

## Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid'

### Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan vanaf 11 augustus tot en met 5 oktober 2016 gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven.

### Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 27 september 2016, kenmerk C2194707/4065520;
2. Waterschap De Dommel, brief van 8 september 2016, kenmerk Z30783/U44259;
3. Provincie Noord-Brabant/Externe veiligheid, email van 29 september 2016;
4. Gasunie, email van 3 oktober 2016.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

#### *Ad 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant*

- 1.1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geeft aan dat er ruimtelijk vanuit provinciaal oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling.

#### Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 1.2. In de toelichting is niet duidelijk opgenomen op welke wijze het totale aantal Ruimte voor Ruimte kavels binnen het plangebied en op de nieuwbouwlocatie Esscheweg 205 zijn verantwoord.

#### Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangepast. Uit overleg tussen de eigenaar van de Esscheweg 205 en de provincie is gebleken dat hier minder wordt gesloopt dan eerder werd aangenomen. Als gevolg daarvan dienen 46,7 Ruimte voor Ruimte kavels verantwoord te worden. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

- 2.2. In het voorontwerp is de omzetting van bedrijfswoning naar een burgerwoning opgenomen. Daarbij dient voldaan te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2. van de Verordening Ruimte 2014). De ontwikkeling valt binnen categorie 2: landschappelijke inpassing. De vereiste landschappelijke inpassing ontbreekt in het voorontwerp.

### Reactie gemeente

De reactie van de provincie in dezen verbaast ons. De provincie is initiatiefnemer van de aankoop van de manege en het omvormen van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Als gevolg van de aankoop van de manege zijn er al veel opstallen geamoveerd en heeft er een asbestsanering plaatsgevonden op de locatie. Dit samen met het inzetten van 46,7 Ruimte voor Ruimte titel mag genoegzaam als voldoende kwaliteitswinst worden gezien zodat, op voorhand, wordt voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

## **Ad 2. Waterschap De Dommel**

- 2.1 Het Waterschap heeft enkele opmerkingen over de regels en vraagt deze opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken.

### Reactie gemeente

De regels zijn conform het verzoek van het waterschap aangepast. Tevens zal een advies bouwrijp maken worden opgesteld in het kader van de uitvoering van dit project. Dit advies zal ook overlegd worden met het waterschap. In dit advies komen alle relevante maaiveldhoogtes en afwerkpeilen aan de orde.

- 2.2. Algemene opmerking  
Het waterhuishoudkundige plan ontbreekt. De initiatiefnemer, gemeente en Waterschap zijn daarover nog met elkaar in gesprek. Alvorens het waterschap kan instemmen met de wateraspecten in het bestemmingsplan, dient overeenstemming te komen over de inrichting van het toekomstige watersysteem en de afwatering naar de noordoostkant.

### Reactie gemeente

Er is een aangepaste waterparagraaf opgesteld. Daarin is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen waarbij inzicht is gegeven in de noodzakelijke verbreding van de omliggende watergangen. Deze waterparagraaf is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van het waterschap..

- 2.3. In paragraaf 3.2.1 (oppervlaktewater) staat toegelicht dat de kleine duikers en hoge bodemhoogtes van de watergangen zorgen voor opstuwing in het plangebied. Gevraagd wordt deze tekst te nuanceren.

### Reactie gemeente

De tekst is nader genuanceerd en toegelicht.

- 2.4. Gevraagd wordt in paragraaf 4.2.1. (Randvoorwaarden) te beschrijven dat in dit plan rekening wordt gehouden met de 'Keur Waterschap de Dommel 2015'.

### Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangevuld.

- 2.5. Om de berekende 1393 m<sup>3</sup> hemelwater hydrologisch neutraal te bergen en infiltreren, wordt een wadi voorgesteld. Verzocht wordt om het concept van de wadi nog concreter uit te werken aan de hand van een principeschets met aandacht voor de voorgestelde aspecten en elementen.

### Reactie gemeente

In de nieuwe waterparagraaf is zowel de wadi concreter uitgewerkt alsmede de noodzakelijke verbreding van de bestaande watergangen rondom het plangebied.

- 2.6. Het waterschap attendeert erop, dat indien de overstortdrempels van het IT-riool komen te liggen op een hoogte van 4.8m +NAP, er geen waterschijf beschikbaar is om de wateropgave te bergen in het plangebied. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de aangepaste waterparagraaf voor het betreffende plangebied.

**Ad 3. Provincie Noord-Brabant (Externe veiligheid)**

- 3.1. In de toelichting ontbreekt het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Geadviseerd wordt de toelichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Dit is, conform advies van de provincie, aangepast in het bestemmingsplan.

- 3.2. Geadviseerd wordt het groepsrisico (beperkt) te verantwoorden, daarbij advies te vragen aan de veiligheidsregio en het advies van de veiligheidsregio te verwerken in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De beperkte verantwoording is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De veiligheidsregio wordt om advies gevraagd in deze bestemmingsplanprocedure. De reactie wordt verwerkt in de toelichting.

- 3.3. Geadviseerd wordt voor zover het van toepassing is: externe veiligheid te betrekken bij het opstellen van visies voor ontwikkellocaties of structuurvisies.

