Banning
Advocaten

AANGETEKEND
College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

vooraf per e-mail:

's-Hertogenbosch, 10 mei 2022
Uw ref.
Onze ref. 88021/HP

Betreft: VISIE WONEN BUITENGEBIED VUGHT

Geacht College,

De heer ... en mevrouw ... die wonen aan de ... te Vught, kiezen in deze zaak woonplaats te 's-Hertogenbosch aan de Spinhuiswal 2 op het kantoor van Banning Advocaten van wie de advocaat ... deze zaak tot gemachtigde wordt gesteld.

Met dit schrijven wordt een reactie gegeven op de **Visie wonen buitengebied Vught**.

Nadere aanduiding onderwerp zienswijze

Deze zienswijze is al ingediend op 10 mei 2022. Omdat er een fout zou hebben gestaan in de bijlage bij die zienswijze wordt de zienswijze hierbij opnieuw ingediend. Een mail van uw gemeente van 31 mei 2022 waarin deze correctie al wordt onderkend en gecorrigeerd is bijgevoegd.

Ter nadere toelichting het volgende. In die zienswijze van 10 mei 2022 stond dat zij betrekking heeft op 2 gebieden, namelijk op het blauwe cluster Hoevensestraat (in de tekst van de Visie Wonen

E: info@banning.nl
W. www.banning.nl
T: +31 73 692 77 77
F: +31 73 692 77 89
Spinhuiswal 2
5211 JG, 's-Hertogenbosch
Postbus1714
5200 BT 's-Hertogenbosch

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met BANNING N.V., waarop algemene voorwaarden van toepassing zijn die een beperking van aansprakelijkheid bevatten en te raadplegen zijn via www.banning.nl/algemene-voorwaarden. Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing. Geschillen worden exclusief beslecht door de bevoegde rechter te 's Hertogenbosch. Statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, KvK 17190777.

Buitengebied Vught aangeduid met nummer 12) en op het groene cluster ZK7 (Vught Zuid West). In de zienswijze zat ook een luchtfoto waarop deze beide gebieden waren aangegeven.

Bij de zienswijze zat het ook het antwoordformulier dat ingediend kon worden. Er is onduidelijkheid ontstaan omdat in dit formulier opmerkingen waren ingevuld bij het blauwe cluster 12 (Hoevensestraat) maar daarnaast niet bij ZK7 maar bij ZK8. Daardoor zou onduidelijk zijn op welk gebied dit deel van de zienswijze betrekking heeft.

Daarover is nadien met uw gemeente contact opgenomen. Middels e-mail heeft uw gemeente bevestigd dat helder is dat de zienswijze betrekking heeft op ZK7 (Vught Zuid West) en vanzelfsprekend ook op het blauwe cluster 12, de Hoevensestraat.

In aanvulling daarop en voor de volledige duidelijkheid het volgende.

In de bladzijde 29 van de Visie Wonen Buitengebied wordt onder de groene clusters het gebied Vught Zuid Werst aangeduid met ZK7. Daarop heeft de zienswijze betrekking (naast het blauwe cluster 12, Hoevensestraat). Zie de uitsnede uit de tekst van de Visie Wonen Buitengebied.


Groene clusters:

ZK 1. Cromvoirt Noord
ZK 2. Cromvoirt Noord-Oost
ZK 3. Fortduinen
ZK 4. Helvoirt West
ZK 5. Molenstraat Noord
ZK 6. Nabij Huize Theresia
ZK 7. Vught Zuid West
ZK 8. Nabij Bergenshuizen
ZK 9. Vught - zuidgrens

In het antwoordformulier dat onjuist zou zijn ingevuld worden ZK7 en ZK8, in het formulier zelf, echter omgewisseld. Vandaar dat de opmerkingen in de zienswijze bij het inputformulier waren ingevuld onder ZK8, het gebied dat in het inputformulier was aangeduid als Vught Zuid West.

