Vught

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERGOED THERESIA

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kloostergoed Theresia' gedurende zes weken, van 2 maart 2023 tot en met 12 april 2023, ter inzage gelegen.
Van het ter inzage leggen van het plan is vooraf kennisgeving gedaan door:

a. een bekendmaking in het op 1 maart 2023 verschenen Gemeenteblad alsmede;
b. een bekendmaking in het op 1 maart 2023 verschenen Het Klaverblad;
c. kennisgeving langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl;
d. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties, te weten:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

In deze nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat. Per punt voorzien wij de zienswijze van een reactie en wordt aangegeven of dit aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in punten samengevat, maar vanzelfsprekend compleet en in samenhang beoordeeld en gewogen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen zijn er ook nog ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze worden na de zienswijzen, onder het kopje ‘Ambtshalve wijzigingen’ uiteengezet.

Leeswijzer

Bestemmingsplan

Met het ‘bestemmingsplan’ wordt bedoeld het bestemmingsplan ‘Kloostergoed Theresia’. Overige bestemmingsplannen worden met naam genoemd.

Vught

Zienswijzen

Zienswijze	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
Zienswijze 1 – Waterschap De Dommel			
1.1	Het plan maakt onvoldoende duidelijk hoe regenwaterberging in het plangebied plaatsvindt en of hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is. Hierdoor kan het waterschap niet beoordelen of de nieuwbouwontwikkeling leidt tot wateroverlast en/of versnelde afvoer van regenwater bij hevige neerslag. Dit betekent ook dat het waterschap niet kan beoordelen of de watervergunning verleend kan worden voor dit plan.	Ter aanvulling op 'Bijlage 9 Watertoets' wordt er een bijlage toegevoegd: 'Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan'. In deze bijlage wordt nader ingegaan op de regenwaterbergingsopgave in het plangebied. Daarnaast wordt er een bijlage toegevoegd, 'Bijlage 23 Voorlopig schetsontwerp', waarin duidelijk wordt waar de waterberging gepland is. Door toedoen van het toevoegen van de twee bijlagen wordt paragraaf 4.10 van de toelichting geactualiseerd	Er worden twee bijlagen aan de toelichting toegevoegd: - 'Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan'; - 'Bijlage 24 Voorlopig schetsontwerp'. Paragraaf 4.10 van de toelichting wordt geactualiseerd

		op de meest recente berekening overeenkomstig de ‘Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan’. De waterberging wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 11.1 van de regels.	
1.2	De conceptversies van de watertoets bevatten in een eerder stadium een beknopte uitwerking van de manier waarop de regenwaterberging plaats zal vinden. De uitwerking van de waterberging maakt in deze versie van het bestemmingsplan geen onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap gaat niet akkoord met het ontbreken van de uitwerking van de	Zie de beantwoording onder 1.	N.v.t.

	regenwaterberging. Het plan dient hierop aangevuld te worden.		
1.3	De reclamant vraagt om het toekomstig verhard oppervlak helder te onderbouwen. De watertoets presenteert het toekomstig verhard oppervlak in tabel 5. Het is niet duidelijk hoe de getallen in deze tabel zijn bepaald. De tekening “Stedenbouwkundig plan” in de bijlage van de watertoets bevat geen duidelijke legenda aan de hand waarvan het waterschap de getallen kan herleiden.	Op basis van de toegevoegde bijlagen ‘Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan’ en ‘Bijlage 24 Voorlopig schetsontwerp’ wordt duidelijk op basis waarvan de getallen in tabel 5 zijn bepaald. In de verbeelding wordt bewust met deze grootte van de bouwblokken gewerkt, om de flexibiliteit te kunnen waarborgen. Dit kan in de praktijk betekenen dat er meer verharding wordt gerealiseerd dan waar in de berekening rekening mee is gehouden. Echter, de voorwaardelijke verplichting in	N.v.t.

		artikel 11.1 van de regels waarborgt dat er in elk geval voldoende waterberging wordt gerealiseerd.	
1.4	De reclamant vraagt om de bouwmogelijkheden in de planregels aan te laten sluiten op het stedenbouwkundig plan. De planregels bieden in combinatie met de grote bouwvlakken ruimere bouwmogelijkheden dan nodig voor realisatie van het stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat een (veel) groter oppervlak bebouwing mogelijk is dan in het stedenbouwkundig plan is opgenomen.	Zie de beantwoording onder 1.3.	N.v.t.

1.5	Het waterschap heeft twijfels of de nu gepresenteerde zoekgebieden voldoende zijn voor inpassing van de bergingsopgave. De rapportage “Landschappelijke inrichting en ecologische uitgangspunten” bij het plan besteedt enige aandacht aan waterberging. Deze rapportage gaat uit van een achterhaalde bergingsopgave van 870 m³. De actuele bergingsopgave is 1.221 m³, dus bieden de bergingsvoorzieningen uit de rapportage “Landschappelijke inrichting en ecologische uitgangspunten” ruim 300 m³ te weinig bergingsruimte. Het is niet	Op basis van de toegevoegde bijlagen ‘Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan’ en ‘Bijlage 24 Voorlopig schetsontwerp’ wordt duidelijk waar de waterberging gerealiseerd kan worden en dat dit voldoende is voor de opgave. De getallen in ‘Bijlage 19 Landschappelijke inrichting en ecologische principes’ zullen worden geactualiseerd.	De getallen in ‘Bijlage 19 Landschappelijke inrichting en ecologische principes’ zullen worden geactualiseerd.

	duidelijk of de twee extra zoekvlekken uit de watertoets voldoende zijn om dit verschil op te lossen.		
1.6	Paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting vermeldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied 4,7 m +NAP is. In de watertoets is dit herzien op basis van het gemeentelijk grondwatermeetnet. De watertoets gaat uit van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 4,55 m +NAP. Het waterschap vraagt ons dit in de plantoelichting aan te passen.	Er wordt uitgegaan van 4,55 m +NAP. Paragraaf 4.10.2 van de toelichting wordt hierop aangepast. De onderbouwing van de grondwaterstand is te vinden in de toegevoegde bijlage met het waterhuishoudkundig plan.	In paragraaf 4.10.2 van de toelichting wordt de waterstand aangepast naar 4,55 m +NAP.

