. Dit gebied sluit vanuit het park naadloos aan op het park rond Huize Bergen, Voorburg en verder naar het zuiden op de weilanden en natuurgebieden richting Esch. Daarmee maakt het deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit netwerk

	<p>wordt mede gevormd door Dommel en Essche Stroom. Er is hier sprake van een ecologische verbindingszone. Het sluit aan op Natura 2000-gebied.</p> <p>In dat kader verwijst reclamant naar de omgevingsvisie zoals deze op 21 december 2023 is vastgesteld met daarin een aantal uitgangspunten op het gebied van klimaat, landschap/natuur en milieu. Volgens reclamant voldoen de huidige bouwplannen in een ecologische verbindingszone daarmee absoluut niet aan de richtlijnen die de gemeente Vught zelf in haar omgevingsvisie heeft geformuleerd.</p> <p>Dit landelijke gebied is een corridor voor dieren die van het Reeburgpark verder kunnen naar uiteindelijk het natuurgebied bij Boxtel. Er zijn ten dienste van de eekhoorns door de gemeente zelfs eekhoornladders boven de Glorieuxlaan aangebracht. Het leefgebied van insecten en amfibieën wordt aangetast, de biodiversiteit zal achteruitgaan. Er is inbreuk op flora en fauna.</p> <p>Door dit gebied voor huizenbouw beschikbaar te stellen wordt natuur vernield waar de gemeente al enige tijd inzet op behoud, onderhoud en uitbreiding van natuur. Daarnaast wordt er scherp gelet op verdere verstening van grondgebied dat men zeer wil voorkomen. Het gaat bij de gemeente bij woningbouw over noodzakelijke woningbouw. Woningbouw in dit gebied en met dit volume in deze prijsklasse levert geen bijdrage aan het woningtekort, maar brengt wel extra mobiliteit met zich mee en de vraag naar parkeerruimte en nieuwe infrastructuur. Dat tast ook de grondwaterstand aan. Beheer daarvan is zeer noodzakelijk. Daarnaast kan het leiden tot precedentwerking. Het open karakter en de ruimtelijkheid verdwijnen. Er is inbreuk op het landelijk karakter van het gebied.</p> <p>Het Reeburgpark en omgeving geldt als buitengebied. Met dit plan wordt de leefomgeving aangetast, evenals de landschappelijke kwaliteit. Rust en privacy gaan verloren.</p> <p>Bouwen in dit gebied levert een hoge uitstoot van stikstof op. Dit zal ook de natuur in de omgeving, zoals Reeburgpark en Park Huize Bergen aantasten.</p> <p><u>Strijdig met beleid</u></p> <p>Het huidige plan is in strijd met de huidige bestemming ‘Groen – Park’ van het terrein. Het bijzondere karakter van landgoed Roucouleur staat met de nieuwbouw ontwikkeling onder druk.</p> <p>Tevens heeft de gemeente in het verleden al gereageerd per brief d.d. 27/28 september 2016 waarin geschreven is dat de woningbouw moet passen binnen het landgoed karakter en dat daarom maximaal 2 bouwlagen met kap toegelaten kunnen worden zonder kavelscheidingen. Dit advies is nu niet terug te vinden in de planvorming</p> <p>Tevens past de voorgestelde bouwontwikkeling niet binnen het coalitieakkoord 2023-2026 van de gemeente Vught, aangezien hierin juist de nadruk ligt op het realiseren van betaalbare en middeldure woningen.</p>
--	---

