Raad van de gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Vooraf per e-mail: gemeente@vught.nl

Enschede, 27 januari 2026

Betreft : [redacted]/advies
Referentie : HPA/PBO 202371016.01
Telefoon : 088 - 480 40 99
E-mail :
Van :

REACTIE OP GEBIEDSVISIE BUITENPLAATS KRAAIJENBERG

Aan de Raad van de gemeente Vught,

De heer [redacted], die woont aan de Hoevensestraat [redacted] en [redacted], die woont aan de Hoevensestraat [redacted], beiden te Vught, kiezen in deze zaak woonplaats te Enschede aan het Pantheon 25 op het kantoor van Kienhuis Legal van wie de advocaat [redacted] tot gemachtigde wordt gesteld.

Hierbij wordt een reactie gegeven op de **Gebiedsvisie Buitenplaats Kraaijenberg** dat de plannen beschrijft om 275 woningen te bouwen tussen de Vijverbosweg en de Hoevensestraat. Dit is onderdeel van c.q. afsluiting van het haalbaarheidsonderzoek waarin onderzocht is of de locatie voor woningbouw geschikt is.

Naar de mening van [redacted] en [redacted] kan die vraag niet beantwoord worden op basis van de nu bekende documenten en blijkt uit het verleden en de hogere regelgeving dat de locatie niet voor woningbouw geschikt is.

Advocatuur
Pantheon 25 • 7521 PR Enschede • Postbus 109 • 7500 AC Enschede • t +31 (0)88 480 4000 • info@kienhuislegal.nl
Newtonlaan 265 • 3584 BH Utrecht • Postbus 14085 • 3508 SC Utrecht • t +31 (0)88 480 4150 • utrecht@kienhuislegal.nl
KVK 08124589 • BTW NL8130.02.783B01 • ABN AMRO NL36ABNA0593408179 • Ten name van Stichting Kienhuis Legal Derdengelden Advocatuur.

Al onze diensten worden verleend op basis van een overeenkomst gesloten met Kienhuis Legal, de handelsnaam van Kienhuis Legal N.V., gevestigd te Enschede (kvk nr. 08124589). Op deze overeenkomst en op toekomstige overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van Kienhuis Legal N.V. van toepassing die onder meer een aansprakelijkheidsbeperking, een forumkeuze en een volmacht inhouden. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo (nr. 14/2024) en staan op www.kienhuislegal.nl/algemene-voorwaarden. Wij zenden u op verzoek kosteloos een exemplaar.

Aantal woningen te hoog

In de provinciale Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als landschappelijk waardevol met de aanduiding Groenblauwe waarden. Binnen gebieden met Groenblauwe waarden, zoals het plangebied, wordt gestreefd naar het behoud of herstel van de biodiversiteit en de landschappelijke waarden. Het is evident dat woningbouw hier haaks op staat.

In de gebiedsvisie wordt getracht dit "weg te schrijven" door gebruik te maken van woorden als "robuuste bomenlanen", "biodiversiteit" en "ecologische maatregelen".

Wat echter ontbreekt is een verkavelingsplan waaruit blijkt hoe 275 woningen in het plangebied ingepast zouden moeten worden.

Als daar concreet naar gekeken wordt blijkt dat een zo groot aantal woningen zich eenvoudigweg niet verdraagt met de voorwaarden vastgelegd in de raadsinformatiebrief van 11 juli 2023, waarin onder meer de volgende voorwaarde voor woningbouw staat:

> *"Met landschap en natuur verbonden: natuurlijke overgang van kern naar omgeving en groen – blauwe openbare ruimten".*

Het gehele plangebied is 9.2 hectare groot. Volgens bladzijde 54 van de gebiedsvisie is daarvan 35-40 procent uitgeefbaar. Als ik reken met 37.5 procent daarvan is derhalve 3.45 hectare uitgeefbaar. Dat leidt tot een perceelsoppervlakte per woning van 125 vierkante meter. Dat zijn perceelsgrootten die horen bij hoog verstedelijkt gebied. Maar niet in een gebied dat als overgang tussen stad en platteland is bedoeld.