1.7	Artikel 3.2.2 van de planregels geeft een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht voor het aanleggen van parkeervoorzieningen langs de weg bij bestemming ‘Wonen-2’. Het waterschap vraagt die uitzondering te verwijderen, omdat op verschillende plekken langs deze weg ook al de aanduiding ‘parkeerterrein’ geldt. De dubbele uitzondering maakt de aanleg van parkeervoorzieningen langs de hele weg mogelijk zonder vergunning.	De parkeerplaatsen die gerealiseerd kunnen worden binnen de aanduidingen ‘parkeerterrein’ zijn voldoende om de parkeerdruk op basis van CROW-normen op te vangen. Op basis hiervan is er geen noodzakelijkheid om extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren en zal de aangehaalde zinssnede “het aanleggen van parkeervoorzieningen langs de weg ter hoogte van en ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen-2'” worden verwijderd.	De zinssnede “het aanleggen van parkeervoorzieningen langs de weg ter hoogte van en ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen-2'” in artikel 3.2.2 van de planregels zal worden verwijderd.
1.8	Op de schets zoekgebieden toekomstig waterbergingssysteem in bijlage	De poel wordt wel gebruikt voor de waterberging en de m² worden zodoende ook meegenomen in de	N.v.t.

	3 van de watertoets is de poel in de zuidwesthoek van het plangebied aangewezen als een zoekgebied voor regenwaterberging. De rapportage “Landschappelijke inrichting en ecologische uitgangspunten” beschrijft dat deze poel van ecologische waarde is. Met een aanpassing van het profiel van de poel en het verminderen van de beschaduwing van de poel worden de ecologische waarden verder vergroot. Het waterschap adviseert om deze poel niet te laten fungeren als regenwaterberging. Afstromend regenwater van daken, wegen en	waterbergingsopgave. De poel ligt in het laagste deel van het plan en daar is geen andere locatie voor handen om een alternatief te realiseren zonder daarvoor bomen te kappen. Om de poel te ontzien is er op dit moment geen aansluiting van het regenwater naar de boel. Hierdoor wordt de poel enkel ingezet bij extreme neerslag als overslag wanneer de andere waterberging vol is, als een soort van overstort. Dit heeft tot gevolg dat er schoner water in de poel terecht komt, dat de ecologische waarde van de poel zo min mogelijk aantast.	

	parkeerplaatsen is van minder goede kwaliteit dan wenselijk in een ecologisch waardevolle poel.		
Zienswijze 2 – Stichting Natuurlijk Thuys			
2.1	De kavel die bestemd is voor de stichting Natuurlijk Thuys is bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – servicewoningen'. Hier kan de reclamant zich in vinden.	We nemen deze reactie voor kennisgeving aan.	N.v.t.
2.2	Bij de maatvoering van de kavel is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. Reclamant vindt dit opvallend, omdat de overige woningen in de toekomstige wijk een bouwhoogte van maximaal 11 meter kunnen krijgen. De	De moestuin-zone is opgebouwd uit verschillende volumes die gezamenlijk tot een eenheid zullen leiden. Hierbij geldt vooral dat de orthogonale structuur (rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen) van belang is om deze eenheid te realiseren. Het	Op de verbeelding wordt bij de maatvoering van de beoogde locatie van Stichting Natuurlijk Thuys de maximum bouwhoogte veranderd naar 11 m.

	reclamant wil dat de maximale bouwhoogte voor de voor hen bestemde kavel ook op 11 meter (of liever nog hoger) wordt vastgesteld. Stichting natuurlijk Thuys wil 10 bewoners gaan huisvesten en zij hebben naast hun eigen appartement ook algemene ruimtes en ruimte voor technische installatie en fietsenberging nodig. Dit gaat volgens de reclamant niet passen als men niet ver genoeg de hoogte in kan.	verhogen van de maximale hoogte tot 11 meter gelijk aan de overige gebouwen in deze zone zal deze beoogde eenheid niet verstoren. De maximale hoogte zal worden aangepast naar 11 meter.	
Zienswijze 3 – Het Groene Hart Brabant			
3.1	Een bestemmingsplan maakt deel uit van een grotere ruimtelijke structuur. De relatie tot andere groene deelgebieden	De gemeente moet bij iedere ontwikkeling een afweging maken tussen verschillende belangen. Bij het bouwen van woningen in een	N.v.t.

	binnen de bebouwde kom is van belang. De bestaande groene structuren vervullen een ecologische verbindingsfunctie of kunnen daartoe ontwikkeld worden. Het plangebied ligt op een strategische locatie als verbindingselement tussen het noordelijke komgebied en het zuidelijke gelegen buitengebied. Elke bebouwing en verharde weg binnen die denkbeeldige corridor vormt een hindernis voor de migratie van flora en fauna.	groen gebied, zal dit druk zetten op flora en fauna. Om het belang van flora en fauna te waarborgen is een quickscan en een vervolgonderzoek gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Hierbij is de functie van het gebied als corridor onderzocht. Hieruit is niet gebleken dat dit gebied noodzakelijk is voor migratieroutes. Bij de ontwikkeling van het plan is in grote mate rekening gehouden met de natuurlijke aspecten in het plangebied. We beogen een plan waar natuur en landschap voor flora, fauna en mens in een duurzaam en aantrekkelijk nalatenschap aan toekomstige	

		generaties wordt doorgegeven. Daarom zetten we in op een woongebied met een sterk groen karakter. Daarin gaan we nog een stapje verder dan de kwantitatieve benadering waar veel normen op gebaseerd zijn: a. er wordt gewerkt aan het herstellen, het opnieuw laten groeien en het kwalitatief verbeteren van de natuur; b. er is aandacht voor het versterken van de groenbelevingswaarde bij de toekomstige bewoner door het sterk op groen gebaseerde planconcept (en de toelichting daarop). Dit moet er voor zorgen dat nieuwe bewoners straks	

		bewust omgaan met de groene kwaliteiten; c. er wordt gedurende de planvoorbereiding al gewerkt met een ecologisch beheer en aanplant zodat de verbetering al in gang gezet wordt nog voordat er gebouwd wordt. Middels een zorgvuldige werkwijze hebben we de balans gezocht tussen de ontwikkelingsbehoefte van woningen en de groenwaarden op de locatie: a. door een goede inventarisatie aan de hand van een flora-fauna onderzoek en een bomeninmeting.	

		b. door de ecoloog in het ontwikkelproces een prominente rol te geven. c. door alle bebouwing op basis van een eerste planopzet met piketpaaltjes uit te zetten in het veld en vervolgens met de ecoloog en gemeentelijke groenadviseur afwegingen te maken en vervolgens het plan aan te passen. d. in het ontwikkel- en ontwerptraject heeft de samenwerking met de ecoloog ervoor gezorgd dat elke bouwkundige ingreep gekoppeld is aan een ecologische ingreep (inventarisatie, ecologisch principe, ruimtelijk principe, soorten, beheersmaatregel).	