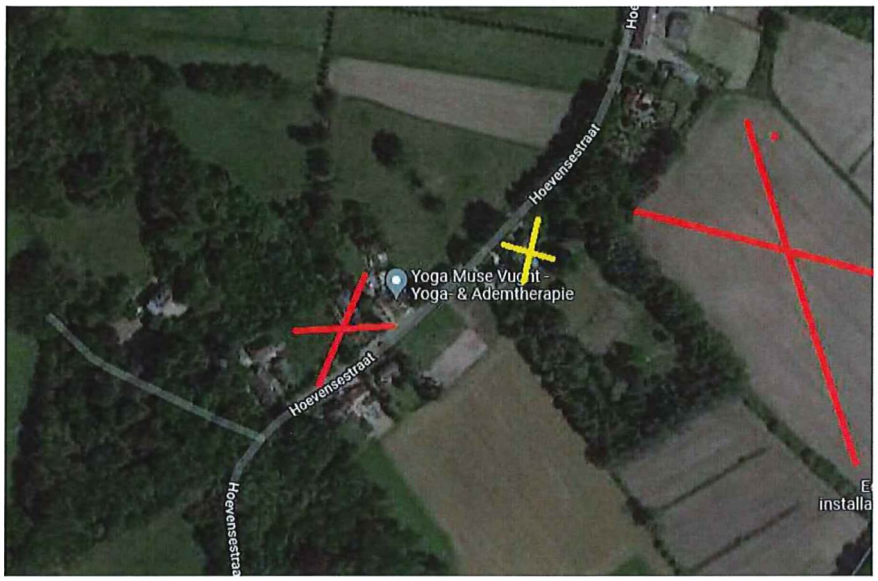
Zie de ondeerstaande verwisseling in het inputformulier

Banning
Advocaten

	Groene clusters	
Zk1	Cromvoirt Noord	
Zk2	Cromvoirt noord-oost	
Zk3	Fortduinen	
Zk4	Helvoirt west	
Zk5	Molenstraat Noord	
Zk6	Nabij Huize Theresia	
Zk7	Nabij Bergenshuizen	
Zk8	Vught Zuid West	
Zk9	Vught – zuidgrens	

... hoopt dat met deze toelichting buiten elke discussie staat dat de zienswijze betrekking heeft op het **blauwe cluster 12 (Hoevensestraat)** en het zoekgebied dat in de **Visie Wonen Buitengebied zelf is aangeduid als ZK7 (Vught Zuid West) en in het inputformulier is aangeduid als ZK8, Vught Zuid West.** Het gaat derhalve om de Hoevensestraat en Vught Zuid West.

De reactie heeft betrekking op het blauwe cluster Hoevensestraat (nummer 12) en het groene cluster ZK7 (Vught Zuid West). Deze gebieden worden hieronder op de kaart met rood aangegeven. De woning van ... is met geel gemarkeerd.



Naar de mening van ... moet van deze potentiële bouwplannen worden afgezien. Zij zijn in strijd met provinciaal beleid, de Wet natuurbescherming en tasten de grote landschappelijke en natuurlijke waarden ontoelaatbaar aan.

Deze reactie vervangt de digitale reactie die ... heeft ingediend middels "wij in vught".

1. Groenblauwe mantel/Natuur Netwerk Brabant

1.1. Beide locaties, zowel de Hoevensestraat als Vught Zuid West, liggen binnen de Groenblauwe mantel, op de grens van het Natuur Netwerk Brabant. Waarbij – afhankelijk van de invulling – de Hoevensestraat deels ook binnen het Natuur Netwerk Brabant kan liggen.

1.2. Hieronder de beide locaties weergegeven op de kaart met de Groenblauwe mantel.



Banning
Advocaten

1.3. De locatie Hoevensestraat wordt volledig omsloten door het Natuur Netwerk Brabant en heeft de nadere aanduiding "attentiezone waterhuishouding, thema: natuur". Zie de onderstaande kaart.



1.4. Het is in strijd met de Interim omgevingsverordening om hier woningen te bouwen. Dit verbod geldt thans en zal ook onder de Omgevingswet gehandhaafd worden.

1.5. Op grond van artikel 3.32 van de Interim omgevingsvergunning geldt voor de Groenblauwe mantel het volgende uitgangspunt:

"Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:
a.
strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
b.
stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c.
borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2
De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken."

Banning
Advocaten

1.6. Daarbij moeten de bouwplannen niet alleen getoetst worden aan de regels die gelden voor de Groenblauwe mantel, maar moet ook rekening gehouden worden met het omliggende Natuur Netwerk Brabant. Zie in dat verband ook artikel 3.16 van de Interim omgevingsverordening.

1.7. Het is evident dat woningbouw op deze twee locaties 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 Interim omgevingsverordening en ook met de Wet natuurbescherming (zie onder).

2. Cultuurhistorisch waardevol gebied.

2.1. Beide locaties liggen middenin het Cultuurhistorisch waardevol gebied, als aangegeven in de Interim omgevingsverordening. Zie de kaart hieronder waarop de beide locaties weer zijn aangegeven.