	<p><u>Voorstel/alternatief reclamant</u></p> <p>Het handhaven van de huidige bestemming ‘Groen – Park’ zodat de huidige landschappelijke kwaliteit behouden blijft en er dus geen nieuwbouw zal worden gerealiseerd.</p> <p>Mocht nieuwbouw alsnog doorgang vinden dan verzoekt reclamant de gemeente het stedenbouwkundig plan te herzien op bouwhoogte, bouwvolume, woningtypologie en posities van de bouwvlakken. Wellicht dat er kleinschalige bungalows kunnen worden gerealiseerd die stedenbouwkundig aansluiten bij de bestaande context, waarbij de bouwontwikkeling passend wordt gemaakt binnen het bestaande coalitieakkoord.</p> <p>Reclamant verzoekt tot slot om zijn zienswijze mee te nemen in de definitieve besluitvorming en ziet de gemeentelijke reactie graag tegemoet.</p>
1.2	<p><u>Reactie gemeente</u></p> <p><u>Algemeen</u></p> <p>De standaard regeling en systematiek voor woningen in de gemeente Vught is dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden en de goothoogte dan wel bouwhoogte respectievelijk 7 meter en 12 meter mag bedragen. Dit komt neer op een ‘standaard’ woning van 2 bouwlagen met kap. Echter, hiermee wordt een opbouw/setback niet uitgesloten.</p> <p>Voor vrijstaande woningen zijn in reguliere situaties binnen stedelijk gebied in veel gevallen bouwvlakken opgenomen van 200 m² tot 300 m². Dit komt neer op bouwvolumes van 1.900 m³ tot 2.850 m³. In het bestemmingsplan Vught Noord 2022, thans onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Vught, zijn zelfs nog grotere bouwvlakken (> 400 m²) met een toegestane goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 14 meter aangegeven, waardoor bouwvolumes van meer dan 4.400 m³ mogelijk zijn.</p> <p>Hiermee zijn de bouwvolumes welke zijn toegestaan in het TAM-omgevingsplan vergelijkbaar, met het verschil dat het in onderhavig plan ruimere woonpercelen betreffen waarbij de toegestane bouwvolumes, situering en hoogten zijn afgestemd op de ruimtelijke context van het landgoed waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. In de motivatie bij het plan is toegelicht dat het aantal woningen, situering en bouwvorm passend en aanvaardbaar zijn binnen de context van het landgoed en de landschapskamer waarin deze worden gerealiseerd. Dat maakt dat er in dit plan na goede overweging een maatwerkregeling is opgenomen voor de bouw van de woningen.</p> <p>Het verschil met de standaard regeling en systematiek is dat zowel de goot- als bouwhoogte op maximaal 12 meter is gesteld, waarbij een maximum is gesteld aan het aantal bouwlagen, zijnde 3 bouwlagen. Deze 3e bouwlaag mag enkel uitgevoerd worden in een opbouw/setback, die qua oppervlakte maximaal maar 50% van de te realiseren onderliggende bouwlaag mag bedragen. Een dergelijke opbouw/setback ‘vervangt’ hiermee in feite de traditionele kap. Dit betreft in onderhavige situatie maatwerk naar aanleiding van de afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en erfgoed (CRK&E)(zie tevens onder aantasting woongenot). Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een stedenbouwkundig plan in combinatie met een beeldkwaliteitsplan op basis waarmee</p>

is ingestemd om de omgevingsdialoog te voeren en vervolgens het TAM-omgevingsplan op te stellen zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Tussen de woningen die worden gerealiseerd en de woning van reclamant worden ruime tuinen voorzien. Daarbij wordt de groene omranding van de landschapskamer, bestaande uit een volgroeide groenstructuur met hoge bomen, behouden. Dit leidt ertoe dat er voldoende ruimtelijke afstand en fysieke afstand zal bestaan tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt. In een bestaande stedelijke omgeving – een regulier woongebied waar indiener woont – is dit een aanvaardbare ontwikkeling.

Aantasting woongenot

Het is correct dat er in het kader van de principemedewerking van 2016 randvoorwaarden door de gemeente Vught zijn gesteld aan dit initiatief. Hieraan is ook concreet invulling gegeven met uitzondering van het aantal wooneenheden en bouwvorm (2 bouwlagen afgedekt met een kap). De CRK&E en de stedenbouwkundige vonden het aantal van zes woningen te veel voor deze locatie en vonden het aantal van vier woningen beter passend.