		Op de locatie gelden ook historische- en belevingswaarden die betrokken worden in de afweging ‘waar’ en ‘hoe’ te bouwen. Het open veld met de oude collectie van bomen wordt als parktuin behouden waarmee het voor de bewoners en omwonenden een toegankelijke en aantrekkelijke groene plek wordt. Op de rand van de open parktuin en de groene rand wordt gebouwd. Deze gebouwen zijn gekoppeld aan de groenontwikkeling door de aanleg van een mantel en zoom. Daarmee wordt de harde overgang van veld naar bomen verzacht en de barrièrewerking verlaagd.	

3.2	Het plan Kloostergoed Theresia heeft in de bestaande situatie een flinke ecologische barrièrewerking door de gesloten massaliteit van het hoofdgebouw dwars door het gebied. De geplande twee grote woningbouwcomplexen die daar nog bij komen versterken het barrière-effect nog eens extra binnen het kerngebied van het plan.	In het stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld om met compacte bouwwijzen te werken (lage woningdichtheid, beperkte footprint, kleine tuinen, veel collectief of openbaar groen) die altijd omzoomd zijn met groen. Op deze manier is het groen in het gebied met elkaar verbonden. Het aanwezige groen wordt door beheersmaatregelen en aanplant in ecologisch opzicht kwalitatief verbeterd. Daarnaast heeft de huidige bebouwing reeds een barrièrewerking. De nieuwbouw in dit deelplan verwijst in verschijningsvorm naar de	N.v.t.

		voormalige bebouwing en vormt daarmee geen extra barrièrewerking ten opzichte van de reeds bestaande situatie op die locatie.	
3.3	De barrièrewerking binnen het kerngebied van het plan betekent dat alleen de randen van het plangebied ecologisch inzetbaar zijn. In deze ecologische randcorridor zijn twaalf bouwblokken gepland die funest zijn voor de migratie van flora en fauna. Niet alleen door het verlies en de versnippering van groen areaal door toedoen van de komst van bebouwing, parkeren en autotoegankelijkheid, maar	Zie de beantwoording onder 3.1. Aanvullend hierop zijn we van mening dat we een balans vinden tussen enerzijds de ontwikkelbehoefte van woningen en anderzijds de natuurwaarden door: a. de woningen zoveel als mogelijk vóór de bestaande rand te zetten op het veld te plaatsen b. te werken met gestrooide woningen die steeds omzoomd zijn door groen in combinatie met een specifieke tuinaanleg en beperking	‘Bijlage 25 Toets versnippering NNB’ wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. In paragraaf 4.7 van de toelichting wordt er naar deze bijlage verwezen.

	vooral ook door het verlies van rust en stilte.	van de cultivatie-/verhardingsmogelijkheden. c. de rand ecologisch verbeteren door maatwerk beheersmaatregelen (verminderen exoten), nieuwe aanplant en het aanbrengen van een mantel-zoom-principe (daarmee uitbreiden van de rand) Daarnaast is op dit moment ook geen sprake van een complete aaneengesloten ecologische groenstructuur. In het plangebied zijn veel open gedeelten aanwezig. De locatie van de nieuwe bebouwing is zo bepaald dat deze zich voornamelijk op deze open gebieden focussen. Hierdoor hoeft	

		er minder groen te verdwijnen en wordt versnippering zoveel als mogelijk voorkomen. Ter onderbouwing van de beantwoording is er een uitgevoerd. In deze rapportage wordt het effect van het plan op het NNB en eventueel aanwezige migratieroutes getoetst. Op basis van de rapportage kan worden geconcludeerd dat er redelijkerwijs geen significant negatieve effecten zijn op de gunstige staat van instandhouding van het NNB met betrekking tot versnippering, en dat negatieve effecten op migratieroutes	

		van soorten eveneens niet te verwachten zijn.	
3.4	De ecologische verslechtering werkt negatief door in het gehele groene netwerk van de kom en dat gevolg wordt verder niet in de planoverweging betrokken, terwijl de gemeente deel uitmaakt van de Streekraad Het Groene Woud en de betrokken partijen hier juist natuurontwikkeling, het realiseren van ecologische verbindingen en de verbetering van overgangszones van stedelijke gebieden naar het landelijke gebied als maatregelen hebben opgenomen	Bij iedere ontwikkeling moeten we als gemeente een integrale afweging maken. Natuur en landschap is hierbij een onderdeel, maar niet het enige onderdeel. We zijn van mening dat we een balans vinden tussen enerzijds de ontwikkelbehoefte van woningen en anderzijds de aanwezige natuurwaarden. Om het belang van de natuurwaarden te waarborgen is een quickscan en een vervolgonderzoek gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Door de ruime groenstructuur, lage bebouwingsdichtheid, het compact	N.v.t.

	in het Gebiedsconvenant Het Groene Woud van 2003.	bouwen en beheer en aanplant van ecologische principes is er ons inziens juist een overgangszone van stedelijk gebied naar landelijke gebied gecreëerd. Vught maakt daarnaast geen onderdeel meer uit van de Streekraad Het Groene Woud.	
3.5	De ecologische beschrijving beperkt zich nu tot de relaties binnen het plangebied zelf; een ecologische netwerkanalyse van de actuele en potentiële ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied ontbreken.	Tijdens de ecologische onderzoeken is rekening gehouden met de verbinding tussen het plangebied en de omliggende groene gebieden. Met name de verbinding met omliggende groenelementen zijn van belang voor vleermuizen, marterachtigen en de das. Van de das zijn er meerdere wissels en dassenpijpen in de directe omgeving van het	N.v.t.

