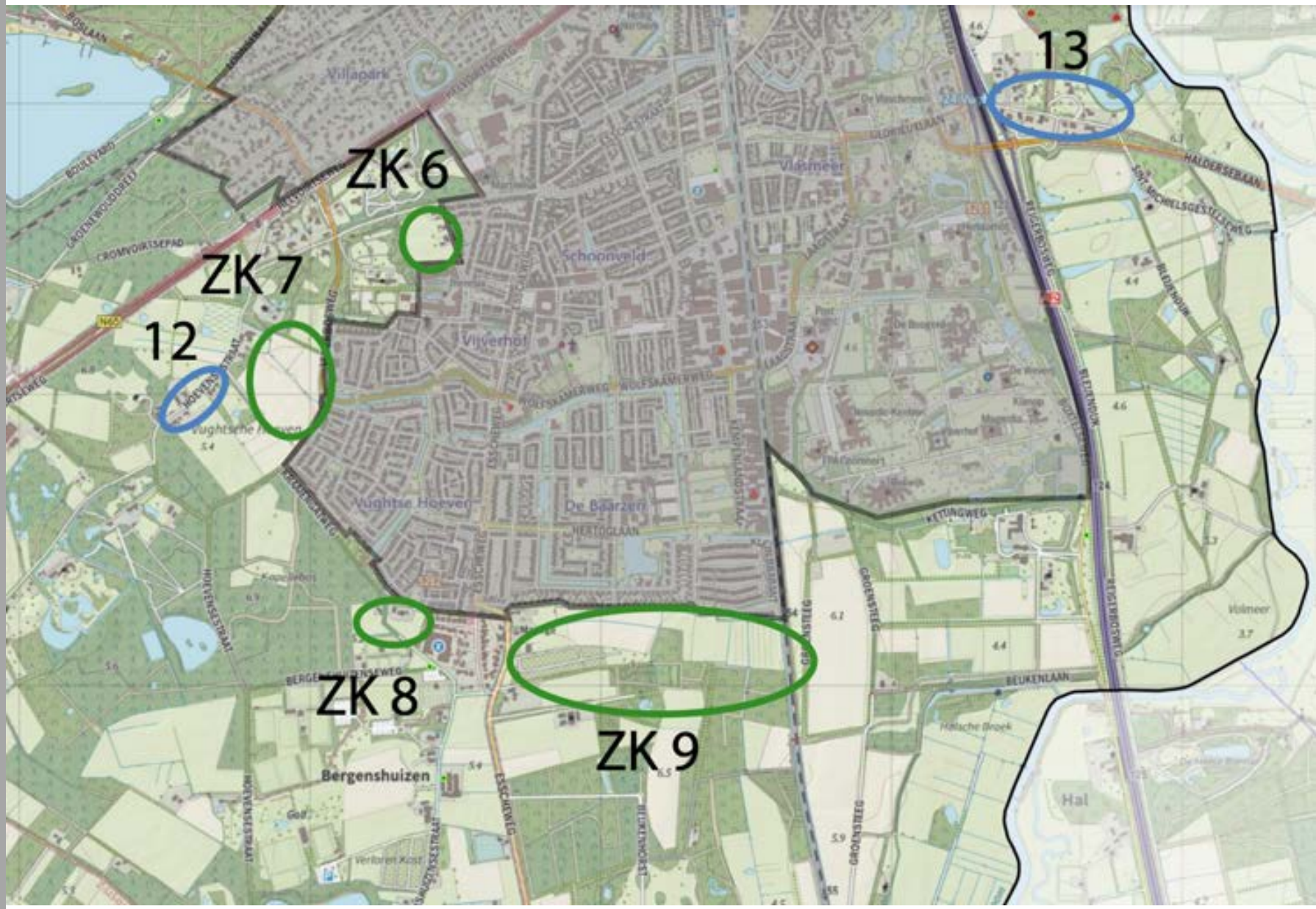
Zoekgebied 9 Vught-Zuid - Taxandrialaan & Klein-Brabant

Conclusies/vragen:

1. Is zoekgebied 9 nog wel een zoekgebied?
2. Het gebied heeft veel natuur- en landschapswaarden
3. Kwaliteitsrandvoorwaarden niet achteraf, maar vooraf