Daarnaast vond de CRK&E dat kubistische woningen hier qua architectuur en verschijningsvorm beter passen dan herenhuizen in 2 bouwlagen met kap uit de jaren '30 van de vorige eeuw, als tegenhanger c.q. contrast van het rijksmonument Roucouleur. Door deze 'afwijkende' bouwvorm (modern kubistisch) worden de betreffende rijksmonumenten juist in hun kracht gezet. Derhalve is er geen 'onbegrijpelijke draai' gemaakt, maar is de afwijking met betrekking tot het aantal woningen en woningen in 2 bouwlagen met opbouw derde laag tot stand gekomen in overleg met en op aangeven van de CRK&E. Dit heeft dus op zorgvuldige wijze plaatsgevonden in meerdere overlegondes met de CRK&E.

Het gevolg (voor reclamant) is dat er woningen van eenzelfde bouwhoogte mogelijk zijn, maar in een iets andere vorm. Dit is geen wezenlijke wijziging van plannen of afwijking van randvoorwaarden die het belang van indiener onevenredig aantasten.

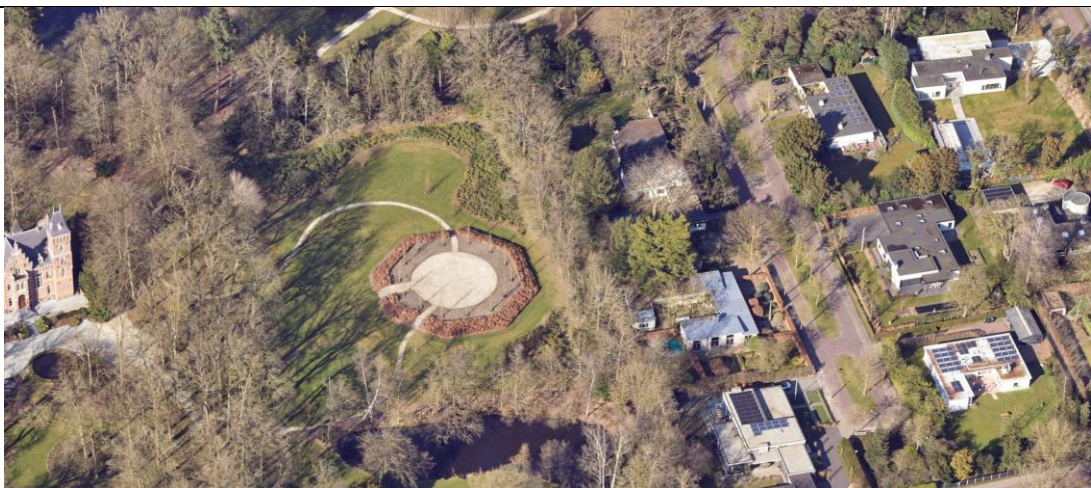
Aan de woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn inderdaad tot een maximum goot-/bouwhoogte van 4 meter toegestaan om zodoende aan te kunnen sluiten bij de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw. Bijbehorende bouwwerken die direct aan de woning grenzen zullen veelal in het bouwvlak of direct grenzend aan het bouwvlak worden gesitueerd. Deze aangebouwde bouwwerken kunnen dan ook niet tot in de perceelsgrens reiken gezien de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens (15 - 17 meter) in combinatie met de groenfunctie ter plaatse van de bestaande houtsingel. Hier is de afstand 10 – 12 meter. Ook hier geldt dat de maatwerkoplossing gerelateerd is aan de stedenbouwkundige afweging waarbij is bepaald dat er op het terrein voldoende ruimte is om tot een aanvaardbare inpassing van de woningen te komen, die verder geen ruimtelijke relatie aangaan met de woning van reclamant. Een maatwerkregeling voor de nieuwe woningen tast ook de belangen van reclamant daarmee niet aan en staat in juiste verhouding tot de bouw en gebruiksregels binnen het plan.

De vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3,25 meter en 5,00 meter. Dit is overeenkomstig de standaard regeling en systematiek van de gemeente Vught en die ook voor het woonperceel van

reclamant zelf gelden. Echter, met het verschil dat deze niet tot in de perceelsgrens gebouwd kunnen worden, omdat aan de zijde van de bungalows aan de Willem van Beuningenlaan over een strook van 5 meter de functie ‘Groen – Park’ (met de aanduiding ‘tuin’) van toepassing is in plaats van de functie ‘Wonen’ (met de aanduiding ‘bijgebouwen’). Ter plaatse van deze strook zijn géén vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan. Hier zijn uitsluitend kleinschalige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de toegestane functies toegestaan. Dit is ongewijzigd gebleven ten opzichte van de huidige geldende bestemming ‘Groen – Park’.

Door deze strook van 5 meter te respecteren worden de bestaande bomen c.q. houtsingel, net als onder het huidige regime, beschermd. Het vellen en/of rooien van houtgewas is binnen deze strook verboden, uitgezonderd werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud. Hiermee blijft tevens de bestaande afscherming behouden en wordt deze gewaarborgd. Het betreft hier volwassen bomen die aanzienlijk hoger zijn dan zowel de woning van reclamant als de nieuw te bouwen woningen. Doordat deze bomen bovendien een kroon hebben met een minimale diameter van circa vijf meter, zal de aantasting van de privacy, het zicht en de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woningen beperkt zijn. Deze bomen op terrein van initiatiefnemer nemen het volledige zicht weg en zorgen al voor de nodige schaduwwerking in de tuin van reclamant. Tevens voorziet de beplanting in eigen tuin ook al voor de nodige afscherming/privacy. Onderstaande afbeeldingen geven inzicht in de situatie.





In artikel 9.4.2 is inderdaad een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan een grotere goot- en bouwhoogte van 7 meter voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Hieraan zijn echter duidelijke voorwaarden verbonden waaraan moet worden voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat er geen sprake mag zijn van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding. Hiermee wordt de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Ook hiervoor geldt dat dit niet tot in de perceelsgrens kan vanwege enerzijds de strook van 5 meter die gerespecteerd is en anderzijds de watergang met beheerszone welke in eigendom is bij de gemeente.

Daarnaast bestaat er op basis van vaste jurisprudentie niet zoiets als een recht op vrij uitzicht, zeker niet in een reguliere woonwijk met bebouwingsdichtheden en functies als in onderhavige situatie. Daarnaast is er geen wettelijk voorschrift voor daglichttoetreding of schaduw. Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningsituatie is de situatie op de maatgevende dagen van de 4 seizoenen in de bestaande situatie en de toekomstige situatie vergeleken.

De mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober (dezelfde zonnestand) moet minimaal twee uur (120 minuten) bedragen. In de richtlijn (lichte TNO-norm) voor een minimale bezonning zijn adviezen gesteld voor de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek. De richtlijn stelt dat het hoofdwoonvertrek in het midden van de vensterbank binnenkant raam minimaal 120 minuten zon moet kunnen ontvangen, waarbij 19 februari als maatgevend gehanteerd moet worden.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen; noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. In onderhavige situatie is dus alleen de achtergevel van de woning van indiener relevant. Maatgevend is de bestaande situatie, waarbij de tuininrichting en de aanwezige groene omlijsting van het plangebied maatgevend zijn. Uit de in het plan opgenomen profielen valt daarbij op te maken dat de schaduwwerking van de nieuwbouw, voor zover die zou kunnen ontstaan, reeds valt binnen de schaduwwerking van de beplanting tussen indieners woning en de nieuwbouw (i.c. in de situatie namiddag en avond bij lage zonnestanden aan de westhemel) en dat de nieuwe woningen daarbij dan zelf ook weer in de schaduw komen te staan van de bestaande beplanting westelijk van de woningen. Daarmee veroorzaken de nieuwe woningen dus geen (extra) schaduw op de woning van reclamant die de in de TNO-norm opgenomen aanvaardbare waarden zouden benaderen.