		plangebied aangetroffen. Deze bevonden zich met name in een drooggevallen sloot ten westen van de Vijverbosweg. In de toekomstige situatie wordt het hekwerk aan de noord- en westzijde van het plangebied verwijderd, waardoor een makkelijkere verbinding ontstaat naar meer delen van het plangebied. Het plangebied behoudt waar mogelijk zijn bosschages, waar de das doorheen kan bewegen en omringende percelen kan bereiken. Gezien de groeneenheden grotendeels behouden blijven, en aansluiten op groeneenheden in de directe omgeving, kunnen deze blijven dienen als vliegroute en/of	

		foerageergebied voor vleermuizen. Voor marterachtigen worden op specifieke plaatsen rond de rand van het plangebied elementen geplaatst, waardoor deze zich door het plangebied naar omliggende percelen kunnen verplaatsen. Mede doordat het hek op de noord- en westgrens van het plangebied wordt verwijderd zal de verbinding met omringede percelen voor soorten als konijn, haas, ree en vos worden verbeterd. Voor de werkzaamheden is reeds begin 2023 een ontheffing verleend door het bevoegde gezag, in deze de omgevingsdienst Brabant-Noord. Binnen het verlenen van de ontheffing is tevens de verbinding	

		van het plangebied tot omliggende percelen beoordeeld.	
3.6	De bouwbehoefte wordt als kaderstellend genomen om de plaats en de omvang van het restgroen te bepalen. Dit staat lijnrecht tegenover de gewenste benadering waarbij natuurwaarden, ontwikkelingsbehoefte en draagkracht van het gebied de sturende factor vormen voor de toelaatbaar te achten bebouwingsintensiteit.	We zijn van mening dat het plan zoals beschreven in de toelichting en overige vragen in balans is tussen de ontwikkelingsbehoefte van woningen en de natuurwaarden. Zie ook de beantwoording onder 3.1.	N.v.t.
3.7	De waardeanalyse van het plangebied is onvolledig; de beoordeling van bestaande natuurwaarden schiet met name te kort. Bij de zuidelijke helft van	We zijn ervan overtuigd dat de waardeanalyse volledig is: we zijn zeer zorgvuldig te werk gegaan waar het uitvoeren van een flora-fauna scan, een boominmeting en	N.v.t.

	het plangebied heeft een zware aantasting van de abiotische waarden plaatsgevonden. Daardoor is de beïnvloeding door bebouwing hier beperkt. Behalve voor een mogelijke ecologische verbindingsfunctie, die altijd baat heeft bij een zo laag mogelijke bebouwingsdichtheid. Het noordelijke deel van het plangebied heeft een sterk wisselend reliëf dat door menselijke ingrijpen lijkt te zijn ontstaan, zoals verstuiving of vergraving. Gezien de volwassen boombegroeiing is hier inmiddels sprake van een duurzame ontwikkeling die behoud van	een inventarisatie door ecoloog Van Helvoirt enkele voorbeelden van zijn. Zie ook de beantwoording onder 3.1.	

	bestaande toestand rechtvaardigt.		
3.8	De tekortschietende waardeanalyse maakt het viertal geformuleerde bouwstenen aanvechtbaar. De belangrijkste kernwaarden van het plangebied liggen in de nu nog onbebouwde delen ervan. Waar het plan voorziet in een nieuwe en/of verdere verstening van het groene areaal gaat dit altijd ten koste van de kernwaarde ervan. Er bestaat geen manier van inbedding zonder dat deze in ernstige mate de ruimtelijke en ecologische functionaliteit ter plaatse verstoord door	Met het toevoegen van de gewenste woningen is enige verstoring of verstening niet te vermijden. In dit plan wordt daar echter bewust mee omgegaan: a. door verharding te minimaliseren b. door waar mogelijk voor halfverharding of waterpaserende bestrating te kiezen c. door groen kwalitatief door te ontwikkelen Zie ook de beantwoording onder 3.1 en 3.3.	

	ruimteverlies, versnippering en rust- en stilteverstoring.		
3.9	Voor de ecologische gevolgen in groter verband verwijst Het Groene Hart Brabant naar eerder ingediende stukken in vooroverleg. Deze dienen als onderdeel van deze zienswijze te worden ingelast.	Deze ingediende stukken zijn bij ons bekend. Er wordt gesproken over de groene/agrarische percelen ten oosten van het plangebied als alternatieve locatie voor de woningbouw. Deze locatie is reeds in beeld, maar niet als alternatief. De ontwikkeling past binnen het plangebied. Verder zijn in de bij ons bekende stukken geen nieuwe punten naar voren gebracht.	N.v.t.
Zienswijze 4 – Omwonenden			
4.1	Op de plankaart staat dat in twee zones bosrandwoningen kunnen worden gerealiseerd. Hier zouden binnen in een	De twee zones die worden aangehaald zijn de twee bouwvlakken in het noordoostelijke deel van het plangebied, ten	Op de verbeelding wordt er bij de twaalf gele vlakken met de bestemming ‘Wonen – 2’ in het noorden van het

	hoofdgebouw meerdere woningen/eenheden kunnen worden gebouwd.	oosten van de verkeersbestemming. Per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan (artikel 8.2.2, onder b). Een hoofdgebouw sluit niet uit dat er meerdere woningen/wooneenheden worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt wel dat het om vrijstaande woningen gaat, waardoor meerdere woningen per bouwvlak kunnen worden uitgesloten. Om dit beter te borgen zal er op de verbeelding worden aangegeven dat het maximaal aantal woningen per bouwvlak één is. is.	plangebied een maatvoering toegevoegd, te weten ‘maximum aantal wooneenheden: 1’. Artikel 8.2.1, onder b, en artikel 8.2.2, onder b, worden hieraan aangepast.
4.2	Het klooster is gelegen in een coulisse van groen en	Het creëren van een bosrijk en natuurlijk woongebied is als	N.v.t.

	boomstructuren waar je geen gaten in moet maken. De percelen van reclamanten worden afgeschermd door deze groene coulisse waardoor beide gebieden hun eigen privacy kennen. Reclamanten willen dit behouden. Met de bouw van woningen en het kappen van de bomen wordt de natuurlijke coulisse van het groen aanzienlijk verslechterd.	uitgangspunt genomen bij het ontwerp van Kloostergoed Theresia. Daarom vind het kappen van bomen enkel plaats wanneer dit beheersmatig vereist is ten behoeve van de instandhouding van het groen of ten behoeve van het realiseren van woningen wanneer er geen bevredigender alternatief is. Door het zorgvuldig inpassen van de wooneenheden in het landschap worden de natuurwaarden en de waarden die omwonenden aan het groen toekennen zoveel mogelijk behouden. We zijn van mening dat de privacy niet wordt aangetast mede doordat de woningen op ruime afstand zijn gelegen.	

