

Inspraaktekst Henk van Roosmalen namens familie Looijmans

Adres [REDACTED] [REDACTED]

Betreft locatie: Hoevensestraat 19 NST 17 en NST 21

Kadastraal bekend gemeente Vught, sectie E nummer 2224, groot 4160 m2.

Datum: Donderdag 15 september 2022

Inspreker: Henk van Roosmalen BtRO

[REDACTED]

[REDACTED]

Geachte leden van de Commissie,

Namens de familie Looijmans wil ik uw Commissie op voorhand bedanken voor de mogelijkheid om hier in te spreken. De visie “Wonen in het Buitengebied van Vught” heeft een heel lange aanlooptijd gekend. Dit lijkt me gezien de belangrijke toekomstige ontwikkelingen voor het buitengebied evident.

Toch wil ik tijdens dit inspreekrecht uw Commissie het volgende meegeven. Als de visie “Wonen in het Buitengebied” uitgevoerd wordt, zoals de visie nu aangeeft, dan zien we een visie waaraan bepaalde elementen ontbreken en waar uw gemeente kansen laat liggen. Dit met name in relatie tot Hoevensestraat 19 NST 17 en NST 21.

Eerder, en dan schrijven we vanaf december 2014, zijn gesprekken gevoerd met én uw gemeente ([REDACTED]), met Stichting Bouwstimulering Breukom ([REDACTED]) én met Ruimte voor Ruimte CV ([REDACTED]). Breukom meldt aan uw gemeente dat zij na overleg met Ruimte voor Ruimte erg positief tegenover het plan staan om op onderhavige locatie Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkeling toe te staan. (Kenmerk gemeente)W/AS/Z14-061659/UIT/14-113287).

Conclusie: in samenspraak met RvR en gemeente kan een prachtig plan ontwikkeld worden.

Door allerlei redenen van personele aard op de afdeling RO van uw gemeente, de vervelende coronaperiode en de lange wachttijd van de totstandkoming van deze belangrijke visie zijn tussentijds (2014 en 2022) over en weer gesprekken gevoerd, voorlichtingsbijeenkomsten bijgewoond, ambtelijke gesprekken gevoerd en er is veel mailverkeer geweest.

Gelukkig ligt er nu een visie waarover de raad binnenkort een uitspraak doet. Inspreker verzoekt uw commissie om **de inhoud van dit spreekrecht toe te voegen aan de visie.**

Graag wil ik de kwalificatie “**prachtig plan**” nader duiden.

1. **Huidige status.** De locatie biedt op dit moment een verrommeling voor de omgeving, voor het achtergebied en de onderbroken lintbebouwing; er is sprake van een “gat” in de lintbebouwing. Dat “gat” kan ons inziens in samenspraak met uw gemeente gedicht worden.
2. Schuurtjes, stallen en overige minder toonbare gebouwtjes vormen geen meerwaarde voor het aanzicht van de Hoevensestraat; sterker nog deze verrommelingen tasten ons inziens de kwaliteit van het aanzicht van de Hoevensestraat in ruime mate aan.

3. Geomorfologisch kan gesteld worden dat de waarden en gelaagdheid van de bodem niet uitmunten in hoge kwalificaties. Het is dan ook vreemd dat een eentonig graslandgebied op een arm zandgebied met minimale waarden van flora, fauna en biodiversiteit aangeduid wordt als Natura 2000 gebied.
1. **Situatie na bebouwing van welke aard dan ook.** Dit kan RvR-bebouwing zijn, maar zeker ook wordt gedacht aan schuurwoningen, hofjeswoningen en aan Tiny Houses; al dan niet in een CPO. Tijdens de voorlichtingsavond van 19 april 2022 werd aan deze laatste bebouwing door uw college bij monde van mevr. [REDACTED] gerefereerd. Bovendien kunnen in het kader van biodiversiteit na bebouwing van onderhavig perceel landschappelijke inpassing, aanplant van autochtoon plantenmateriaal, struweel, ommetje en waterberging (wadi / poel) leiden tot een meerwaarde voor de omgeving. Knip en scheerheggen met autochtone bomen begrenzen de toekomstige kavels. Fruitbomen, kruidenrijk grasland, poelen en struweel bevorderen o.a. de Natura 2000 waarden. Koppelkansen, opvang regenwater, infiltratie van overtollig regenwater in de bodem of in wadi's behoren tot de uitwerking. Uiteraard is er aandacht voor stikstofbelasting en CO2 uitstoot. Op de meter is een must voor deze toekomstige bebouwing.
2. Op Ruimtelijkeplannen van de provincie Noord-Brabant meldt over RvR-ontwikkeling het volgende: In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Deze opsomming past ons inziens perfect op onderhavige locatie van de familie Looijmans.