Reactie gemeente

Is in dit geval niet relevant, daar het om een bestemmingsplan gaat.. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Ad 4. Gasunie**

- 4.1. De Gasunie heeft enkele opmerkingen over de regels en vraagt deze opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken conform het bijgevoegde tekstvoorstel.

Reactie gemeente

Een en ander is conform het door de Gasunie gestuurde tekstvoorstel verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

## Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is door acht insprekers een schriftelijke reactie ingediend.

1. Kraaiengatweg 3, per telefax van 12 september 2016, ontvangen 12 september 2016/ aangevuld per telefax van 22 september 2016, ontvangen 22 september 2016;
2. Wielewaal 28, per email van 18 september 2016;
3. Esscheweg 61/Park Eikenheuvel 104, per brief van 21 september 2016, ontvangen 22 september 2016;
4. Esscheweg 264, per email van 2 oktober 2016;
5. Kleine Weidehoeve 19, per email van 5 oktober 2016;
6. Adriaan Poortersstraat 37, per brief van 5 oktober 2016, ontvangen 5 oktober 2016;
7. Esscheweg 203, per brief van 4 oktober 2016 (Pro forma), ontvangen 5 oktober 2016; Esscheweg 203, per brief van 18 oktober 2016, als aanvulling op pro forma reactie, ontvangen 3 november 2016;
8. Koningsvaren 11, per brief van 3 oktober 2016, ontvangen 5 oktober 2016.

De inhoud wordt hieronder samengevat weergegeven waarna een reactie van de gemeente volgt. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige inspraakreactie betrokken.

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

### **Kraaiengatweg 3**

- 1.1 Inspreker stelt, dat de afspraak is gemaakt, dat Sweco, in opdracht van Ruimte voor Ruimte een aanvullend akoestisch onderzoek zal uitvoeren en een aanvullend akoestisch rapport zal uitbrengen. Met deze reactie wordt deze afspraak geformaliseerd.

#### Reactie gemeente

De aanvullende geluidsmetingen hebben plaatsgevonden. Op basis van de aanvullende geluidsmetingen zijn op twee meetpunten aanvullende maatregelen nodig. Deze maatregelen betreffen de uitvoering. In het ontwerpbestemmingsplan is de notitie verwerkt in de toelichting en zijn de regels waar nodig aangevuld.

- 1.2 Ten gevolge van de ontwikkeling van de woonwijk, zal inijk ontstaan op de ligweide en dergelijke behorende bij de buitensauna van inspreker. Inspreker verzoekt om op voorhand een oplossing te vinden voor deze problematiek.

#### Reactie gemeente

Op basis van de geluidsmetingen zal, ter afscherming, een scherm geplaatst dienen te worden ter hoogte van de sauna en ligweide. Hiermee wordt gelijk het punt van inijk opgelost. Daarnaast zal er sprake zijn van een hoge groene afscherming rond het gehele terrein van inspreker in aansluiting op het plangebied. Ruimte voor Ruimte zal dit in overleg met inspreker nader vormgeven. Voor zover relevant voor het ontwerpbestemmingsplan zal dit verwerkt worden in de regels.

- 1.3 Inspreker merkt op, dat aan de zijkanten van de buitengevels van het gebouw zich vluchtwegen/groenstroken van circa 3 meter breed bevinden. Het is niet duidelijk waarom deze vluchtwegen/groenstroken niet op de verbeelding zijn weergegeven c.q. niet goed zichtbaar zijn.

### Reactie gemeente

Aangenomen wordt dat de vluchtwegen/groenstroken zich op het eigendom van inspreker bevinden. In zoverre zijn deze niet relevant voor de planvorming van het betreffende plangebied omdat hierin reeds voorzien is op eigen terrein en horen ze ook niet thuis op de verbeelding die zich niet strekt tot het eigendom van inspreker. Vanzelfsprekend zullen eigendomsgrenzen gerespecteerd worden.

- 1.4 Volgens inspreker ligt de saunatuin niet geheel ingekaderd in de plankkaart. In werkelijkheid ligt de saunatuin dicht bij de nieuwe woningen.

### Reactie gemeente

Aangenomen wordt dat de saunatuin binnen de eigendomsgrenzen van inspreker ligt. Vanzelfsprekend worden de eigendomsgrenzen gerespecteerd.

- 1.5 Inspreker merkt op, dat Ruimte voor Ruimte voornemens is om de woningen zeer dicht bij het buitentennispark te realiseren. Dat kan tot geluidsdiscussie leiden met de toekomstige bewoners van de woningen. Inspreker stelt, dat dit planologisch of door het treffen van voorzieningen voorkomen kan worden.

### Reactie gemeente

Voor het plan is onderzoek gedaan naar de afstanden conform de door de VNG opgestelde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De conclusie uit dit onderzoek is dat er wordt voldaan aan de gestelde afstanden en dat er geen belemmeringen zijn voor bedrijven en milieuzoneringen. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 1.6 Er dient rekening mee te worden gehouden, dat in het najaar en winterseizoen de buitenverlichting veelvuldig brandt van 17.00 tot 24.00 uur. Dit kan tot discussie leiden met de toekomstige bewoners van de woningen. Inspreker stelt, dat dit planologisch of door het treffen van voorzieningen voorkomen dient te worden.

### Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

## **2. Wielewaal 28**

- 2.1. Inspreker wil, dat er meer kavels van 500m<sup>2</sup> komen en minder grotere kavels. Inspreker pleit voor alleen kavels van 500m<sup>2</sup>.

### Reactie gemeente

Het betreft hier een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling waarbij, door het terugverdienen van de eerder door de provincie gemaakte sloopkosten (terugdringen intensieve veehouderijbedrijven, ontsteden buitengebied), nu woningbouwkavels uitgegeven mogen worden in Brabant. Voorwaarde is dat de kavels een bepaalde maat hebben, vaak is deze maat ca 1.000m<sup>2</sup>. Per kavel vindt namelijk afdracht plaats in het kader van de sloopkosten. Het is om die reden niet mogelijk om alle kavels kleiner te maken. Overigens is er in voorliggend plan sprake van een aantal kleinere kavels zodat er een goede mix is ontstaan van kleinere en grotere kavels.

- 2.2. Inspreker vraagt of de opzet van het plan aansluit bij de woonwensen van de inwoners van Vught.

#### Reactie gemeente

Gelet op het feit dat er voor de woningen al een lange lijst van gegadigden is (meer dan 500 geïnteresseerden) kan worden gesteld dat er voorzien wordt in een behoefte.

- 2.3. Inspreker vraagt of door het college van burgemeester en wethouders voorwaarden zijn gesteld over de verkoop van de kavels. Hebben bijvoorbeeld inwoners van Vught of doorstromers voorrang bij de toewijzing van de kavels.

#### Reactie gemeente

Er zijn geen voorwaarden gesteld aan de verkoop van de kavels. Het is de gemeente niet toegestaan om vanuit haar publiekrechtelijke rol voorwaarden te stellen.

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat gemeenten met een huisvestingsverordening alleen de woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van met name die woonruimtevoorraad kunnen reguleren. Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen (m.u.v. de Waddeneilanden).

- 2.4. Inspreker vraagt of er subsidiemogelijkheden zijn om energieneutrale woningen te bouwen.

#### Reactie gemeente

Er worden op deze locatie alleen kavels verkocht. Kopers mogen hier daarna hun droomhuis bouwen. Er bestaat geen subsidie voor energieneutraal bouwen. Wel zijn op de site van Ruimte voor Ruimte voorbeelden te vinden van eerdere kopers die hiermee ervaring hebben. Energieneutraal bouwen levert gelijk een kostenvoordeel op in de maandelijkse energielasten. Naar de toekomst toe is het de verwachting dat de waarde van energieneutrale woningen versus woningen die dat niet zijn zich positief zal ontwikkelen.

- 2.5. Inspreker vraagt of het is toegestaan om op het perceel een tiny house (24m<sup>2</sup>) te plaatsen ten behoeve van mantelzorg.

#### Reactie gemeente

In het kader van mantelzorg is het mogelijk een dergelijke voorziening te bouwen op de eigen kavel.

### **3. Esscheweg 61/Park Eikenheuvel 104**

- 3.1. Inspreker constateert, dat er een uitbreiding plaatsvindt van de bebouwde kom van Vught, hetgeen ten koste zal gaan van het buitengebied. Realisering van het plan zal versterking van het buitengebied tot gevolg hebben, hetgeen zeer ongewenst is. Inspreker pleit ervoor om aan het plangebied een conserverende bestemming tot te kennen en geen woonbestemming.

#### Reactie gemeente

De Ruimte voor Ruimte regeling is ontstaan juist vanuit het beëindigen van intensieve veehouderijbedrijven, milieuwinst en het slopen van stallen. De provincie Noord-Brabant heeft deze sloop voorgefinancierd en door het nu uitgeven en ontwikkelen van woningbouwlocaties zoals voorliggende, worden deze historische sloopkosten terug verdiend. Het ontwikkelen van onderhavige locatie past hier naadloos in en past ook in de Verordening ruimte 2014. Verder is hiervoor een manege aangekocht waarbij deze opstallen zijn geamoveerd en er heeft een asbestsanering plaatsgevonden op het terrein. Er is dus weliswaar sprake van een toename maar die kan alleen plaatsvinden vanuit milieu- en kwaliteitswinst vanuit het verleden. Daarvoor is onderhavige regeling opgenomen in de

Verordening en is het ontwikkelen van de locatie alleszins aanvaardbaar te noemen. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 3.2. Inspreker stelt, dat in de toelichting van het voorontwerp onvoldoende is gemotiveerd of er behoefte bestaat aan de geplande kavels op deze locatie.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie onder punt 2.2. Daarmee is de vraag en behoefte al aangetoond.

- 3.3. In de toelichting staat expliciet, dat nader onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van de kamsalamanders. De toelichting vermeldt niet of dit nader onderzoek is uitgevoerd en met welk resultaat. Voor het vervolg van de procedure wordt dit een vereiste geacht.

Reactie gemeente

Dit nadere onderzoek is inmiddels uitgevoerd en de kamsalamander is niet aangetroffen in het gebied. Het aanvullende onderzoek is opgenomen in de toelichting en als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

- 3.4. Uit de toelichting van het voorontwerp blijkt niet, dat wordt voldaan aan de beleidsregels Ruimte voor ruimte.