4.3	Door het bouwen van de bosrandwoningen en het hiervoor noodzakelijke kappen van bomen, onder andere een aantal bomen met een waardevolle status (179-181) ontstaat een open zicht op de gronden van reclamanten. Reclamanten zijn tegen de realisatie van de bosrandwoningen en het kappen van de bomen en verzoeken de gemeente de plannen aan te passen.	Het kappen van bomen ten behoeve van woningbouw dient een algemeen maatschappelijk belang van niet tijdelijke aard. Namelijk de huidige woningnood. Dit belang weegt zwaarder dan het eenzijdige belang van de reclamant. De bosrandwoningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap. Toch kan het voorkomen dat er zicht ontstaat op percelen van anderen. Dit is evident aan het bouwen van woningen.	
4.4	Aan de oostzijde is een parkeerterrein voorzien. Reclamanten zien graag de garantie dat dit parkeerterrein aan de oostelijke zijde wordt	Het plan voorziet op dit moment in een zone van ruim 12,5 meter tussen de parkeerlus Mowgli en de erfgrens. Net als in de rest van het Kloostergoed tussen de	N.v.t.

	voorzien van een (natuurlijk(e)) geluidswal/-scherm om (geluids)overlast te voorkomen.	bouwstenen gaat het plan uit van het realiseren van een landschappelijke buffer, zo ook ter plaatse van de oostelijke erfgrens. Dit parkeerterrein is tevens meegenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Specifiek voor het oostelijke parkeerterrein zorgt het verkeer dat daar rijdt op de gevel van het nieuwe kinderdagverblijf niet voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Gezien de grotere afstand tot woningen in de omgeving kan er vanuit worden gegaan dat daar ook geen overschrijding op zal treden. Akoestisch gezien zal het	

		parkeerterrein dus niet voor geluidsproblemen zorgen bij woningen in de omgeving. Daarnaast is op kortere afstand van de (zuidelijke) erfgrens van reclamanten reeds een groter parkeerterrein gelegen. De toe te voegen parkeergelegenheid in het plan heeft een kleinere omvang en is op grotere afstand gelegen. In relatie tot deze bestaande parkeergelegenheid is zodoende geen grotere overlast te verwachten.	
4.5	In de bestemmingplanstukken wordt diverse keren gerefereerd aan een beeldkwaliteitsplan. Reclamanten hebben dit	De gemeente is er op verschillende manieren op geattendeerd dat de bijlage bij de regels ‘Beeldkwaliteitsplan	N.v.t.

	beeldkwaliteitsplan niet terug kunnen vinden. Reclamanten ontvangen het beeldkwaliteitsplan graag.	bosrandwoningen' niet juist is gekoppeld aan de elektronische en fysieke stukken. Dit is na de attenties gerepareerd. Reclamanten hebben de betreffende bijlage op 13 april 2023 toegestuurd gekregen en hen is de mogelijkheid geboden hun zienswijze aan te vullen naar aanleiding van deze fout. Hiervan is geen gebruik gemaakt.	
4.6	Reclamanten gaan er vanuit dat het beeldkwaliteitsplan integraal onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure. Reclamanten verzoeken het beeldkwaliteitsplan mee te nemen in de procedure van het bestemmingsplan.	Het beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij de regels. In artikel 8.3 van de regels wordt verwezen naar deze bijlage. Hierin staat opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de woningen. Hiermee maakt het beeldkwaliteitsplan	N.v.t.

		integraal onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast zijn er in de regels en in de verbeelding ook bepalingen opgenomen om de beeldkwaliteit te garanderen, waaronder de positie van het hoofdgebouw en bijgebouwen, de goot- en bouwhoogten en de dakhelling.	
Zienswijze 5 – Omwonenden			
5.1	Op basis van de beschikbare documentatie is niet met zekerheid vast te stellen dat de verkeersveiligheid op en rond het terrein is gewaarborgd. In het bijzonder doelt de reclamant op de risico's die ontstaan bij het mengen van auto-, vracht- en langzaam verkeer, waaronder	Bijlage bij de toelichting 'Bijlage 1 Verkeer en ontsluiting' zal worden vervangen door een recentere notitie de dato 30 juni 2022. Uit deze notitie blijkt dat de verkeersafwikkeling rondom het plangebied geen bijzonderheden laten zien. Specifiek is vanaf bladzijde 13 tot en met 20 te lezen	Bijlage 1 Verkeer en ontsluiting wordt vervangen door een recentere notitie de dato 30 juni 2022. Paragraaf 4.1 van de toelichting wordt geactualiseerd op basis van deze notitie.

	fietsers en kinderen, op de (onoverkomelijk smalle) wegen. Deze mening ontstaat niet alleen vanwege bewoners, maar vooral ook vanwege het kinderdagverblijf. Zo loopt de route naar het kinderdagverblijf dwars door de nieuwe bebouwing. Reclamanten vragen hoe de veiligheid en gezondheid worden geborgd.	dat er geen problemen te verwachten zijn met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Een van de ingezette rekeninstrumenten is Capacito. De wachttijden en restcapaciteiten uit Capacito zijn indicatoren voor de afwikkeling op het kruispunt met de gegeven verkeersstromen (zie bladzijde 14 van de notitie). De berekeningen van de verkeersafwikkeling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling laten zien dat er geen knelpunten ontstaan. Binnen het plangebied zijn de wegen verkeersveilig in te richten. De bestemming ‘Verkeer’ voorziet in voldoende fysieke ruimte om een verkeersveilige inrichting conform	