Herkomst Ruimte-voor-Ruimte titels.

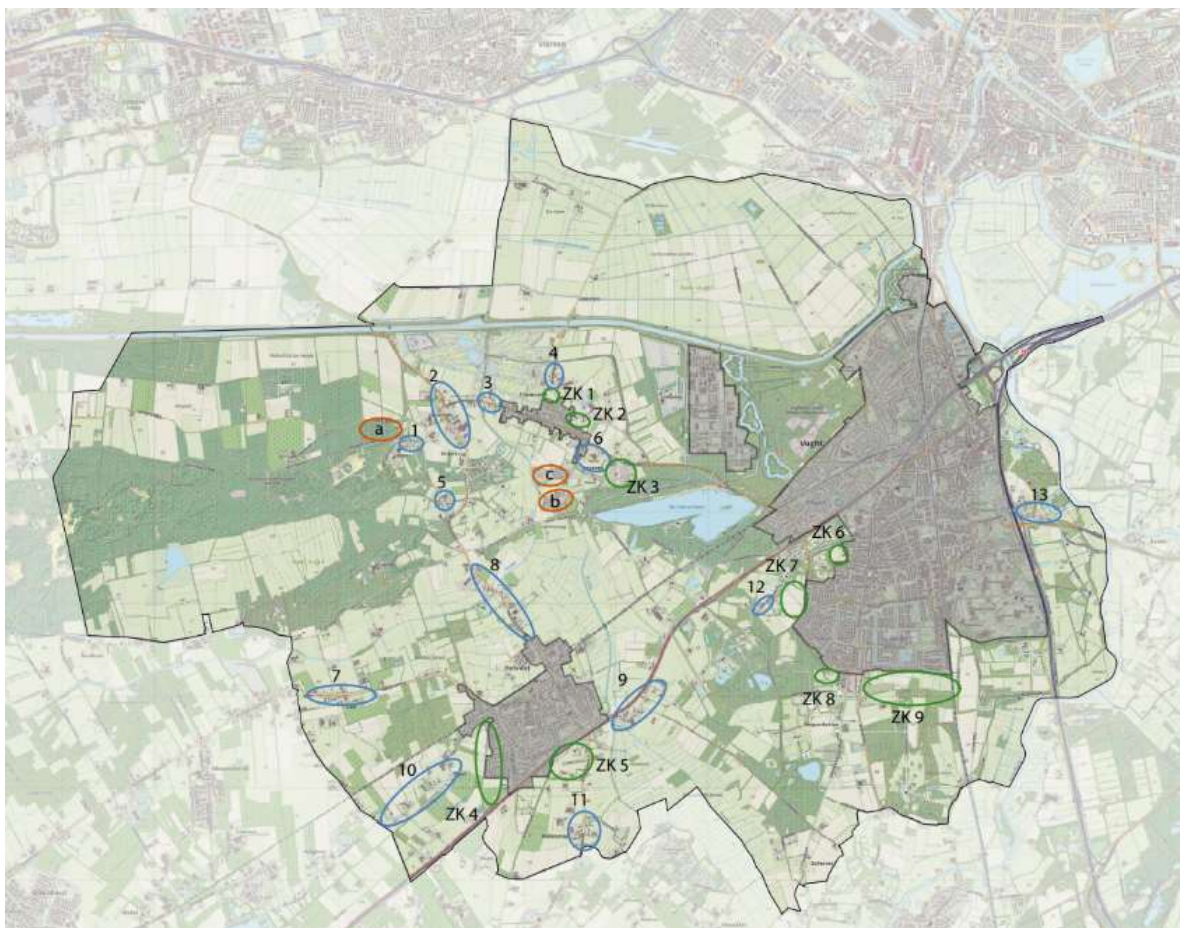
Reeds eerder (2014 en 2015) hebben we in contacten met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gesproken over aankoop bij deze organisatie. We gaan ervan uit dat de in de visie vermelde 50% RvR uit de gemeente Vught en 100% binnen een straal van 10 km niet voor onderhavige ontwikkeling geldt.

Ergo.

Bovenstaande opsomming die op onderhavige locatie te realiseren is, onderbouwt ons verzoek om hierop de visie "Wonen in het Buitengebied" te wijzigen. Uw Commissie en uw gemeenteraad wordt verzocht de visie bij te stellen conform de inhoud van de ingesproken en aangeleverde tekst ten einde de ontwikkeling mogelijk te maken, die vanaf 2014 werd voorgesteld aan uw College.