1. Proces: Kaart zoekgebieden bewonersavonden - april 2022



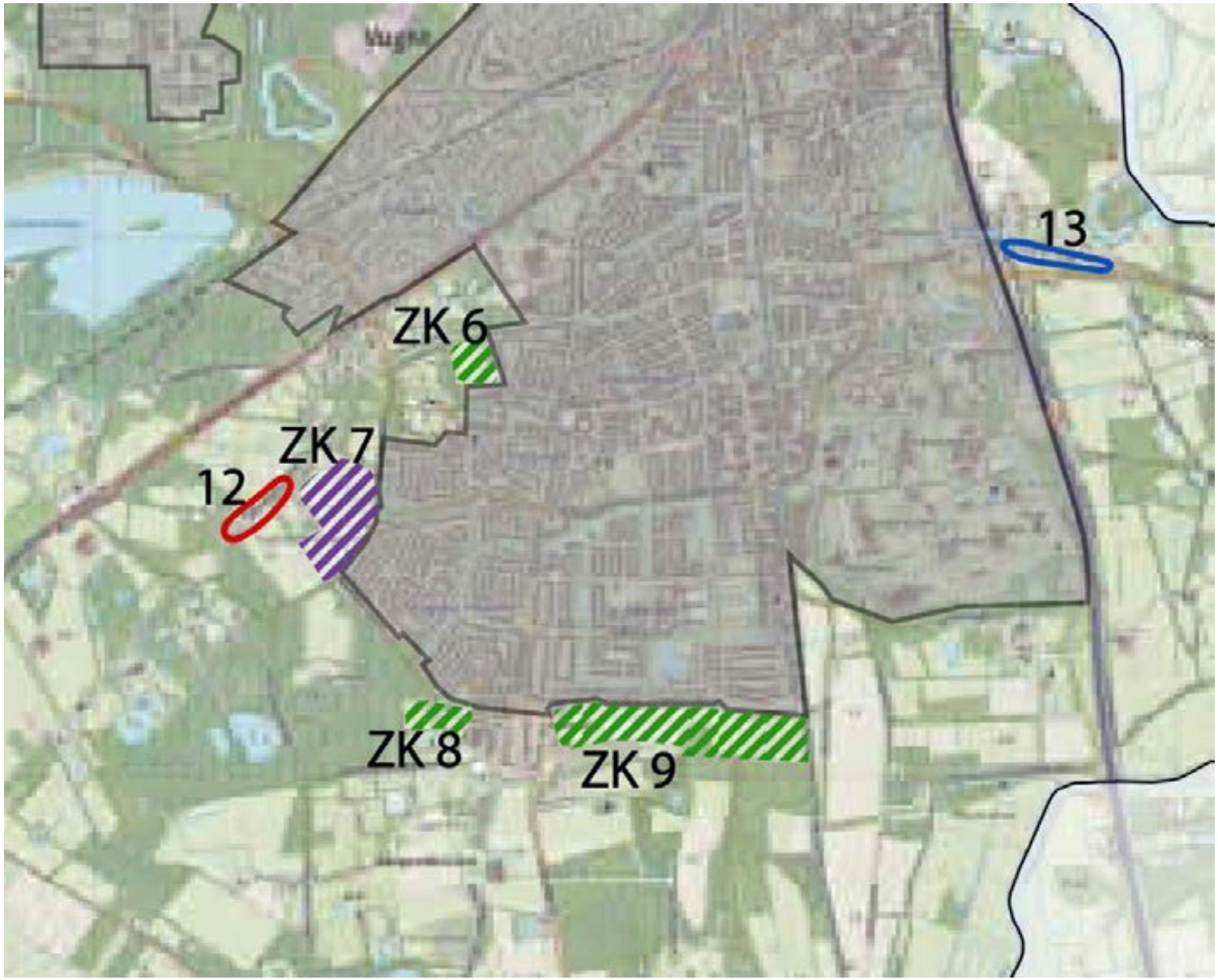
Zoekgebied 9: mogelijke uitleg- / inbreidingslocatie Vught zuidgrens

1. Proces: Kaart zoekgebieden bewonersavonden - juni 2022



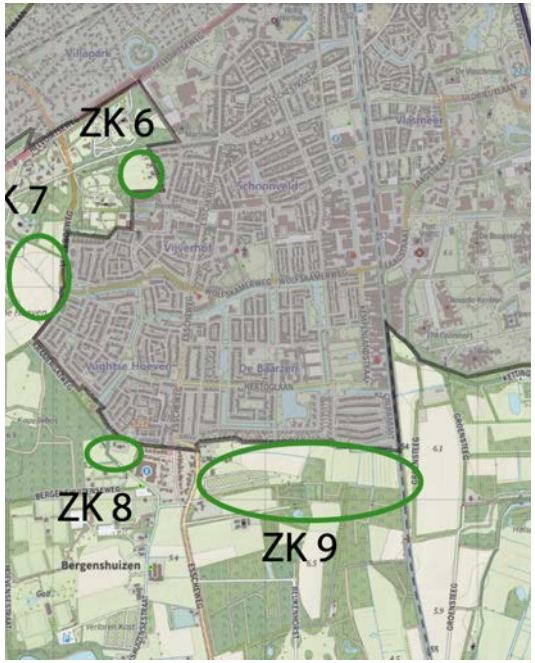
Zoekgebied 9: driekwart van het zoekgebied is rood gearceerd.