		Duurzaam Veilig Verkeer (DVV) te realiseren. De uitwerking daarvan heeft plaatsgevonden in het definitief ontwerp van Kloostergoed Theresia. Alle wegen zijn daarin conform de CROW-richtlijnen als erftoegangsweg 30km/u ontworpen. Menging van auto- en fietsverkeer kan met die maatvoering veilig plaatsvinden. De wegen kunnen de toekomstige hoeveelheid verkeersbewegingen dan ook veilig verwerken. Bij het ontwerpen van wegen speelt de veiligheid van de weggebruiker een belangrijke rol. Het CROW ontwikkelde in de loop van de jaren diverse richtlijnen, normen en instrumenten om de	

		wegontwerper te helpen bij het maken van een optimaal wegontwerp. Deze zijn allemaal gebaseerd op het concept DVV. De berekeningen van verkeersgeneratie laten zien dat het toekomstig aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling uitkomt op 1.080 mvt/etmaal. Door de inrichting conform de CROW richtlijnen is te stellen dat deze hoeveelheid verkeer veilig af te wikkelen is. Zoals hierboven omschreven zijn de wegen conform CROW richtlijnen ingericht. Daarmee is ook te stellen dat de verkeersveiligheid ook bij een gemengde afwikkeling van fiets- en	

		gemotoriseerd verkeer is gewaarborgd. Langs de rijbanen zijn geen voetpaden gerealiseerd. Voetgangers maken daardoor gebruik van de rijbaan. Dit is in afwijking van het concept DVV, waar voetgangers in de basis ook een eigen voorziening hebben. Voor voetgangers voorziet de ontwikkeling echter wel in diverse loopvoorzieningen/voetpaden separaat van de rijbanen waar voetgangers zich veilig van a naar b kunnen verplaatsen.	
5.2	Een aantal wegen, met name de kronkelende wegen naar en in de bosrand, zal ook beperkt door vrachtverkeer bereden worden	Grote voertuigen kunnen zonder problemen gebruik maken van alle wegen in het gebied. Dit blijkt uit een toets met rijcurven van grotere	N.v.t.

	over vrij grote lengte. Gedacht kan worden aan busjes van bezorgdiensten. Reclamanten vragen hoe het veilig in- maar ook uitrijden hiervan wordt gezien en hoe de veiligheid en gezondheid worden geborgd.	voertuigen. Ook grotere voertuigen kunnen normaal gebruik maken van alle wegen in het gebied. Het definitief ontwerp voorziet voor vrachtverkeer op een tweetal locaties in keerlussen. Door de keerlussen kan vrachtverkeer, maar ook ander verkeer zoals busjes van taxibedrijven en/of bezorgdiensten, veilig keren. Het plangebied kent met woningen en een kinderdagverblijf verder geen functies die zorgen voor grote hoeveelheden zwaar vrachtverkeer. De te verwachten aantallen hebben met de huidige vormgeving van de wegen dan ook geen onevenredige impact op de	

		verkeersveiligheid en/of gezondheid.	
5.3	Het is onduidelijk wie de toekomstig eigenaar van dit gebied en de gebouwen zal zijn. De reclamanten vragen of het mogelijk is aan te geven hoe de huidige en toekomstige eigendomssituatie van het terrein is.	De ontwikkelaar, BPD, is momenteel eigenaar van het gehele plangebied. In de toekomstige situatie zal het merendeel van de woningen verkocht worden aan particulieren. De woonpercelen worden zodoende hun particuliere eigendom. Het westelijke appartementencomplex in plandeel Kloostertuin is beoogd voor het BPD Woningfonds. De overige twee appartementengebouwen zullen ook particulier worden verkocht. Het gebouw komt dan in	N.v.t.

		gezamenlijk eigendom van deze particulieren middels een VvE. Het kinderdagverblijf en de servicewoningen, de woningen voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, zullen worden verkocht aan particuliere instellingen. Bijbehorende grond (binnen bestemmingsvlak) zal hun particuliere eigendom worden. Het overige plangebied, dus niet zijnde gronden behorende bij de woningen, zal worden overgedragen naar de gemeente en onderdeel uitmaken van het openbaar gebied.	

5.4	Het is onduidelijk wie of welke organisatie verantwoordelijk is voor verkeersveiligheid, de verkeersontsluiting en handhaving. De reclamanten zijn geïnteresseerd in welke partij verantwoordelijk wordt voor ontwerp, aanleg, onderhoud, handhaving en veiligheid van de openbare ruimte in het algemeen en voor de wegen in het bijzonder.	Het ontwerp en de aanleg valt onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. Wel is de gemeente gedurende het gehele proces tot het definitief ontwerp nauw betrokken geweest. Het definitief ontwerp is dan ook in overleg en onder goedkeuring van de gemeente tot stand gekomen. De gemeente Vught is en blijft eigenaar van de openbare ruimte en daarmee na realisatie verantwoordelijk voor verkeersveiligheid en verkeersontsluiting. Handhaving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en politie.	N.v.t.
5.5	Het plan sluit niet aan bij de uitkomsten van de	De ontwikkeling van Kloostergoed Theresia sluit goed aan op de	De onderbouwing in de beantwoording wordt

	mobiliteitsvisie waarin is aangegeven dat de verkeersveiligheid voor vooral langzame en kwetsbare verkeersdeelnemers essentieel is. Het scheiden van auto- en langzaam verkeer is in het plan niet uitgewerkt.	mobiliteitsvisie. Het plan typeert zich als een woongebied. Met die typering sluit deze ontwikkeling zeer goed aan op de kaders uit de nieuwe mobiliteitsvisie, met name paragraaf 3.2.2. Woongebieden. Daarin staat het volgende te lezen: *<u>30 km in de bebouwde kom</u>* *Woongebieden bestaan uit woonwijken, waar verblijven de hoogste prioriteit heeft. De maximumsnelheid is 30 km/uur. We richten alle wegen in de 30 km-zones zodanig in dat het wegbeeld overeenkomt met de functie. Waar mogelijk voeren we dit uit door werk met werk te*	toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan in een nieuwe paragraaf: 3.3.6 Mobiliteitsvisie.

		maken. Een verkeersveilige inrichting zien we als een basisvoorwaarde, we hanteren hiervoor de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Daarbij hebben we aandacht voor groen als onderdeel van de openbare ruimte. Zoals omschreven bij het antwoord van onderdeel 1 van deze zienswijze, is het ontwerp opgesteld volgens de CROW richtlijnen. De in bovenstaande passage genoemde richtlijnen van Duurzaam Veilig zijn door vertaald in de CROW richtlijnen. Daarmee is te stellen dat het ontwerp van	

		Kloostergoed Theresia één-op-één aansluit bij de mobiliteitsvisie. Binnen woongebieden vindt in de basis menging van verkeer plaats, maar heeft de voetganger en fietser meer prioriteit. De auto komt op de tweede plaats. Dit heeft binnen het plangebied invulling gekregen door de inrichting van de wegen als 30km/u, een en ander conform de CROW richtlijnen. Met een 30km/u inrichting is enerzijds menging van verkeer veilig mogelijk en wordt anderzijds autoverkeer beperkt in zijn doorstroming.	