Stedenbouwkundig plan heeft geen enkele aansluiting bij bestaande context

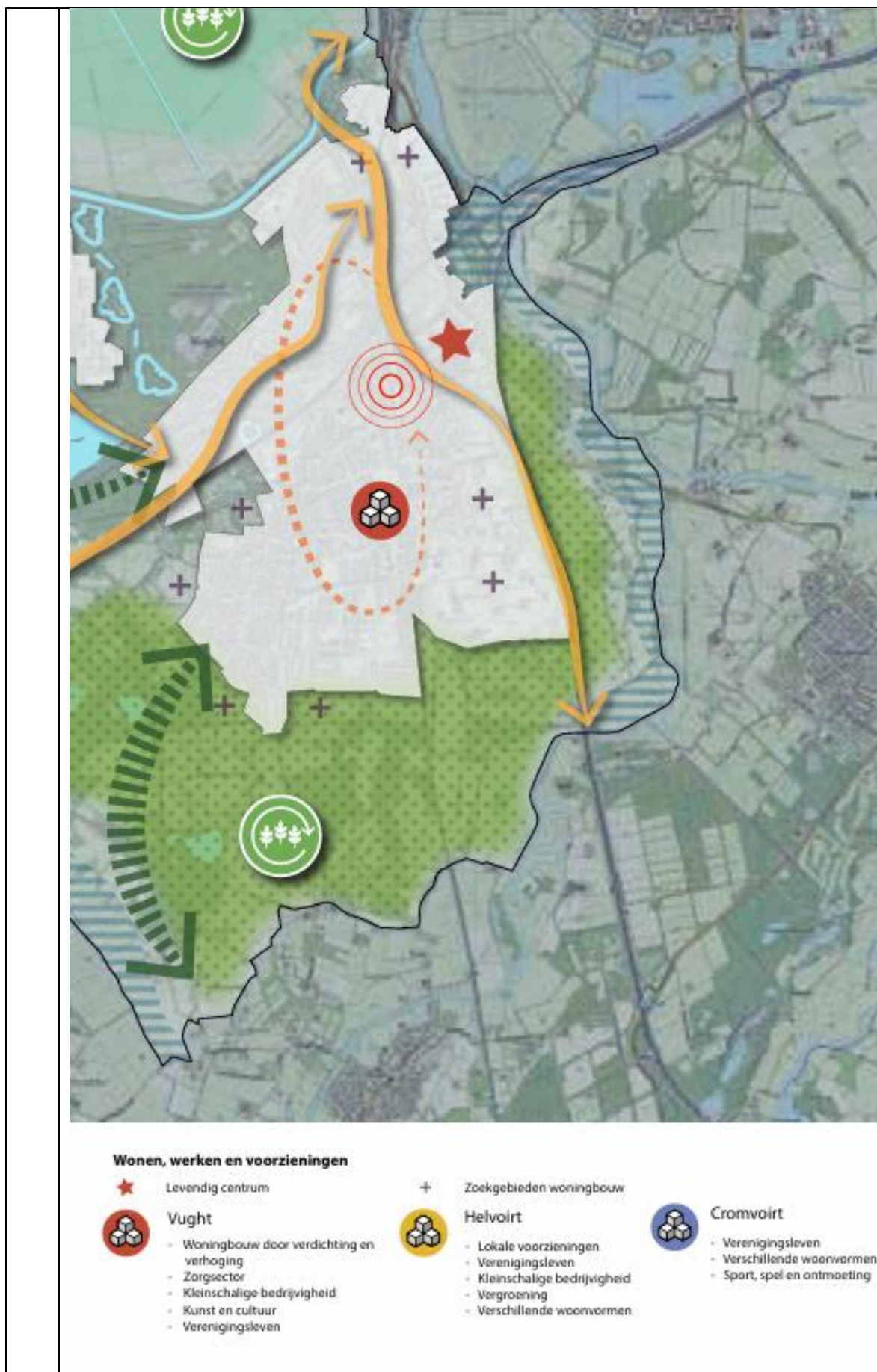
Zoals is toegelicht in het plan, is geconstateerd dat het landgoed waartoe het plangebied behoort, een gelaagde opbouw kent, waarbij het landhuis het hoofdmonument vormt. Het plangebied heeft binnen het landgoed een ruimtelijk functioneel zelfstandige plek, wat onderstreept wordt door het bomenkader rond de locatie. De ruimtelijke inrichting en functie van het plangebied is door de tijd heen gewijzigd, zo is ook toegelicht. Op voordracht van de gemeente heeft initiatiefnemer een plan uitgewerkt dat inspeelt op deze zelfstandige ligging en waarbij de historische ligging als onderdeel van de oude verdedigingswerken inspiratie is geweest voor een hedendaagse vormgeving van het stedenbouwkundige plan. Daarbij is de nieuwbouw in maat en schaal en verschijning ondergeschikt aan het landhuis als hoofdmonument. Ofwel; daar waar aansluiting, c.q. afstemming op de omgeving wenselijk is, is dit gedaan. Daarnaast is voor nadere invulling een stedenbouwkundig en ruimtelijk concept uitgevoerd, waarbij recht wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de landschapskamer waarbinnen de ontwikkeling plaats vindt.