Bij deze tekst treft uw commissie kaartmateriaal aan van de **huidige** situatie (P-01, P-02 P-05) van onderhavig perceel E 2224 en van de **voorgestelde** ontwikkeling (p-03 en P-04) **alsmede** een brief van uw gemeente Vught van 02 september 2022.

Geachte Commissieleden, Graag ben ik bereid nadere toelichting op de inhoud van het spreekrecht te geven. Dank voor uw aandacht.



Nr. 12 Hoevensestraat 19 NST 17 en NST 21 E-2224



Getekend:	Gecontroleerd:	Akkoord:	Datum:	Tekeningnummer:	P-01
			30-01-2018		
Plaats:	- De berekende oppervlakten zijn indicatief - Oppervlakten zijn incl. aandeel mandelig pad - De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten				
Kadastrale Gemeente:	Projectnummer:				
Vught	Schaal: 1 : 1000				
	Status:				
	TER INFO				

Newæ

Adviseurs &
Ingenieurs voor
de buitenruimte

Veghel
Poort van Veghel 4833
5466 SB Veghel
T +31 (0) 413 24 86 01

Bilthoven
Rembrandtlaan 26-A
3723 BJ Bilthoven
T +31 (0) 30 23 23 090

Maastricht
Stationsplein 8-K
6221 BT Maastricht
T +31 (0) 43 82 00 323

Diemen
Daleindreef 141
1112 XJ Diemen
T +31 (0) 85 01 86 532

newae.nl

bestand: 18NW5101b (P-01-T Presentatie) wjz.A.dwg



Getekend: [Redacted]

Gecontroleerd: [Redacted]

Akkoord: [Redacted]

Datum:
30-01-2018

Tekeningnummer:

P-02

Plaats:

Vught

- De berekende oppervlakten zijn indicatief
- Oppervlakten zijn incl. aandeel mandelig pad
- De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten

Projectnummer:

Schaal:
1 : 1000

Kadastrale Gemeente:

Vught

Kavel:

E 2224

Status:

TER INFO

Newæ

Adviseurs &
Ingenieurs voor
de buitenruimte

Veghel

Poort van Veghel 4933
5466 SB Veghel
T +31 (0) 413 24 66 01

Bilthoven

Rambrandtlaan 26-A
3723 BJ Bilthoven
T +31 (0) 30 23 23 090

Maastricht

Stationsplein 6-K
6221 BT Maastricht
T +31 (0) 43 82 90 323

Diemen

Dalsteindreef 141
1112 XJ Diemen
T +31 (0) 85 01 86 532

newæ.nl

bestand: 18NW59101b (P-01-T Presentatie) wijz.A.dwg



Getekend: [REDACTED] Gecontroleerd: [REDACTED] Akkoord: [REDACTED] Datum: 30-01-2018 Tekeningnummer: **P-03**

Plaats: **Vught**
 Kadastrale Gemeente: **Vught**
 Kavel: **E 2224**

Projectnummer: **TER INFO**
 Status: **TER INFO**
 Schaal: 1 : 2000

Newæ

Adviseurs &
Ingenieurs voor
de buitenruimte

Veghel
 Poort van Veghel 4533
 5466 SB Veghel
 T +31 (0) 413 24 66 01

Bilthoven
 Rembrandtlaan 26-A
 3723 BJ Bilthoven
 T +31 (0) 30 23 23 090

Maastricht
 Stationsplein 8-K
 6221 BT Maastricht
 T +31 (0) 43 82 00 323

Diemen
 Daksteindeel 141
 1112 XJ Diemen
 T +31 (0) 85 01 96 532

newae.nl

bestand: 18NW53101b (P-01-1 Presentatie) wijz.A.dwg



Getekend:

Gecontroleerd:

Akkoord:

Datum:

Tekeningnummer:

P-04

Plaats:

Vught

- De berekende oppervlakten zijn indicatief
- Oppervlakten zijn incl. oandael mondelig pad
- De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten

Projectnummer:

Schaal:

1 : 1000

Kadastrale Gemeente:

Vught

Kavel:

E 2224

Status:

TER INFO

Newæ

**Adviseurs &
Ingenieurs voor
de buitenruimte**

Veghel

Poort van Veghel 4933
5466 SB Veghel
T +31 (0) 413 24 66 01

Bilthoven

Rembrandtlaan 26-A
3723 BJ Bilthoven
T +31 (0) 30 23 23 090

Maastricht

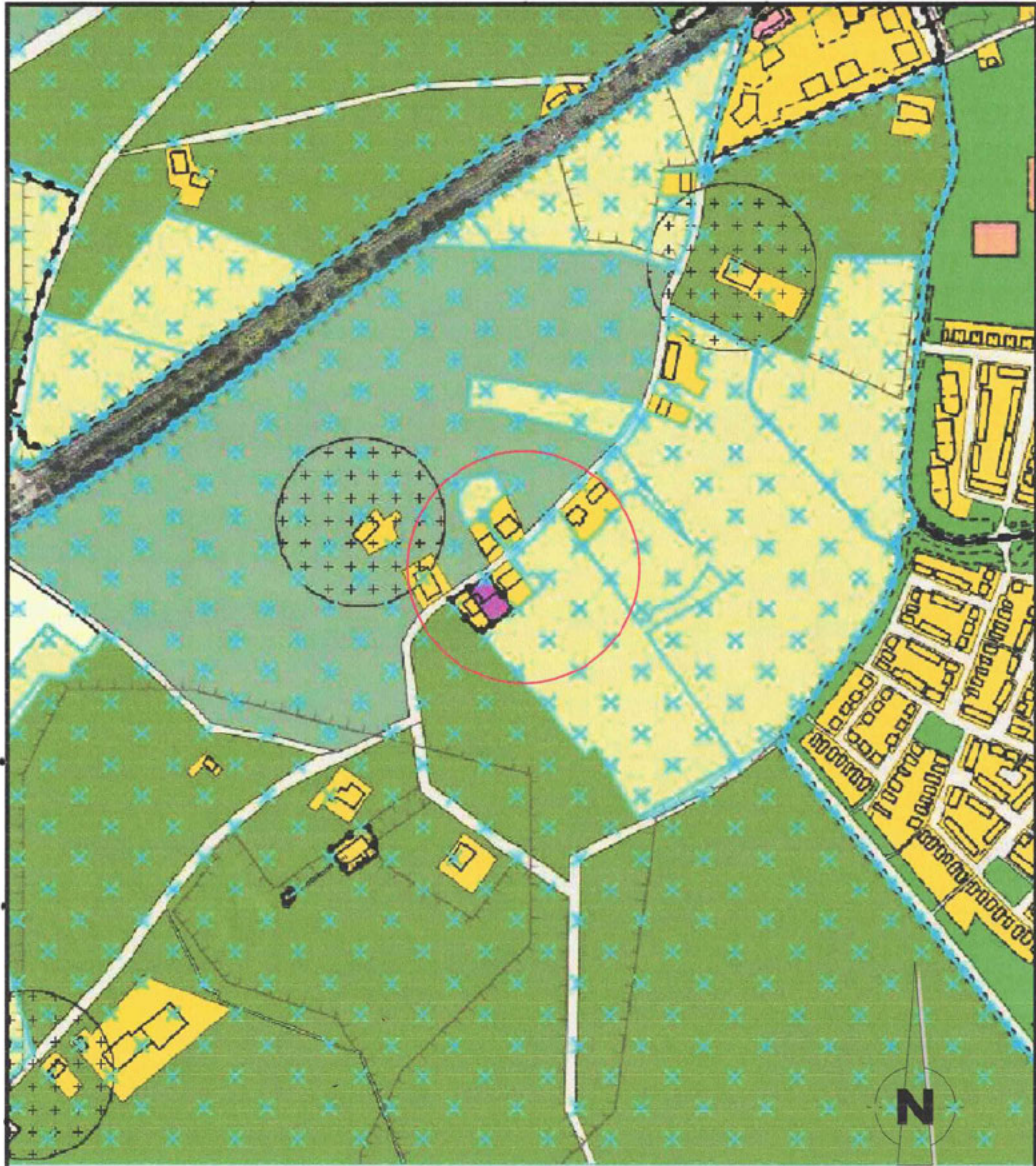
Stationsplein 8-K
6221 BT Maastricht
T +31 (0) 43 82 00 323

Diemen

Dalsteindreef 141
1112 XJ Diemen
T +31 (0) 85 01 86 532

newæ.nl

bestand: 18NW59101b (P-01 - I Presentatie) wijz.A.dwg



Over Buismatdijk en de Buismaats

Getekend: [Redacted]	Gecontroleerd: [Redacted]	Akkoord: [Redacted]	Datum: 30-01-2018	Tekeningnummer: P-05
Plaats: Vught		- De berekende oppervlakten zijn indicatief - Oppervlakten zijn incl. aandeel mandeig pad - De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten		Projectnummer: [Redacted]
Kadastrale Gemeente: Vught	Kavel: E 2224	Status: TER INFO		