Reactie gemeente

In de toelichting is een toets aan de beleidsregel “Ruimte voor Ruimte” opgenomen. De tekst in de toelichting zal hierop nagekeken worden en, waar nodig, aangevuld.

- 3.5. Volgens inspreker is in het streekplan aangegeven, dat de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling moet plaatsvinden in een van de reconstructiegebieden. Voor zover bekend ligt het grondgebied van de gemeente Vught niet in een reconstructiegebied.

Reactie gemeente

Inspreker refereert aan de individuele bedrijfsbeëindiging waarbij de sloop direct gerelateerd is aan de locatie. Dat is hier niet het geval. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar hetgeen onder punt 3.1 al is verwoord. Daaraan kan nog worden toegevoegd dat destijds sprake was van sloop van opstallen in de reconstructiegebieden en daarmee voldaan wordt aan die eis.

- 3.6. Het voorontwerp geeft geen antwoord op de vraag of het plan past bij de regionale woningbehoefte. Volgens de ladder van duurzame verstedelijking dient de regionale behoefte primair te worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. In de toelichting ontbreekt de motivering waarom niet kan worden voorzien in de opvang van de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie onder punt 2.2. Daarmee is de vraag en behoefte al aangetoond.

#### **4. Esscheweg 264**

- 4.1. Inspreker vraagt wat wordt verstaan onder ‘langzaam verkeer’ nu in paragraaf 4.4.2 is opgenomen, dat aan de noordzijde van het plan een doorsteek komt voor langzaam verkeer naar de Schotsbergendreef/Esscheweg.

#### Reactie gemeente

Onder langzaam verkeer worden voetgangers en fietsers verstaan. Overigens wordt de gehele ontsluiting van de locatie uitgevoerd in een zogenaamde “fietsstraat” waar de auto te gast is.

- 4.2. Inspreker vraagt hoe en of de huidige doorgang tussen Esscheweg 262 en 264 doorgetrokken wordt. Op de tekening is dit niet duidelijk weergegeven.

#### Reactie gemeente

Deze doorgang betreft enkel een doorgang voor fietsverkeer of voetgangers. Hier komt geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer.

- 4.3 Inspreker vraagt of de bomenrij in het plangebied behouden blijft.

#### Reactie gemeente

De bomenrij in het plangebied bevindt zich op het terrein van de voormalige manege. Daarmee is het aan de huidige eigenaar om deze bomenrij al dan niet te behouden. Overigens dient altijd een kapvergunning aangevraagd te worden alvorens men over kan gaan tot het kappen van dergelijke bomen.

- 4.4. Inspreker vraagt of er inzicht is in de toename van het aantal (gemotoriseerde) verkeersbewegingen op de Esscheweg (v.v.). En zo ja, is beoordeeld of deze toename toelaatbaar is vanuit het oogpunt van veiligheid, duurzaamheid en leefbaarheid?

#### Reactie gemeente

In het geluidsrapport dat is uitgevoerd is rekening gehouden met een toename van het verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is ook getoetst of de toename aanvaardbaar is in het kader van veiligheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 4.5. Inspreker heeft geconcludeerd dat de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer niet hoeft te worden getoetst aan het gestelde in de Wet geluidhinder, nu de rijsnelheid op deze weg ten hoogste 30km/h mag bedragen. Toch is de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt en toelaatbaar geacht.gevraagd wordt of de geluidsbelasting daadwerkelijk gemeten is of dat het de veronderstelde geluidsbelasting is op basis van 30 km/h.

#### Reactie gemeente

De optredende geluidsbelasting is gebaseerd op een geluids-/verkeersmodel dat voldoet aan alle daaraan te stellen eisen. Op basis van de uitkomsten is geconstateerd dat voldaan wordt aan alle aspecten met betrekking tot geluid. Het is daarmee een veronderstelde geluidsbelasting op basis van 30 km/h. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 4.6. Inspreker merkt op, dat op deze weg harder wordt gereden, dan 30km/h. Kan de maximale geluidsbelasting ook worden gegarandeerd bij een hogere snelheid dan 30km/h en is de gemeente voornemens om in de toekomst de 30km/h te gaan handhaven?

#### Reactie gemeente

Op het moment dat ervan uit gegaan wordt dat de wettelijke toegestane snelheid 30 km/h mag zijn is het inderdaad een kwestie van handhaving. Er hoeft daarmee niet te worden gegarandeerd dat ook bij een hogere snelheid sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.



- 4.7. Inspreker vraagt of er esthetische eisen aan de te bouwen woningen worden gesteld. Zijn er welstandseisen waardoor er samenhang is tussen de woningen en het karakteristieke van de omgeving.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd waarin bovengenoemde eisen zijn vastgelegd.. De beeldkwaliteitsparagraaf zal na vaststelling door de gemeenteraad als toetsingskader voor welstand dienen. De beeldkwaliteitsparagraaf is voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan besproken met de welstandscommissie en naar aanleiding van dit gesprek op onderdelen aangepast en aangescherpt.

- 4.8. Inspreker vraagt of eisen gesteld worden aan de situering van de woningen op de percelen, zoals afstand tot de erfgrans.