Overbelasting milieu/ecologie/landschap

Het plangebied maakt op basis van de omgevingsverordening Noord-Brabant géén onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) dan wel Natuur Netwerk Nederland (NNN), maar is onderdeel van het Stedelijk gebied.

Ook de relatie met Natura 2000-gebieden is er niet direct gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied aan de noordzijde van het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 1,7 kilometer.

Het cluster Reeburgpark, Roucouleur, Voorburg heeft een groene setting. Het is echter niet concreet benoemd of aangeduid als ecologische verbindingszone, niet op provinciaal niveau en ook niet op gemeentelijk niveau. Dit cluster is in de omgevingsvisie van de gemeente Vught zelfs aangegeven als ‘zoekgebieden woningbouw’. Met onderhavig initiatief wordt hieraan dan ook concreet invulling gegeven.



Hierbij dienen natuurlijk wel de uitgangspunten zoals benoemd in de omgevingsvisie in acht genomen en gerespecteerd te worden. Het groene karakter in de vorm van de bestaande houtsingel met de volwassen bomen wordt gerespecteerd. Hierdoor blijft het een corridor voor dieren. De situering en realisatie van de woningen vindt plaats binnen deze bestaande houtsingel. Dit betrof voorheen een grasveld/voetbalveld dat een aantal jaar geleden ingericht is als tuin die regelmatig onderhouden wordt. Hierdoor is het leefgebied beperkt en vooral aanwezig in de vorm van de bestaande houtsingel. Er is geen dan wel beperkt sprake van inbreuk op flora en fauna. Dit wordt ook bevestigd door het onderzoek dat in het kader van flora en fauna is uitgevoerd. Uit de uitgevoerde quickscan flora/fauna is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van beschermende plant- en diersoorten. Daarnaast geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht.

Doordat de woningen zorgvuldig worden ingepast binnen de bestaande houtsingel wordt er zeker géén natuur vernield. Alleen de huidige inrichting van de tuin komt te vervallen. Daarvoor komen enerzijds de tuinen bij de woningen terug en wordt ook de noodzakelijke infrastructuur tot een minimum beperkt met daarbinnen een prominente plek voor de aardenwal met beplanting als referentie naar het verleden van het lunet. Dit biedt in de toekomstige situatie voldoende mogelijkheden om als ‘corridor’ te blijven fungeren voor kleine diersoorten zoals konijnen, eekhoorns, (steen)marters e.d..

De woningbouw levert in beperkte mate een bijdrage aan het woningtekort. Door de bouw van deze woningen komen elders weer woningen vrij in andere prijsklassen waardoor in enige mate een doorstroming ontstaat. De extra mobiliteit is beperkt op basis van een maximale verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning (matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom). Het betreft daarmee 33 verkeersbewegingen. Gezien het beperkte aandeel gaat dit op in het bestaande verkeer van de Glorieuxlaan, Boxtelseweg en A2.

De constatering dat dit ook de grondwaterstand aantast is niet nader onderbouwd. De toekomstige bebouwing en verharding wordt in ieder geval volledig afgekoppeld en binnen het plangebied weer geïnfiltreerd in de bodem. Hierdoor wijzigt de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied niet.