Newæ

Adviseurs &
Ingenieurs voor
de buitenruimte

Veghel
Poort van Veghel 4833
5466 SB Veghel
T +31 (0) 413 24 66 01

Bilthoven
Rembrandtlaan 26-A
3723 BJ Bilthoven
T +31 (0) 30 23 23 090

Maastricht
Stationsplein 8-K
6221 BT Maastricht
T +31 (0) 43 82 00 323

Diemen
Dalseinde 141
1112 XJ Diemen
T +31 (0) 85 01 96 532

newae.nl

bestand: 18NW59101b (P-01-T Presentatie) wjz.A.dwg

Familie Looymans
Helvoirtseweg 157
5263 EC Vught

Uw kenmerk	-	Datum	2 september 2022
Ons kenmerk	OW/ Z22 - 254419 / UIT/22 - 506504	Verzonden	06 SEP 2022
Behandeld door	[REDACTED]		
Onderwerp	Informatie over vaststelling visie 'Wonen in buitengebied'		

Geachte familie Looymans,

U heeft bij de gemeente Vught een principeverzoek voor één of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen ingediend. Tot nu toe zijn alle woningbouwverzoeken in het buitengebied aangehouden tot de vaststelling van de visie 'Wonen in het buitengebied'. Deze visie vormt het toetsingskader voor het zorgvuldig en objectief beoordelen van de verzoeken.

Op 15 september aanstaande vergadert de Raadscommissie Ruimte over de concept visie 'Wonen in het buitengebied'. De gemeenteraad neemt op 29 september 2022 een besluit over de vaststelling. De conceptvisie 'Wonen in het buitengebied' is te vinden op het digitale platform van de gemeente Vught: ww.wijnvught.nl/buitengebied/buitengebied_documenten.

Zodra deze visie is vastgesteld nemen we uw aanvraag in behandeling. We toetsen deze dan aan de beleidskaders van de visie 'Wonen in het buitengebied'. Uiterlijk in november 2022 ontvangt u onze reactie op uw principeverzoek.

De visie Wonen in het buitengebied is opgesteld omdat de behoefte aan woningen in onze 'groene' gemeente groot is. We zien dat in een toename van bouwplannen en -activiteiten, maar ook in de 'ruimte-voor-ruimte' verzoeken die de afgelopen jaren zijn ingediend.

Om de ruimte-voor-ruimte verzoeken zorgvuldig te kunnen beoordelen, is er een goed toetsingskader nodig. Dit is ook een eis die de provincie Noord-Brabant aan de gemeenten stelt. Dit toetsingskader ontbrak tot nu toe. Dat maakte het praktisch onmogelijk om de verzoeken op eenzelfde manier af te wegen en daarover te besluiten.

Het opstellen van de visie was een langdurig en ingewikkeld proces, waar verschillende partijen bij betrokken waren. Het onderzoeken van de mogelijkheden en belemmeringen en het afwegen van belangen vroeg inzet, kennis en tijd. Bij dit alles stond zorgvuldigheid voorop. Enerzijds om

alle aanvragen volkomen gelijkwaardig te kunnen beoordelen; anderzijds omdat het gaat om ons unieke, kwetsbare buitengebied met zijn prachtige natuur.

Kwaliteiten moeten worden beschermd. Dat geldt zeker voor belangrijke – beschermde – natuurgebieden en landgoederen. Regelgeving van het Rijk en de provincie beperkt daar de mogelijkheden om te bouwen en wonen. Verder zijn er gebieden met een belangrijke nevenfunctie, zoals waterberging, die eveneens niet voor woningbouw in aanmerking komen.

Vanzelfsprekend waren we ons welbewust van deze en andere beperkende factoren. Maar bij het inventariseren van wat wel en niet kan, hebben we niet gedacht vanuit de belemmeringen, maar in kansen en mogelijkheden: wat kan er wel en wáár kan dat?

Om hier achter te komen, zijn alle belemmeringen en beperkingen, van welke aard dan ook, zorgvuldig in kaart gebracht. Wat overbleef als potentiële bouwlocaties hebben we voorgelegd aan de bewoners, de provincie, het waterschap en andere deskundigen. Met de bijdragen van deze brede groep is adviesbureau Bügelhajema tenslotte gekomen tot een definitieve aanduiding van mogelijke woningbouwlocaties in het buitengebied. Getoetst, gewikt, gewogen en onderbouwd. Het resultaat hiervan is de Visie 'Wonen in het buitengebied'. Wij zijn ervan overtuigd dat de visie borg staat voor een zorgvuldige en objectieve afweging van uw aanvraag.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,
de afdelingsmanager Ontwikkeling

[Redacted signature]

b/a [Signature]

Henk van Roosmalen, 15 september 2022.