		Daarbij is het goed om op te merken dat voetgangers en fietsverkeer meerdere mogelijkheden hebben om zich van en naar het plangebied te verplaatsen. Dit in tegenstelling tot gemotoriseerd verkeer. Dit verkeer kan het gebied op slechts een centrale locatie verlaten. Via de nieuwe ontsluitingsweg sluit dit verkeer direct aan op de ontsluitende wegenstructuur, namelijk de Vijverbosweg.	
5.6	De bereikbaarheid van het gebied, vooral tijdens de spitsuren, in combinatie met overig verkeer van en naar de N65, is niet voldoende onderzocht.	Zie de beantwoording onder 5.1.	N.v.t.

5.7	De gevolgen van de groei van het verkeersvolume voor de omwonenden is niet uitgewerkt.	Zie de beantwoording onder 5.1.	N.v.t.
5.8	Er is geen analyse gemaakt van verschillende manieren om het gebied te ontsluiten. Reclamanten willen weten hoe de ontsluiting naar de wegen rondom het plangebied plaatsvindt.	Het plangebied kent een tweetal toegangen voor gemotoriseerde voertuigen. Enerzijds is het gebied te bereiken via de bestaande toegangsweg vanaf de Jagersboschlaan, anderzijds biedt een nieuwe ontsluiting op de Vijverbosweg toegang van en naar het Kloostergoed. Beide ontsluitingen zijn meegenomen in 'Bijlage 1 – Verkeer en ontsluiting'. Paragraaf 2.5 en 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan zal tekstueel worden aangepast zodat dit duidelijk naar voren komt.	Paragraaf 2.5 en 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan zullen tekstueel worden aangepast zodat de wijze van ontsluiting duidelijk is.

5.9	In de rapportage 'Ontsluiting woningbouwontwikkeling Jagersboschlaan' van RHDHV d.d. 21 december 2021 (hierna: de studie) is bij de algemene uitgangspunten aangegeven dat bij variant 1 en 2 een nieuwe ontsluiting op de Jagersboschlaan is voorzien (de rode cirkel). Onduidelijk is of dit de bestaande toegangsweg is of dat er een nieuwe toegangsweg wordt gerealiseerd en waar deze dan exact is gepland.	De bestaande toegangsweg wordt aangehouden als toegangsweg. Van een nieuwe weg is derhalve geen sprake. Zie ook de beantwoording onder 8.	N.v.t.
5.10	De opties voor ontsluiting is over het perceel en de bestaande woning van Jagersboschlaan 15. Er is geen analyse gemaakt op basis waarvan de noodzaak voor	De ontsluiting Jagersboschlaan betreft de bestaande toegangsweg tot het gebied. Deze weg is met name vanuit landschappelijke oogpunt en het karakter van het	N.v.t.

	ontsluiting via de Jagersboschlaan wordt aangetoond.	gebied gehandhaafd. Van een ontsluiting over het perceel Jagersboschlaan 15 is geen sprake.	
5.11	In de studie is alleen gerekend met de verkeerstoename van de woningen (1080 per etmaal) en wordt ervan uitgegaan dat Mowgli gelijk blijft. Het totaal ingeschatte aantal verkeersbewegingen bevreemdt de reclamanten. Zij zijn van mening dat de verkeersbewegingen die zijn toe te berekenen aan Mowgli hoger moet worden ingeschat en dat deze verkeersbewegingen voornamelijk tijdens spitsuren plaatsvinden. De reclamanten vragen hoe de verkeersveiligheid	De verkeersbewegingen van Mowgli zijn bestaande verkeersbewegingen. In de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen dat het kinderdagverblijf in de huidige situatie ook reeds aanwezig is. Voor het kinderdagverblijf wordt er van uitgegaan dat deze niet zorgt voor extra verkeer aangezien het huidige kinderdagverblijf verdwijnt en elders binnen het plangebied herbouwd wordt.	N.v.t.

	op het terrein wordt gewaarborgd.		
5.12	De studie onderzoekt vooral de kruising Vijverbosweg – Jagersboschlaan en komt tot de conclusie dat bij de huidige vormgeving het verkeer daar vast zal lopen. De reclamanten vragen of er toezeggingen zijn gedaan over de aanpassing van dit kruispint vóór de geplande realisatiedatum van het Theresiapark.	Uit 'Bijlage 1 Verkeer en ontsluiting' blijkt er geen noodzaak is tot voortijdige aanpassingen van kruispunten. In de bijlage is door een ophoging van een extra 10% verkeer een robuustheidstoets uitgevoerd. Uitsluitend in een worst case scenario is er sprake van een onacceptabele wachttijd. Omdat hier sprake is van robuustheidstoets, is voor nu niet met zekerheid te stellen of deze ontwikkeling zich feitelijk voor gaat doen. Door de toekomstige situatie te monitoren is te beoordelen of de ontwikkeling zich daadwerkelijk voordoet en of er noodzaak is om	N.v.t.