De inbreuk op het gebied is beperkt door de zorgvuldige inpassing binnen de bestaande houtsingel. Wel krijgt het plangebied een ander karakter door de realisatie van de woningen. Echter, door het openstellen van het park ontstaat er ook weer een meerwaarde voor de omgeving (passanten/inwoners/omwonenden), aangezien het park c.q. landgoed nu niet toegankelijk is, maar afgesloten is.

Het Reeburgpark en haar omgeving is niet aan te merken als buitengebied maar maakt overeenkomstig de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant onderdeel uit van het stedelijk gebied. Door de bestaande houtsingel vindt, net als nu, de nodige afscherming plaats. Door de realisatie van de woningen zal verstoring van de rust en privacy beperkt zijn. Deze zal niet anders zijn dan die van de reeds bestaande aangrenzende woonpercelen aan de Willem van Beuningenlaan, die direct aan elkaar grenzen. Er zal net als bij de belendende woonpercelen sprake zijn van een reguliere en gebruikelijke woonsituatie in bestaande bebouwd gebied, met het verschil dat in onderhavige situatie juist sprake is van de nodige afscherming door het handhaven van de houtsingel.

	<p>De uitstoot van stikstof neemt met name toe gedurende de realisatiefase. Dit is van tijdelijke aard. Dit is onder andere afhankelijk van de bouwmethodiek. Tijdens de gebruiksfase zal deze uitstoot beperkt zijn als gevolg van het verkeer van en naar de woningen, dat bij het bereiken van de Haldersebaan op gaat in het heersende verkeer en vanaf daar geen effect meer heeft op het resultaat van de aëriusberekening. Uit de aëriusberekening voor de gebruiksfase (worstcase) blijkt dat er geen depositietoename groter dan 0,00 mol N/Ha/jaar op Natura 2000-gebieden is.</p> <p><u>Strijdig met beleid</u></p> <p>Zoals eerder aangegeven in deze reactie is naar aanleiding van de afstemming/overleg met de CRK&E en de stedenbouwkundige de woningbouw ruimtelijke en stedenkundige ingepast met respect voor het landgoedkarakter en de historie (referentie naar lunet 7).</p> <p>Dit verzoek stamt uit 2016. De nu geldende woonvisie, waarin differentiatie van woningtypen is opgenomen, was toen nog niet van kracht. Gezien het beperkt aantal woningen (maximaal 4 stuks) is het niet realistisch om differentiatie toe te passen. Ondanks dat voorzien wordt in woningen in het hogere segment wordt een bijdrage geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt waardoor elders (uiteindelijk) betaalbare en middeldure woningen vrij zullen komen.</p> <p><u>Voorstel/alternatief reclamant</u></p> <p>Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is in zorgvuldig overleg met de CRK&E en de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen. Derhalve is er geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>
1.3	<p><u>Conclusie</u></p> <p>De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.</p>
2.	Zienswijze 2 -
2.1	
2.2	<p><u>Gemeentelijke reactie</u></p> <p>. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.</p> <p>In aanvulling op deze reactie kan ten aanzien van de verhoogde ligging op de restanten van lunet 7 in relatie tot het zicht op de toekomstige woningen het volgende gesteld worden.</p> <p>De kortste afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamant tot het plangebied (meest zuidelijk deel) is ongeveer 110 meter. De afstand tot de bouwvlakken waar de woningen gesitueerd worden bedraagt respectievelijk ongeveer 135 meter, 150 meter en 170 meter. Hoewel de woning verhoogd ligt en de tussenliggende woningen aan de Willem van Beuningenlaan slechts 1 bouwlaag met een plat dak hebben, staan er verschillende bomen tussen deze woning en het plangebied. Deze bomen vormen obstakels die het zicht op de toekomstige woningen beperken of volledig wegnemen. Onderstaande afbeeldingen illustreren dit.</p>