1. Proces: Kaart conceptvisie wonen in het buitengebied - juli 2022



Zoekgebied 9: opeens is het gehele gebied weer groen gearceerd. Dit is totaal anders dan tijdens de bewonersparticipatie.

1. Proces: Kaarten visie wonen in het buitengebied



In de eerdere versie wonen in het buitengebied 2019 stond zoekgebied 9 niet op de kaart.

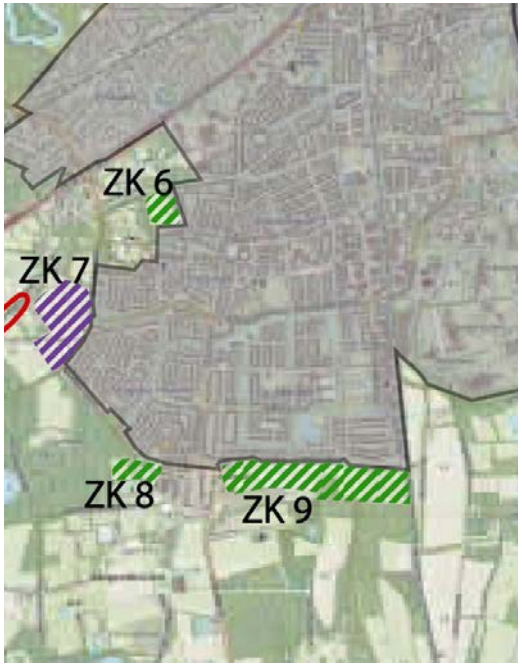
Bij de herijking, vanwege de toevoeging van Helvoirt, verschijnt zoekgebied 9 op de kaart.

Dit is de kaart van de bewonersavonden in **april 2022**.



Bewonersavonden eind **juni 2022**. Na de participatieprocedure is dit aan de bewoners gepresenteerd en op website www.wijinvught.nl

Een groot deel is rood gearceerd en niet langer zoekgebied voor een uitleglocatie.



Rond 22 **juli 2022** op website. Gebied is preciezer begrensd en compleet anders gewaardeerd. De onderbouwing hiervoor ontbreekt volledig.

Deze verandering gaat tevens volledig tegen de burgerparticipatie in en voldoet niet aan een transparante overheid.

1. Belemmeringen: ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2022



Ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2022 (nog niet vastgesteld).
Helder gekleurd is de gebiedsaanduiding ‘overige zone – landgoed’ aangegeven.

1. Proces: toegezegde aanpassing

Van: [redacted]
Datum: 7 september 2022 om 10:17:31 CEST
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ter attentie van mevrouw Vos - conceptvisie 'Wonen in het buitengebied'

Geachte [redacted],

Wethouder [redacted] heeft mij gevraagd uw brief te beantwoorden.

In uw brief vraagt u naar de onderbouwing waarom in de conceptvisie 'Wonen in het buitengebied' van juli 2022 een deel van uitleggebied ZK9 van de kleur rood naar groen is veranderd. De aanleiding daarvoor was dat er binnen de gemeente Vught een grote woningbouwopgave ligt. In het portefeuillehouders overleg voorafgaand aan de collegevergadering van 18 juli is gekeken waar in de uitleggebieden van de conceptvisie 'Wonen in het buitengebied' mogelijk nog ruimte was om uitleggebieden te vergroten. Bij uitleggebied ZK9 Vught Zuid leek nog ruimte om dit gebied uit te breiden tot aan het spoor.

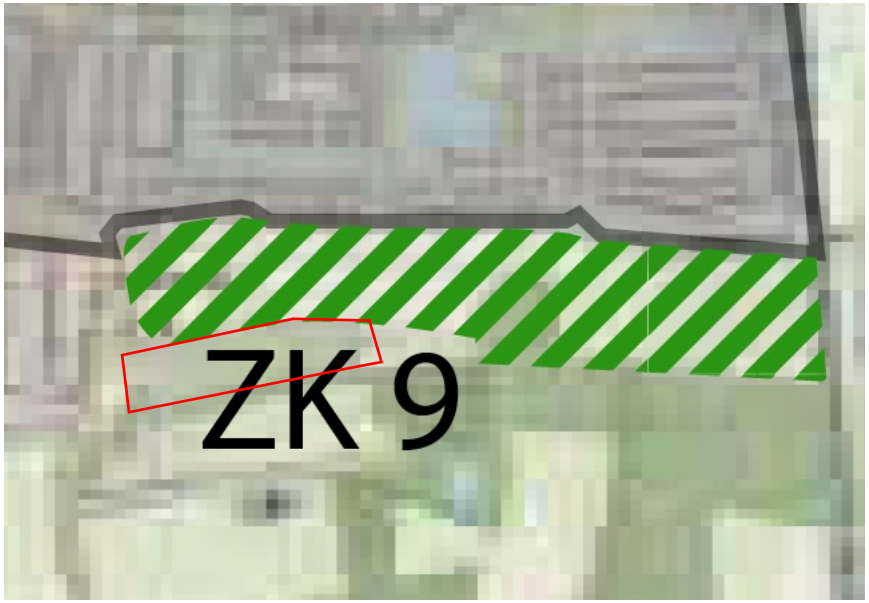
Wij hebben ons toen niet gerealiseerd dat hiermee ook een gedeelte de landgoederenzone betrof en dat daardoor een tegenstrijdigheid in de visie 'Wonen in het buitengebied' ontstond. Wij zullen de Raadscommissievergadering van 15 september voorstellen om de begrenzing aan te passen en te verwerken in de visie 'Wonen in het buitengebied', die op 29 september 2022 ter vaststelling voorligt in de Raad.