Reactie gemeente

Vanzelfsprekend zijn eisen gesteld aan de situering van woningen op de percelen. In de regels zijn deze eisen opgenomen en nader verwoord. Er is gekozen voor woongebieden zodat er nog vrijheid bestaat in de verkoop van de kavels (groter, kleiner). De toekomstige bewoners zullen daarna, voor wat betreft hun perceel, moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van de situering van de woning op de kavel.

- 4.9. Inspreker vraagt wanneer met de bouw kan worden gestart en of de omgeving overlast kan verwachten van het bouwverkeer.

Reactie gemeente

Met de bouw kan worden gestart nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en het perceel bouwrijp is gemaakt. Dit is mede afhankelijk van de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure. Zoals nu voorzien kan worden zal het bestemmingsplan in mei 2017 worden vastgesteld door de gemeenteraad en kan het 6 weken daarna onherroepelijk worden. Bouwrijp maken zou dan rond de zomer plaats kunnen vinden. Daarna kunnen de toekomstige eigenaren hun woningen gaan bouwen. Ten aanzien van het bouwverkeer zal nader overlegd worden om hiervan zo weinig mogelijk overlast te ondervinden.

- 4.10. Inspreker vraagt of ze op de hoogte kan worden gehouden over het vervolg van de procedure.

Reactie gemeente

Door het indienen van de inspraakreactie zal de inspreker persoonlijk op de hoogte worden gesteld van het vervolg van de procedure. Verder zal de publicatie van het vervolg op de gebruikelijke wijze plaatsvinden en zal nog een informatieavond gehouden worden door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

## **5. Kleine Weidehoeve 19**

- 5.1. Volgens het voorontwerp vormen de regels en de verbeelding samen het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. Dit geldt volgens inspreker alleen voor de toekomstige burgers. Er is in het plan geen enkele aandacht voor de impact van het plan op de reeds aanwezige burgers.

### Reactie gemeente

Een bestemmingsplan wordt altijd opgesteld met oog voor de omgeving. Het is juist dat dit een bindend deel vormt voor de toekomstige kopers maar het plan levert ook informatie aan de huidige bewoners in de omgeving. Om de plannen mogelijk te maken zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Denk hierbij aan externe veiligheid, milieu, water, bodem, archeologie, geluid, verkeer, natuur enzovoorts. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken kan een plan wel of geen doorgang vinden. Ook voor dit bestemmingsplan geldt dat alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. De onderzoeken zijn te vinden in de bijlagen van het plan. In de toelichting van het plan zijn de conclusies weergegeven. Uit de plannen blijkt dat, met enkele aanpassingen, kan worden voldaan aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening en daarmee ook een goede leefomgeving. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 5.2 Inspreker merkt op, dat omwonenden niet bij deze ontwikkeling betrokken zijn. Het betreft een grote verandering in de lokale leefomgeving, waarin de omstandigheden qua geluid, licht, verkeersbewegingen, natuur, groene uitstraling etc heel erg gaan veranderen. Verzocht wordt om op korte termijn dit voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan in een bijeenkomst met de omwonenden te bespreken .

### Reactie gemeente

Tijdens de procedure van het ontwerpbestemmingsplan zal een informatie-/verkoopavond gehouden worden voor omwonenden en toekomstige bewoners. Zoals al onder 5.1 aangegeven is al wel onderzoek gedaan naar de aspecten die door inspreker worden genoemd. Die aspecten hebben betrekking op de impact op de omgeving en de aanvaardbaarheid van het plan op die locatie.

- 5.3 Verzocht wordt om heel duidelijk vast te leggen, dat de begrenzing van het gebied aan de noordzijde door de Schotsbergendreef behouden blijft, inclusief de groene uitstraling, de bomen en alleen de toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers.

### Reactie gemeente

De bomen maken geen onderdeel uit van het plangebied zodat er geen consequenties verbonden zijn aan behoud van die bomen en daarmee de groene uitstraling. Ook zijn er geen plannen voor aanpassing van de Schotsbergendreef. In aansluiting van het plangebied zal wel de aanwezige watergang verbreed gaan worden (in de richting van het plangebied), dit geeft alleen een grotere buffer richting de Schotsbergendreef en kan daarmee als positief ervaren worden. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 5.4. In de huidige situatie ligt er een extra groenstrook tussen de Schotsbergendreef en het weiland van de manege van circa 5 meter breed over de hele lengte. Dit groen zorgt samen met de bomen voor de groene structuur en uitstraling, ook voor dieren. Het geeft tevens een buffer voor het geluid van het fitnesscentrum en het verkeer van de Esscheweg. Verzocht wordt om deze groene buffer te behouden.

### Reactie gemeente

De groenstrook waaraan wordt gerefereerd ligt buiten het plangebied waarop het bestemmingsplan ziet. Het plan heeft daarmee geen impact op deze groenbuffer. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.4.1. Inspreker merkt op, dat de ontsluiting van het plangebied in relatie tot de omgeving niet duidelijk is. Kan inzichtelijk worden gemaakt hoe dit is onderzocht, of er sluiptverkeer wordt verwacht en welke mogelijkheden er zijn voor langzaam verkeer.

### Reactie gemeente

De ontsluiting door het plangebied heen wordt uitgevoerd als een zogenaamde “fietsstraat” waar auto’s slechts te gast zijn. Hierop is het grootste deel van de woningen aangesloten. Door de uitvoering van de centrale ontsluiting als fietsstraat, welke ook nog eens doodlopend is, wordt geen sluipverkeer verwacht. Voor het overige worden de kavels langs de Esscheweg ontsloten aan die Esscheweg.