Feitelijk gevolg van zo kleine kavels is dat de woningen slechts een zeer kleine tuin zullen hebben, zo die er al zal zijn. Met 275 woningen wordt het gebied daardoor grootschalig versteend.

De afbeeldingen in de gebiedsvisie geven daarom geen goed beeld van hoe de wijk werkelijk zou worden. Het gaat natuurlijk om "sfeerbeelden" en "impressies", maar de werkelijkheid zou heel anders zijn. [redacted] en [redacted] vermoeden dat de gebiedsvisie op deze wijze is vastgesteld zonder concreet verkavelingsplan maar enkel met sfeerbeelden, om ervoor te zorgen dat uw raad zich vastlegt op 275 woningen. Wanneer dan naderhand blijkt hoe de wijk er daadwerkelijk uit zou gaan zien, wanneer een omgevingsplan wordt opgesteld, dan heeft uw raad zich al aan dit aantal woningen gebonden.

[redacted] en [redacted] achtten deze benadering onjuist.

Provinciale omgevingsverordening

Aan de onderhavige locatie zijn door de provincie Groenblauwe waarden toegekend, op de grens van het Natuur Netwerk Brabant.

Hieronder wordt de locatie weergegeven op de kaart met de Groenblauwe waarden.



Op grond van artikel 5.46 van de Omgevingsverordening geldt voor de Groenblauwe mantel het volgende uitgangspunt:

> *"Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden :*
>
> *strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken , biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
>
> *bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
>
> *stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
>
> *bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-,*

landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied."

Woningbouw leidt niet tot behoud of versterking van de landschappelijke waarden maar tasten die aan, zeker wanneer het gaat om 275 woningen. Dit is daarom in strijd met de Omgevingsverordening.

Daarbij moeten de bouwplannen niet alleen getoetst worden aan de regels die gelden voor de Groenblauwe waarden, maar moet ook rekening gehouden worden met het omliggende Natuur Netwerk Brabant. Zie in dat verband ook artikel 5.31 van de Omgevingsverordening.

Het is evident dat woningbouw op de onderhavige locatie zal leiden tot een forse verhoging van het aantal verkeersbewegingen ook door het Natuur Netwerk Brabant. Daarnaast zal de aanwezigheid van de bewoners van de woningen de druk op het Natuur Netwerk Brabant en de daar aanwezige flora en fauna vergroten. Dit is niet alleen ongewenst. Dit is strijdig met de Omgevingsverordening en ook met de Omgevingswet (zie onder).

De onderhavige locatie ligt midden in het Cultuurhistorisch waardevol gebied, als aangegeven in de Omgevingsverordening.



Voor dit gebied geldt op grond van artikel 5.44 van de Omgevingsverordening het volgende uitgangspunt:

"Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden :

is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de

cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart;
stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing ; en
houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betrekt daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken."

Het is voor [redacted] en [redacted] absoluut onbegrijpelijk dat op deze locatie woningbouw zelfs maar overwogen wordt.

Ontbrekende onderdelen

Eerder is woningbouw in dit gebied onmogelijk gebleken in verband met de Flora- en Fauna wetgeving. Men zou dan verwachten dat bij een nieuw haalbaarheidsonderzoek dit als eerste onderzocht zou worden. Daarvan is echter niets gebleken.

Datzelfde geldt voor de stikstofdepositie. Een nieuwe woonwijk zou leiden tot een forse toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee tot stikstofemissie en -depositie. Terwijl de afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied (Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek) slechts 3 kilometer bedraagt.

Onderzocht moet worden of woningbouw, zeker in zo grote aantallen als hier voorgesteld, leidt tot depositie. De gebiedsvisie zwijgt hierover.

[redacted] en [redacted] kunnen daarom enkel concluderen dat er geen gedegen haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden en dat besluitvorming niet tot de mogelijkheden behoort. En daarnaast dat een woonwijk met 275 woningen absoluut niet verenigbaar is met de uitgangspunten van de raadinformatiebrief van 11 juli 2023.

Inmiddels verblijft,

Met vriendelijke groet,
Kienhuis Legal N.V.

[redacted]