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

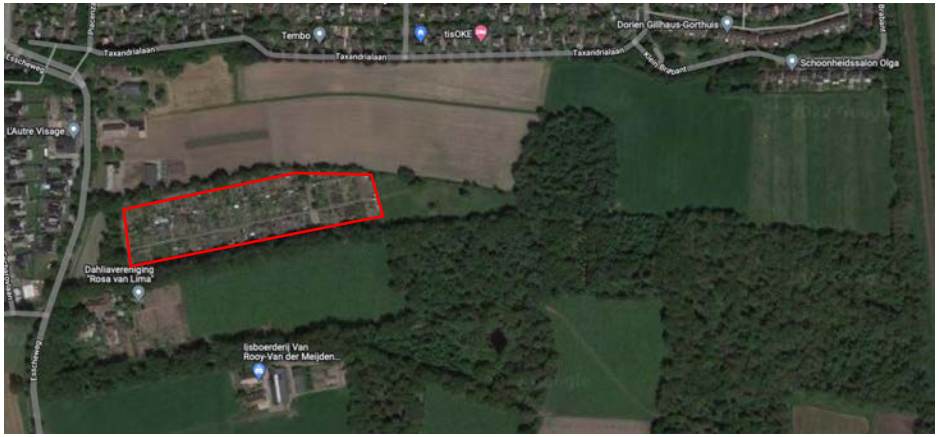
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Gebiedsontwikkeling
Gemeente Vught
T 073 65 80 680
M [redacted]
Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

2. Proces: Aanpassing kaart conceptvisie wonen in het buitengebied - september 2022







7 september 2022 voorstel aanpassing begrenzing uitleggebied ZK9. Landgoedgebied is eruit en daarmee de tegenstrijdigheid in de conceptvisie.

Vragen:

- Wil de gemeente de volkstuinen opheffen?
- Waarom wordt de lintbebouwing langs de Esscheweg opgenomen in het zoekgebied?

Zoekgebied 9: Nu ligt er een voorstel aanpassing begrenzing zoekgebied 9 vanuit het college.