## **6. Adriaan Poortersstraat 37**

- 6.1. Inspreker is van mening, dat deze ontwikkeling alleen kan worden toegestaan met behoud en versterking van de waardevolle karakteristieke natuurlijke gebiedselementen en van al de daar al aanwezige natuur.

### Reactie gemeente

Het plan is tot stand gekomen in relatie met zijn omgeving en houdt rekening met de natuurlijke gebiedskenmerken en de aanwezige natuur. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel vormen van het bestemmingsplan. Het is evident dat er woningen worden toegevoegd. Deze woningen zijn allemaal gerelateerd aan de “Ruimte voor Ruimte” regeling waarbij deze woningen gebouwd mogen worden vanwege eerdere sloop van opstallen door geheel Brabant en vanwege de milieuwinst als gevolg van het uit de markt nemen van ammoniakrechten door heel Brabant. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.2. Inspreker vraagt of de natuurwaarden niet te hoog zijn om te compenseren. En vraagt waar bijvoorbeeld de uilen vliegen.

### Reactie gemeente

In antwoord op deze vraag kan worden verwezen naar het aanvullende Flora- en Fauna onderzoek dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Specifiek met betrekking tot de uilen kan worden aangegeven dat het plangebied geen onderdeel van essentieel verblijf- of foerageergebied van de steenuil uitmaakt. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 6.3. Inspreker stelt, dat “Vanuit de Flora- en faunawet zijn er mogelijk belemmeringen voor de voorgenomen ingreep om het plangebied bouwrijp te maken ten behoeve van woningbouw. Effecten op vleermuizen, huismus, steenuil en kamsalamander zijn niet op voorhand uit te sluiten”. (Uit verkennend Natuuronderzoek Vughtse Hoeve Grontmij, concept 10-02-2015) Inspreker is benieuwd naar de bevindingen van het vervolgonderzoek over de uilen, de mussen, de vleermuizen en de salamanders en hoe dit verlies aan gebied (Habitat en foerageergebied) wordt gecompenseerd.

### Reactie gemeente

Zie hetgeen hierboven onder punt 6.2 is aangegeven. De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is als volgt: Mits bij het verlichtingsplan rekening gehouden wordt met de functie van de bomenrijen als vliegrouwe voor vleermuizen, zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet. Er is geen ontheffing nodig in de uitvoeringsfase. Op basis van het verkennend en het aanvullend natuuronderzoek wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is in het licht van de Flora- en faunawet. De conclusie van dit aanvullende onderzoek is dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn omdat er geen sprake is van verlies aan gebied. Dit aanvullende onderzoek en de conclusies daaruit zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

- 6.4. Inspreker merkt op, dat er een duidelijke scheiding beleefd wordt tussen de bebouwde kom van Vught en het buitengebied met de vrijstaande boerderijen. Zowel vanuit Vught als vanuit Esch. Deze zichtlijn en vrijstaande bebouwing verdwijnt door de bouw van de twee woningen naast Esscheweg 205. Dat is jammer voor de beleving van het gebied.

#### Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Wat overigens van belang is, is dat het veehouderijbedrijf aldaar wordt beëindigd, de opstallen gesloopt en de milieuvergunning ingeleverd. Als gevolg van deze milieuwinst wordt de bouw van de twee woningen toegestaan.

- 6.5. Het plangebied is nu onderdeel van het agrarische buitengebied (landelijk karakter) en van het Sportpark. Het gebied heeft hoge natuurlijke kwaliteiten, die ook aansluitend bij de rest van het buitengebied van Vught-Zuid en het Sportpark: Groene kamers, weiden en velden omzoomd door groensingels, en moeten daarom zeker behouden blijven. De gemeente is in de positie hier de regie te nemen en zeer concrete aanvullende voorwaarden ten behoeve van het behoud van de hoge al aanwezige natuurlijke kwaliteit te stellen. (Behoud sloten, groensingels, bosje en bomenrijen).

#### Reactie gemeente

Zoals al eerder is aangegeven worden de reeds aanwezige structuren niet aangetast door het ontwikkelen van deze locatie. Alle structuren waaraan wordt gerefereerd bevinden zich buiten het plangebied en worden gerespecteerd. Vanzelfsprekend worden wel woningen toegevoegd op de plek van de voormalige manege maar daarvoor zijn ook opstallen gesloopt en heeft er een asbestsanering plaatsgevonden op het terrein. Verder worden nieuwe groene structuren aangebracht in het plangebied.

- 6.6. Volgens inspreker zijn er verschillende plattegronden in omloop. Dit scheidt verwarring. Uitgaande van de plattegrond die bij het voorontwerp op de gemeentelijke website staat had inspreker graag gezien, dat de al aanwezige natuurlijke elementen, zoals de omliggende houtsingels, het bosje en de bomenrijen, leidend zijn, beter tot hun recht komen en veiliggesteld worden.

#### Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is de definitieve plattegrond opgenomen die verder leidend zal zijn. Zoals al aangegeven worden de al aanwezige natuurlijke elementen bewaard, ze maken ook geen onderdeel uit van het plangebied dat geformuleerd is. Daarmee zijn deze elementen al bij voorbaat veiliggesteld.