	 <p>Het beperkte zicht door ‘obstakels’ wordt ook grotendeels bevestigd door onderstaande afbeelding vanuit streetview gezien vanaf de perceelsgrens van de woning aan de Willem van Beuningenlaan 2. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat dit vanaf straatpeil is. Ook dit beeld laat zien dat gezien de afstand en tussenliggende ‘obstakels’ het zicht vanuit de woning van reclamant op het plangebied en de toekomstige woningen nihil zal zijn.</p> 
2.3	<p><u>Conclusie</u> De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.</p>
3.	<p><u>Zienswijze 3 -</u></p>
3.1	<p><u>Samenvatting zienswijze</u> Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigen van het beleid van ‘Groen-Park’ naar bebouwing. Zijn bezwaar richt zich voornamelijk tegen het vernietigen van het daar gelegen park.</p> <p>Qua opzet, inhoud en argumentatie is deze zienswijze gelijkkluidend als zienswijze 1 en 2 met betrekking tot het onderdeel Overbelasting milieu/ecologie/landschap.</p>

	<p>In aanvulling daarop stelt reclamant participatie ten aanzien van bouwvolume en aantal zeer op prijs. In dat geval is te denken aan een klein aantal bungalows die vooral ouderen dienen en die zo wel een bijdrage leveren aan het woningtekort in de gemeente Vught.</p> <p>Tot slot geeft reclamant aan zij aan de Boxtelseweg wonen op het lagere gedeelte van het 7^e lunet van de gemeente Vught. Het verkeer is hier zeer druk. Het creëren van nog meer verkeersbewegingen in deze omgeving is zeer onwenselijk en onverstandig.</p>
3.2	<p><u>Gemeentelijke reactie</u> Zie gemeentelijke reactie op zienswijze 1, ten aanzien van het onderdeel Overbelasting milieu/ecologie/landschap.</p> <p>In het kader van de voorbereiding op het TAM-omgevingsplan heeft participatie plaatsgevonden met de omwonenden, welke ook schriftelijk is vastgelegd.</p> <p>Het planvoornemen dat uitvoerig is afgestemd met de CRK&E en de stedenbouwkundige heeft als basis en uitgangspunt gediend voor de uiteindelijke planologische-juridische doorvertaling in (bouw)regels. Het aantal woningen is in afstemming met de CRK&E en de stedenbouwkundige van de gemeente verminderd van 6 naar maximaal 4 woningen.</p> <p>Het bouwvolume is in lijn met de mogelijkheden die de gemeente Vught ook op andere locaties biedt (zie tevens zienswijze 1).</p> <p>Het extra verkeer afkomstig van de woningen is beperkt op basis van een maximale verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning (matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom). Het betreft daarmee 33 verkeersbewegingen. Gezien het beperkte aandeel gaat dit op in het bestaande verkeer van de Glorieuxlaan, Boxtelseweg, Haldersebaan en A2.</p>
3.3	<p><u>Conclusie</u> De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.</p>
4,	<u>Zienswijze 4 -</u>
4.1	<p><u>Samenvatting zienswijze</u> Reclamanten, maken net als de reclamanten van zienswijzen 1 en 2, bezwaar tegen de voorgestelde bouwmassa's en hoogten, positionering van de bouwvlakken, schaduwwerking, verlies van privacy en het vervallen van een vrij uitzicht op landgoed Roucouleur.</p> <p>Qua opzet, inhoud en argumentatie is deze zienswijze gelijkkluidend als zienswijze 1.</p>
4.2	<p><u>Gemeentelijke reactie</u> Zie gemeentelijke reactie van zienswijze 1.</p>
4.3	<p><u>Conclusie</u> De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen</p>

DEEL II

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

- De notitie beoordeling Stikstof met acriusberekeningen is geactualiseerd.
- De 10%-regeling, is niet meer opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Artikel 14 lid a uit het ontwerp TAM-omgevingsplan is verwijderd;
- De specifieke beoordelingsregels met nadere afweging inzake hogere erf- en terreinafscheidingen (artikel 9.4.1) is niet meer opgenomen, net als artikel 9.4.2 inzake de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen uit het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught in zijn openbare vergadering van 11 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,

M. Penders

C.N.A. Nijkerken-de Haan