2.2. Voor dit gebied geldt op grond van artikel 3.29 van de Interim omgevingsverordening het volgende uitgangspunt:

> *"**Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden***
> *Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:*
> *a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;*
> *b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden."*

2.3. Het is voor ... absoluut onbegrijpelijk dat op deze locatie woningbouw zelfs maar overwogen wordt.

Banning
Advocaten

3. Wet natuurbescherming.

3.1. Binnen de beide locaties komen zeldzame beschermde diersoorten voor. Zie de ruimtelijke onderbouwing Hoevensestraat 23 en 25 van 26 maart 2019, bladzijde 27:

> *"In de omgevingkomen de beschermde soorten poelkikker, heikikker en kamsalamander voor. Deze soorten stellen echter strenge eisen aan hun voortplantingshabitat, en zijn in dit overgroeid zwembad niet te verwachten."*

3.2. Het zeer beperkte project aan de Hoevestraat 23 en 25 (sloop van een bedrijfsloods, nieuwbouw van één woning) waren mogelijk.

3.3. De ontwikkeling van twee nieuwe woonlocaties evident niet.

3.4. Het ontwikkelen van beide onderhavige woningbouwlocaties zou leiden tot een aantasting van de habitat van beschermde diersoorten. Dat betekent dat een dergelijke ontwikkeling alleen mogelijk zou kunnen zijn met een ontheffing krachtens de Wet natuurbescherming. Daarop is artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming van toepassing. Lid 5 daarvan luidt als volgt:

> *"Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:*
> ***a.*** *er bestaat geen andere bevredigende oplossing;*
> ***b.*** *zij is nodig (…)"*

3.5. Op grond van deze bepaling moet een afweging worden gemaakt of de aantasting van de habitat van beschermde diersoorten noodzakelijk is. Concreet betekent dit dat ook beoordeeld moet worden of de woningbouwplannen niet elders uitgevoerd kunnen worden.

3.6. Naar de mening van ... is het zonder meer mogelijk om elders woningen te bouwen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door gebruik te maken van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Het kan zijn dat dit een meer creatieve aanpak vergt dan het bouwen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied met hoge natuurwaarden, maar dat kan geen reden zijn waardevol buitengebied op te offeren aan woningbouw.

3.7. Het is niet voor het eerst dat uw gemeente woningbouw in dit gebied overweegt. Rond het jaar 2000 was hiervoor een plan uitgewerkt en – middels gemeentelijke grondaankopen – in voorbereiding.

3.8. Deze plannen konden geen doorgang vinden in verband met de kamsalamander. Boven is al aangetoond dat deze kamsalamander nog steeds aanwezig is, net als andere beschermde diersoorten.

3.9. Het verwondert daarom dat uw gemeente wederom op de onderhavige locaties woningbouw mogelijk acht. De geschiedenis van woningbouw in dit gebied is zacht gezegd beladen. Zie het volgende bericht uit het Brabants Dagblad van 17 mei 2019:

Banning
Advocaten

Vught haalt omstreden bouwlocatie Hoevensestraat weer uit de kast; D66 wil een integriteitsonderzoek

VUGHT - D66 Vught wil een integriteitsonderzoek in verband met mogelijke woningbouw op de locatie Hoevensestraat/Vijverbosweg. Een omstreden locatie die weer opduikt in het nieuwe woningbouwprogramma 2019-2028 en voorkomt uit het bestuursakkoord.

Miranda van Houtum 17-05-19, 07:05 Bron: BD

Twintig jaar geleden veegde de provincie het bouwplan Hoevensestraat met 270 woningen namelijk van tafel vanwege de aanwezigheid van de zwaar beschermde kamsalamander. Het gebied werd bestempeld tot Groene Hoofdstructuur. Het kostte Vught miljoenen euro's aan reeds gedane grondaankopen en claims omdat er al een aantal overeenkomsten met

4. Inputformulier

4.1. Uw gemeente heeft een inputformulier opgesteld ten aanzien van de blauwe en groene clusters. De daar in gestelde vragen zijn boven beantwoord. Gemakshalve wordt dit formulier ingevuld bijgevoegd. Bij deze gecorrigeerde zienswijze zit de gecorrigeerde bijlage met een mail daarover van uw gemeente.

HET IS OP DEZE GRONDEN:

dat ... uw gemeente verzoekt om af te zien van woningbouwplannen aan de Hoevensestraat en Vught Zuid West.

Hoogachtend,
Banning Advocaten

Banning
Advocaten

BIJLAGE 1

Van:
Verzonden: dinsdag 31 mei 2022 15:52
Aan:
Onderwerp: RE: zienswijze Visie Wonen [BANNING-2398630]

Geachte ,

Dank voor uw e-mail. Ik heb gisteren inderdaad telefonisch gesproken met ...
De verwarring betrof met name het ingevulde bij het inputformulier, waar ZK8 beschreven stond. Middels deze mail wordt dit dus gecorrigeerd naar Zk7; de locaties zoals ze ook op het voorblad van het bijgevoegde document staan.

Dank nogmaals voor uw e-mail en aangeleverde stukken.

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur RO