1. Zoekgebied in beeld







Taxandrialaan

Klein-Brabant

Volkstuintjes

Dahlia-
vereniging

IJsboerderij



2. Zoekgebied in beeld








2. Zoekgebied in beeld







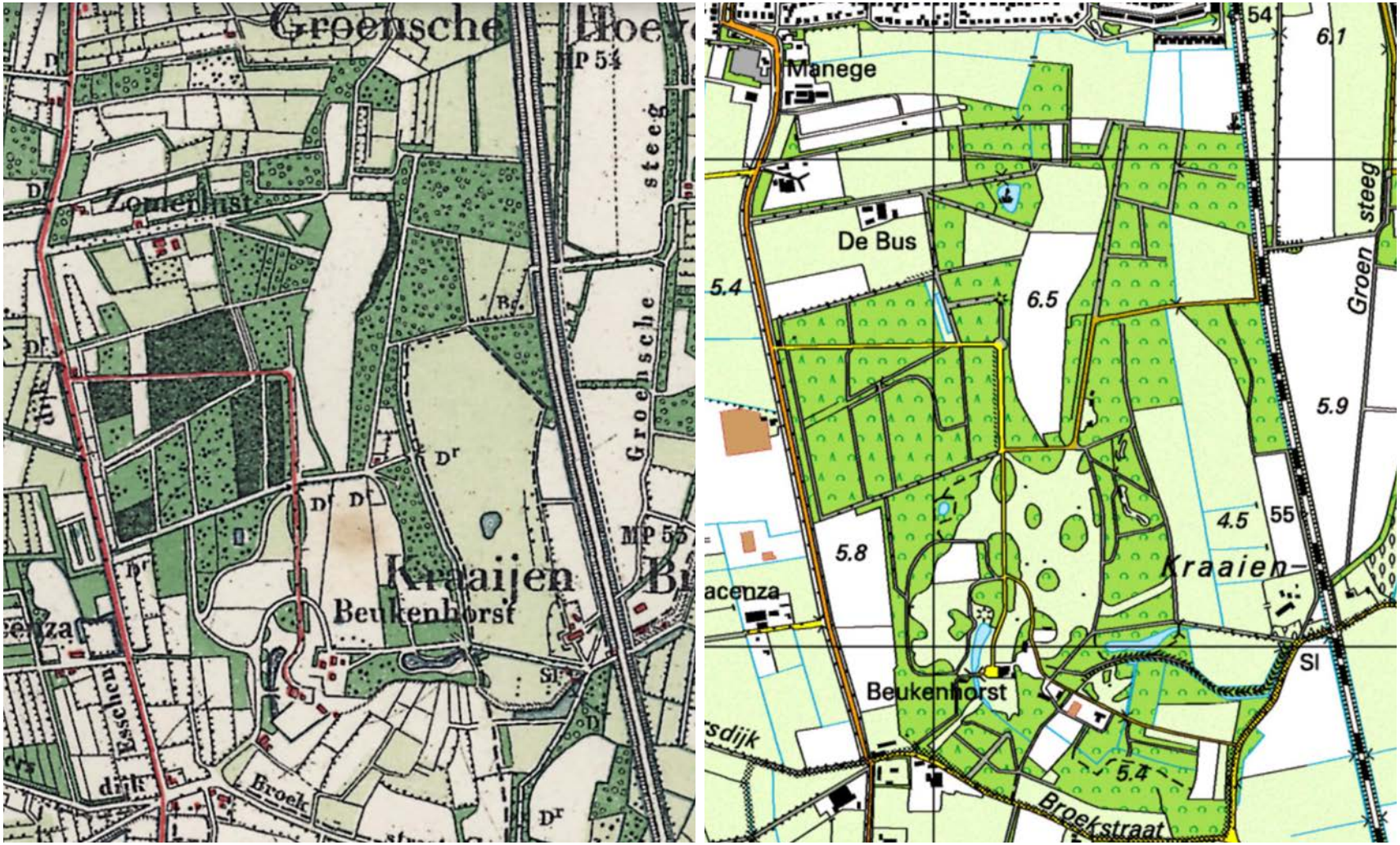


2. Zoekgebied in beeld



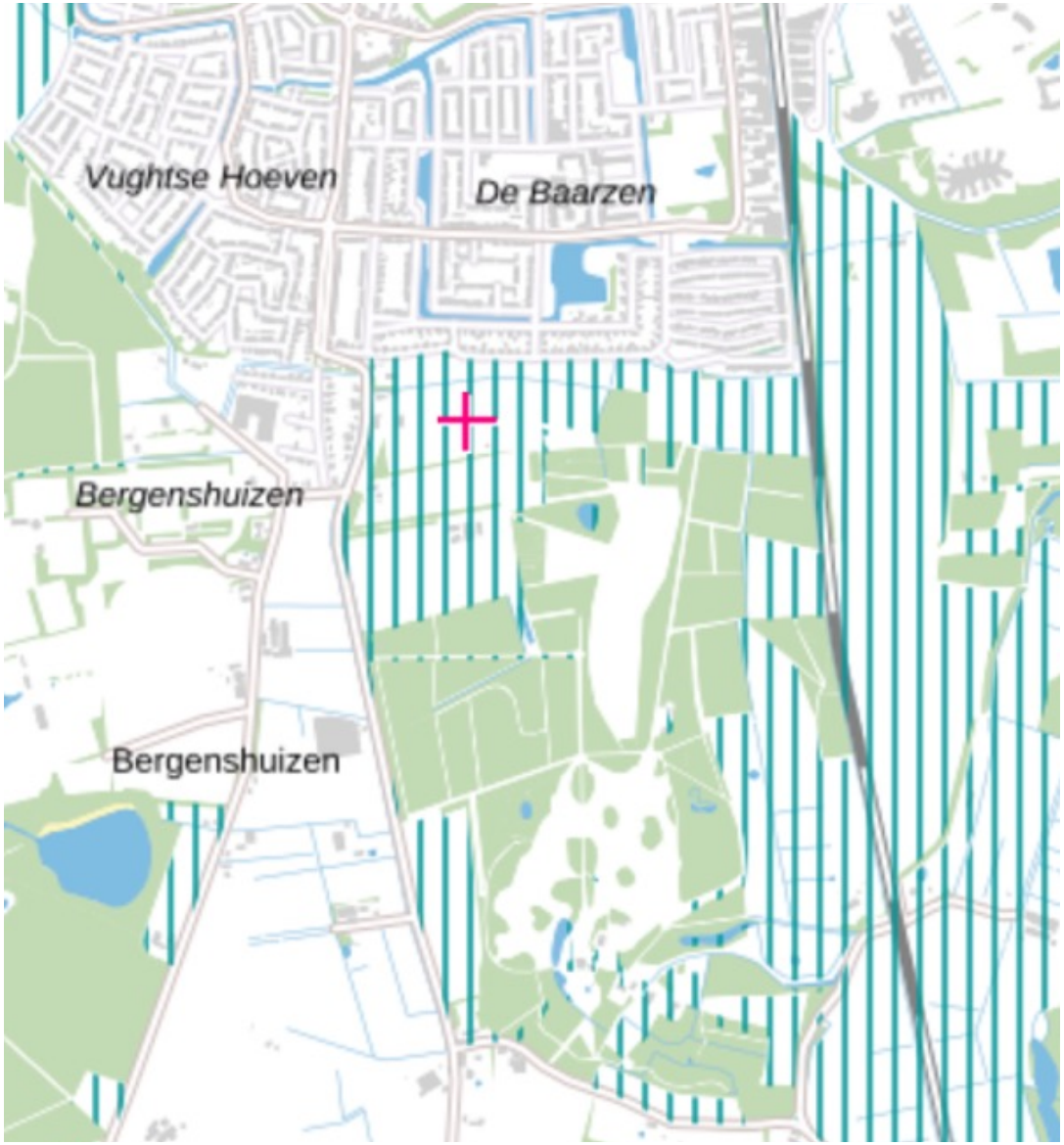
Das
Aan de rand van Klein Brabant

2. Zoekgebied in beeld: landgoederen Beukenhorst en Zomerlust



Het oorspronkelijke karakter van de landgoederen Beukenhorst en Zomerlust is nog steeds duidelijk herkenbaar. Links de topografische kaart uit 1900 en rechts van nu.

2. Zoekgebied in beeld: Groenblauwe mantel