		te wijzigen. Er zijn geen toezeggingen gedaan over een aanpassing van de kruising Vijverbosweg – Jagersboschlaan.	
5.13	Het is niet duidelijk wie de kosten gaat dragen voor de noodzakelijke aanpassingen van het omliggend wegennet.	In onderlinge afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar is overeengekomen dat ontwikkelaar in de kosten voor noodzakelijke aanpassing bij zal dragen.	N.v.t.
5.14	De fietsstraat Jagersboschlaan is niet toegankelijk voor bussen en vrachtverkeer. Vanwege grote aantallen fietsers naar en van het Maurick College, kinderdagverblijf Mowgli, vele voetgangers (naar IJzeren Man), waaronder ook mindervaliden, kinderen en bewoners van Huize Theresia die gebruik maken van	De feitelijke situatie op de Jagersboschlaan en Wildpad wijzigen niet daar waar het gaat om het niet toegankelijk zijn voor bussen en vrachtverkeer. De toegangsweg vanaf de Jagerboschlaan is een eenrichtingsweg. Het plangebied verlaten met een gemotoriseerd voertuig is daar niet toegestaan.	N.v.t.

	deze weg, is deze fietsstraat niet geschikt voor nog meer autoverkeer. Voor het aansluitende Wildpad gelden dezelfde normen. De reclamant vraagt hoe dit verkeer straks wordt afgewikkeld en hoe de verkeerveiligheid wordt geborgd.	Het plan voorziet voor de ontsluiting in een nieuwe hoofdontsluiting, aansluitend op de hoofdwegenstructuur, namelijk de Vijverbosweg. Al het (vracht)verkeer verlaat het plangebied via deze nieuwe ontsluitingsweg.	
5.15	De natuurlijke omgeving rondom de fietsstraat Jagersboschlaan is ernstig aangetast door huidige ontwikkelingen.	De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied hebben geen effect op gebeurtenissen uit het verleden. We zijn van mening dat we een balans vinden tussen enerzijds de ontwikkelbehoefte van woningen en anderzijds de aanwezige natuurwaarden.	N.v.t.
5.16	De positionering van het kinderdagverblijf Mowgli achter in het gebied lijkt niet logisch	Zie de beantwoording onder 5.1.	N.v.t.

	voor wat betreft verkeersveiligheid als gevolg van het (gehaast) halen en brengen van kinderen.		
5.17	Op 26 januari 2022 hebben reclamanten een gesprek gehad met de verantwoordelijk wethouder Vos en de verantwoordelijke projectleider vanuit de gemeente over een zienswijze rond de ontsluiting van het plan. Hierop is geen reactie ontvangen. Reclamanten vernemen graag alsnog een reactie.	Het betreurt de gemeente dat hier niet eerder op is gereageerd. De beantwoording van deze brief is naar aanleiding van deze zienswijze separaat van deze nota van zienswijzen en wijzigingen opgepakt. In de brief zijn geen andere punten naar voren gebracht dan in deze zienswijze ook naar voren zijn gekomen.	N.v.t.
5.18	In diverse stukken van de gemeente Vught wordt gesproken over tiny houses en of tijdelijke/bijzondere woningen.	In eerdere stadia van de planvorming is gesproken over tiny houses. In het definitieve ontwerp is hier niet voor gekozen. Voor het	N.v.t.

	De reclamanten vragen of er aangegeven kan worden of hiervan sprake is binnen dit plan en zo ja, in welke vorm.	definitieve woonprogramma wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat er geen sprake is van tijdelijke woningen en tiny houses.	
5.19	De bijlage bij de regels bijlage 1 ‘Beeldkwaliteitsplan bosrandwoningen’ bevat een lijst van bedrijfsactiviteiten. Graag ontvangen de reclamanten de juiste bijlage.	De gemeente is er op verschillende manieren op geattendeerd dat de bijlage bij de regels ‘Beeldkwaliteitsplan bosrandwoningen’ niet juist is gekoppeld aan de elektronische en fysieke stukken. Dit is na de attenties gerepareerd. Op 11 april 2023 is er contact geweest met de vertegenwoordiger van de reclamanten. Zij hadden de bijlage inmiddels gezien. Aan hen is de mogelijkheid geboden hun	N.v.t.

		zienswijze aan te vullen naar aanleiding van het zien van de bijlage. Hiervan is geen gebruik gemaakt.	
5.20	De appartementen in het hart van het park zijn deels 5 verdiepingen (15 meter) hoog. Dit is hoger dan enig ander gebouw in de wijde omgeving en doet afbreuk aan de beoogde natuurlijke uitstraling van het park. De reclamanten willen weten welke afweging hieraan ten grondslag ligt.	Het Kloostergoed is een ruimtelijke eenheid die niet te vergelijken is met de omliggende gebieden. De clustering van de beoogde gebouwen in een groene parkachtige setting met een grote mate van openheid maakt het stedenbouwkundige gezien aanvaardbaar om een hogere bouwhoogte te kunnen hanteren dan de gebouwen in de omliggende gebieden.	N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

1. ‘Artikel 9 Waarde – Archeologie 4’ is aangepast aan het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’, die op 6 april 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.
2. ‘Artikel 10 Waarde – Archeologie 5’ is toegevoegd op basis van het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’, die op 6 april 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Verbeelding

3. Op basis van het meest recente archeologisch onderzoek (zie ook punt 9.) zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – enkeerdgronden’ toegevoegd op die gebieden die archeologisch gezien nog niet zijn vrijgegeven. Deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding zijn overgenomen conform het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’.
4. De ‘Functieaanduiding parkeerterrein’ nabij het bouwvlak met de maatschappelijke bestemming wordt iets groter in verband met de aanwezige keerlus ten behoeve van een veilige verkeer- en parkeersituatie ter plaatse. Deze maakt onderdeel uit van het parkeerterrein.
5. De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is in het noordoosten van het plangebied iets vergroot in verband met de aanwezige keerlus ten behoeve van een veilige verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.
6. De woonbestemming met ‘Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - servicewoningen’ wordt iets groter in verband met het aanwezige terras rondom de bebouwing.
7. De ‘Functieaanduiding parkeerterrein in het zuidwesten van het plangebied is iets ruimer gemaakt in verband met de te realiseren parkeervoorziening.

Toelichting

8. ‘Bijlage 5 Stikstofonderzoek en ecologische voortoets’ is vernieuwd in verband met een update van de stikstofcalculator en op basis van het meest recente ontwerp van het plangebied.
9. ‘Bijlage 23 Adviesdocument proefsleuven’ is toegevoegd in verband met nadere onderzoeken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2023.

de griffier,	de voorzitter,
Drs. J.A. Deneer	R.J. van de Mortel