- 6.7. Inspreker is van mening, dat het verplicht moet worden de eerste 4 meter vanaf de slootrand bebost te houden (houtsingel). Dit verkleint ook kans op verrommeling en allerlei eigen initiatieven voor doorgangen.

#### Reactie gemeente

Door het clusteren van de inritten wordt verrommeling en overbodige ingrijpen in de bebouwing voorkomen. Overigens wordt bij de situering van de geclusterde inritten zoveel mogelijk rekening gehouden met behoud van de bebouwing.

- 6.8. Inspreker stelt, dat de sloten en de slootranden langs het perceel behouden moeten blijven zoals deze nu al bestaan. Dit is passend bij de sloten in de omgeving, zoals bij de Kraaiengatweg, Bergenshuizenseweg, Bergenshuizensestraat.

#### Reactie gemeente

De sloten worden behouden en zelfs verbreed. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.9. Inspreker stelt het prachtige voet- fietspad (Schotsbergendreef) niet verder te laten ‘verrommelen’. Dit is de entree naar het buitengebied.

#### Reactie gemeente

Plan heeft geen gevolgen voor het voet-/fietspad. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 6.10. Inspreker stelt voor de drie uitwegen uit te laten komen op de Esscheweg zo dat deze tussen de bomen door komen. Hierdoor hoeft er niet gekapt te worden in de bomenrij langs de Esscheweg.

#### Reactie gemeente

Bij het situeren van de inritten wordt rekening gehouden met behoud van de bomen. De inritten worden aan de zijde van de Esscheweg dan ook geclusterd.

- 6.11. Inspreker stelt voor de aansluiting van de nieuwe weg op de Bergenshuizensestraat te plannen, zodat deze tussen de bestaande bomen door komt. Hierdoor hoeft er niet gekapt te worden in de bomenrij langs de Bergenshuizensestraat. Of beter nog laat de weg rechtstreeks uitwegen op de Esscheweg. Bijvoorbeeld langs het perceel van de manege.

#### Reactie gemeente

De aansluiting zal plaatsvinden zoals nu voorgesteld, dit is mede ingegeven door de aanwezigheid van een tweetal leidingen in het gebied en de eisen die daaraan gesteld worden. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.12. Inspreker stelt voor de uitrit van de twee huizen aan de Bergenshuizensestraat niet gezamenlijk aan te leggen, maar een toegangsweg aan te leggen naar deze percelen in het plangebied zelf door middel van een vertakking aan de noordkant van deze twee percelen.

#### Reactie gemeente

Gekozen is voor een ontsluiting aan de Bergenshuizensestraat zodat er een stedenbouwkundig wenselijke situatie ontstaat en niet meer belasting komt op de leidingstrook die in het midden van het gebied ligt. Er is bewust gekozen voor een geclusterde uitrit, zodat er geen verrommeling ontstaat. Daarbij wordt de watergang verbreed zodat de kwaliteit wordt vergroot. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.13. Inspreker pleit voor het behoud van het bosje tegenover Esscheweg 205. Een mooi element, dat kenmerkend is voor het landelijk gebied in Vught-Zuid. (Esscheweg, Bergenshuizensestraat e.o.). Behoud hiervan sluit aan op de kwaliteiten van de omgeving. Hierdoor ontstaat ook ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing.

#### Reactie gemeente

Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de groene elementen in het plangebied en worden waar mogelijk de aanwezige waarden versterkt. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.14. Inspreker pleit voor het intact laten van de bomenrijen op het terrein. Er staat een rij van zeven prachtige eiken van oost naar west en een mooie rij volwassen eiken en beuken van

noord naar zuid. Plan de percelen zo dat deze rijen op de perceelsgrenzen of in de openbare ruimte komen te staan.

Reactie gemeente

De bomenrij in het plangebied bevindt zich op het terrein van de voormalige manege. Daarmee is het aan de huidige eigenaar om deze bomenrij al dan niet te behouden. Overigens dient altijd een kapvergunning aangevraagd te worden alvorens men over kan gaan tot het kappen van dergelijke bomen.

- 6.15. Inspreker merkt op, dat indien het om zeer zwaarwegende goede redenen niet mogelijk blijkt om de bomenrijen te behouden, dan kunt de gemeente de bomen verplicht laten verhuizen naar de openbare ruimte in het plan.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 6.14.

- 6.16. Inspreker pleit voor opname in de regels van het bestemmingsplan dat alleen natuurlijke hagen als erfafscheidingen gebruikt mogen worden. Dit is zekerder en sterker dan het nu gestelde in 4.4.3: “Daarnaast worden als erfafscheidingen zoveel mogelijk hagen voorgesteld”.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zou dit weliswaar opgenomen kunnen worden, maar omgevingsvergunningsvrij kan men gewoon een houten schutting zetten. Hiervoor is geen toestemming nodig van de gemeente. Met deze regel wordt wel de intentie dat groene afscheidingen gewenst zijn duidelijk gemaakt. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 6.17. Inspreker vraagt wat er actief wordt gedaan (regels en richtlijnen) om lichtvervuiling te voorkomen?

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt nader bezien tijdens het uitwerken van het lichtplan.