Groenblauwe mantel
Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

3. Behoefte aan kwalitatieve onderbouwing: nota van uitgangspunten (raad 29-4-2021)

1.1. Herijking doelen

De herijkte doelen van de visie 'Wonen in het buitengebied' kunnen kort als volgt geschetst worden:

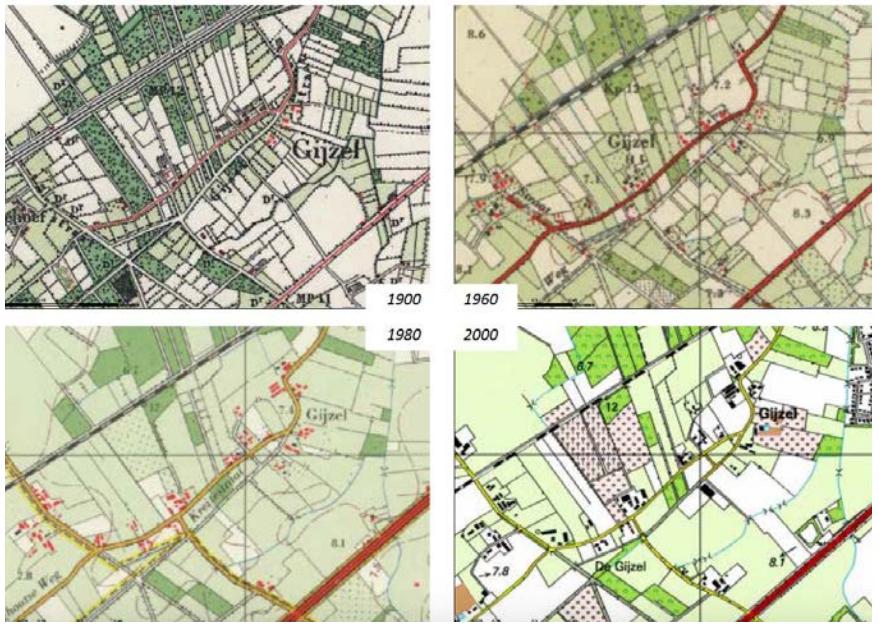
- Creëren van een gemeentelijk toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven in het kader van de 'Ruimte voor ruimte regeling' van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt ook gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw met een doorkijk naar 2028;

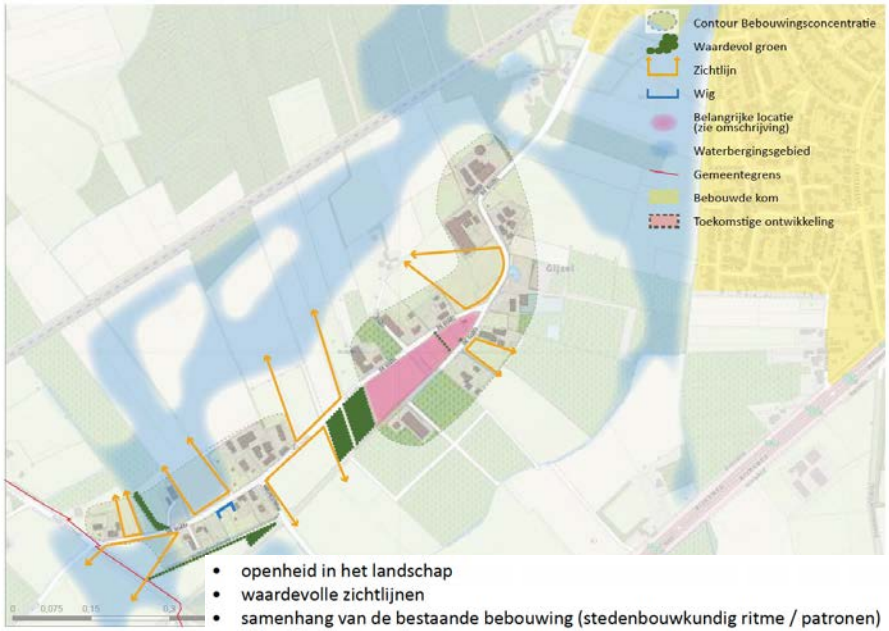
- Op voorhand creëren van consensus met de gebruikers van het buitengebied, alsook de provincie Noord-Brabant over mogelijkheden en vormen van verdichting van de bebouwingsconcentraties en uitbreidingslocaties. Hierbij dient, samen met bewoners, initiatiefnemers en belangenorganisaties, de vraag te worden beantwoord of het toevoegen van nieuwe bebouwing mogelijk/wenselijk is en op welke wijze dit een kwalitatieve verbetering kan zijn. Om tot een zo objectief mogelijke beoordeling te komen, wordt samen gezocht naar parameters die als toetsingskader kunnen dienen.

3. Behoefte aan kwalitatieve onderbouwing

Blz. 5 Inleiding

Buitengebied' beschreven welke gebieden als bebouwingsconcentratie kunnen worden aangewezen en waar de gemeente ontwikkelingen kansrijk vindt in dergelijke bebouwingsconcentraties. Daarbij is enerzijds gekeken naar de historische ontwikkeling van de bebouwingsstructuren in het buitengebied van Vught en anderzijds naar de huidige aanwezige kwaliteiten van het landschap. Deze landschapskwaliteiten in de gemeente Vught zijn weergegeven in een kwaliteitskaart, waarbij per deelgebied de kernkwaliteiten zijn beschreven. Dit dient enerzijds als inspiratiebron voor de ontwikkeling van nieuwe (landschaps)kwaliteiten en anderzijds als afwegingskader.





- openheid in het landschap
- waardevolle zichtlijnen
- samenhang van de bestaande bebouwing (stedenbouwkundig ritme / patronen)
- bijzondere bouwwerken
- waardevolle beplanting
- aandachtsgebieden en -punten

Voor de bebouwingsconcentraties zijn de kwaliteiten goed in beeld gebracht.

Waarom is dit niet voor de uitleggebieden gedaan? Ook voor de grotere gebieden is dit relevant.

3. Behoefte aan kwalitatieve onderbouwing

Blz. 18 Visie

3.1 Uitleggebieden

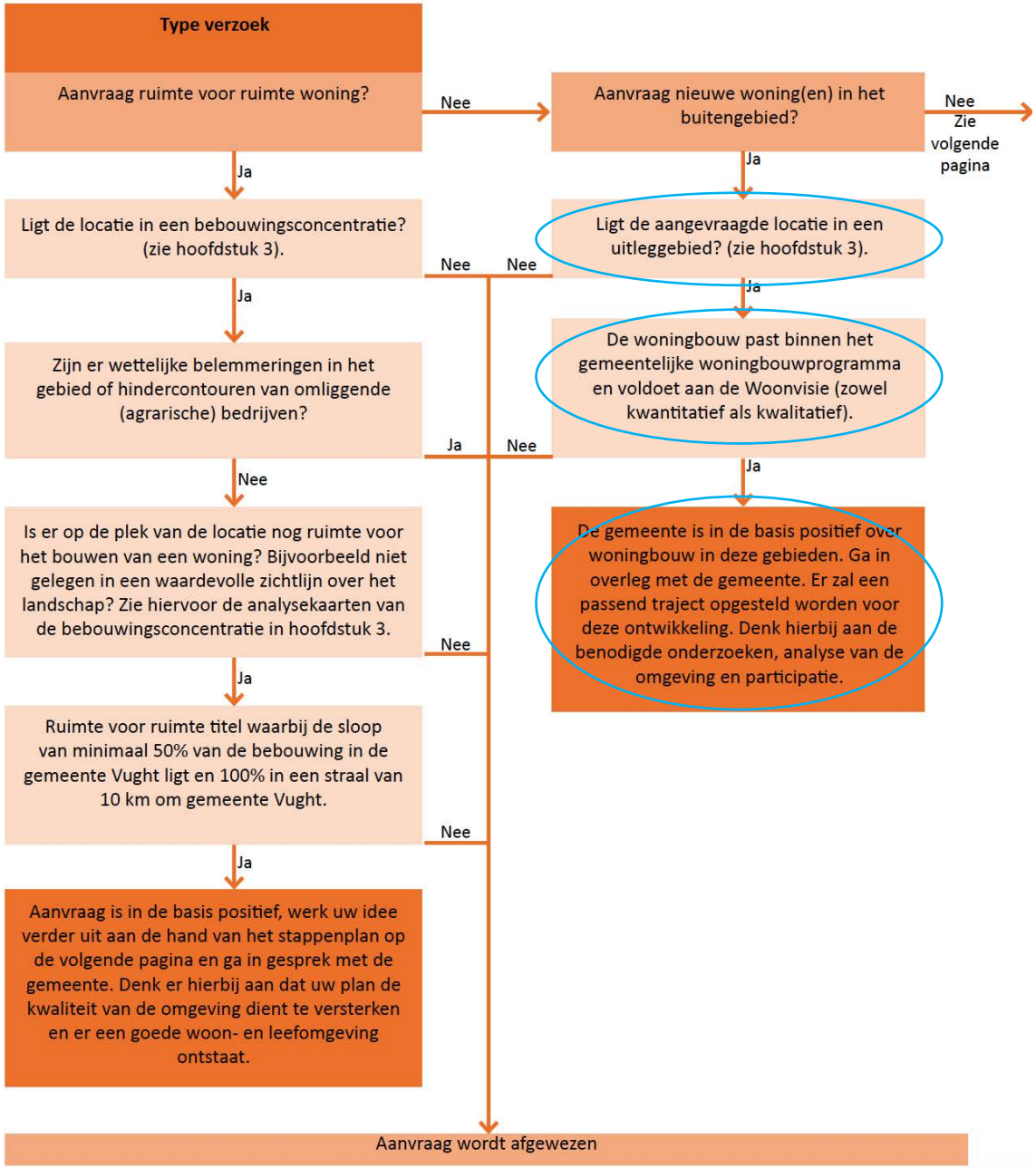
In uitleggebieden is (in de basis) ruimte voor het realiseren van meerdere woningen en ook verschillende typen woningen, aansluitend bij de Woonvisie. Omdat het hierbij om grotere ontwikkelingen gaat, wordt er in deze visie 'Wonen in het buitengebied' buitengebied niet verder ingegaan op wat er precies mogelijk is in deze uitleggebieden. Wanneer een uitleggebied geschikt blijkt (na de nodige onderzoeken), zal er (in samenwerking met de gemeente/ontwikkelende partij) een op maat gemaakt (participatie)traject opgestart worden om te komen tot een goede invulling van het uitleggebied. Hieronder staan de uitleggebieden kort omschreven met eventuele aandachtspunten voor ontwikkeling.

Onderzoek moet niet na het aanwijzen plaatsvinden, maar daarvoor!

9. Vught - zuidoost
Gelegen ten zuiden van Vught, grenzend tussen de bebouwde kom en een bosgebied. Van belang is het bosgebied te behouden.

Er worden aan de uitleggebieden geen kwalitatieve randvoorwaarden gesteld.
Richtlijnen landschap zijn slechts een inspiratiekader

2.1 Afwegingskader voor het initiatief



3. Behoefte aan kwalitatieve onderbouwing

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kernkwaliteiten van de bebouwingsconcentratie. Er is dus sprake van ontwikkelingsruimte onder de voorwaarde van een tegenprestatie in de vorm van investeren in kwaliteit, onder het motto: 'ontwikkelingsruimte moet je (of kun je) verdienen'. Investeren in kwaliteit betekent in ieder geval dat de ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Maar het kan evengoed betrekking hebben op de maatschappelijke kwaliteit, identiteit, cultuurhistorische waarde, duurzaamheid, biodiversiteit en leefbaarheid.

Blz. 5 Inleiding



In de bebouwingsconcentraties moet de initiatiefnemer ontwikkelruimte verdienen.
Dit is een uitstekende randvoorwaarde.

Waarom geldt deze kwalitatieve tegenprestatie ook niet voor de initiatiefnemers (projectontwikkelaars) in de uitleggebieden?

Zoekgebied 9 Vught-Zuid - Taxandrialaan & Klein-Brabant

Conclusies/vragen:

1. Is zoekgebied 9 nog wel een zoekgebied?
2. Het gebied heeft veel natuur- en landschapswaarden
3. Kwaliteitsrandvoorwaarden niet achteraf, maar vooraf