- 6.18. Inspreker stelt, dat verbreding van de sloten ongewenste kaalslag met zich meebrengt. Er staan oude bomen op de slootranden. Er zal naar andere oplossingen gezocht moeten worden zodat de mooie houtwallen gespaard blijven.

Reactie gemeente

De eventuele verbreding van de sloten zal richting plangebied plaatsvinden. Bomen hoeven hiervoor niet te wijken. Voor zover dit in de uitvoering toch noodzakelijk blijkt zal hier zorgvuldig mee omgegaan worden. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

## **7. Esscheweg 203 (pro forma)**

- 7.1. Inspreker stelt dat de twee nieuwe woningen aan de oostzijde een aanslag zijn op het groene en agrarische karakter van het gebied. Deze doen hiermee afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van deze zone. Inspreker doet de aanbeveling om één of twee van de nieuwe bouwvlakken te verplaatsen naar de overzijde van de Esscheweg.

### Reactie gemeente

De Ruimte voor Ruimte regeling is ontstaan vanuit de beëindiging van agrarische bedrijven, milieuwinst en het slopen van stallen. Op deze locatie aan de Esscheweg is sprake van beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse en sloop van de stallen. Hiervoor in de plaats mogen twee Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd. Uitgangspunt is overigens dat de woningen aansluiten bij de huidige kwaliteiten en traditionele karakteristieken van de directe omgeving. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.2. Indien de twee nieuwe bouwvlakken aan de overzijde behouden blijven dan heeft inspreker een aantal bezwaren:
- 7.2.1. De bouwmaten houden geen rekening met het landelijke karakter van de oostzijde van de Esscheweg. De bouw zou hier afgestemd moeten worden op de gebruikelijke bouwkenmerken zoals die bij de direct aansluitende boerderij.

### Reactie gemeente

Zie reactie onder 7.1. De beeldkwaliteitscriteria zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van woningen in lijn met de kwaliteiten en traditionele karakteristieken van de omliggende woningen. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.2.2. Ook losstaande woningen binnen een verkavelingsstructuur zoals nu voorzien doen afbreuk aan de karakteristiek. Inspreker adviseert om te kiezen voor twee woningen onder één kap die past bij de typologie van de aangrenzende langgevelboerderij. Inspreker adviseert maximaal 750m<sup>3</sup> toe te staan met rode baksteen en ceramische dakpannen of riet.

### Reactie gemeente

Zie reactie onder 7.1. Voor de woningen zijn beeldkwaliteitscriteria opgenomen die aansluiten bij de karakteristieken van de omliggende woningen. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.2.3. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte die van de aansluitende boerderij niet zou mogen overschrijven en dus tussen de 8 en 9 meter zou moeten liggen. Tevens geeft de inspreker aan dat het vloerpeil te hoog is aangegeven (5.80). Deze zou gelijk moeten liggen met de oude boerderij; 5.66 meter boven NAP.

### Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is de bouwhoogte van deze woningen aangepast.

- 7.2.4. Inspreker stelt dat ook de woningen aan de westzijde van de Esscheweg aangepast moeten worden tot een goot en nokhoogte van 3 en 9 meter.

### Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is de bouwhoogte van deze woningen aangepast.

- 7.2.5. Inspreker verzoekt de NAP hoogte van de boerderij aan de Esscheweg 272 aan te houden voor de nieuw te bouwen woningen.

### Reactie gemeente

Gelet op het waterbergend vermogen heeft het waterschap geadviseerd deze NAP aan te houden. Dit is overgenomen in het plan. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.3. Inspreker verzoekt bij artikel 7 Wonen-5 een maximum van bijvoorbeeld 5 gasten op te nemen voor Bed & Breakfast, om grootschalige ontwikkelingen uit te sluiten. Daarbij merkt de inspreker op dat het onduidelijk is of de beschreven voorzieningen alleen ten dienste staan voor wonen of bij de Bed & Breakfast horen.

Reactie gemeente

De Bed & Breakfast is ten alle tijden ondergeschikt aan de bestemming 'Wonen'. De kleinschaligheid is hiermee geborgd in het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.4. Inspreker merkt op dat bij artikel 7.2.1. vrijstaand om eerder genoemde redenen juist aaneengesloten moet zijn.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 7.1. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.5. Inspreker verzoekt bij artikel 7.2.2., bijbehorende bouwwerken, de minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelgrens op te nemen. Deze zou aan de noordzijde minimaal 5 meter dienen te zijn in verband met het daar noodzakelijk schouwpad en onderhoud van de sloot ter plaatse. Daarbij merkt inspreker op dat de toegestane maximale afstand van 20 meter tot de woning het mogelijk maakt dat een bijgebouw tot wel 30 meter en meer achter de woning kan liggen. Inspreker is van mening dat dit bijdraagt aan een nodeloze ruimtelijke versnippering die de landschappelijke kwaliteit aantast.

Reactie gemeente

Het opnemen van dergelijke afstanden heeft geen gevolgen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Vergunningvrij kunnen deze bouwwerken vrijwel op het gehele perceel geplaatst worden. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.6. Inspreker verzoekt artikel 7.3.2 sub b. aan te vullen met 'Elke vorm van handel of bedrijfsuitoefening is ongewenst'. Sub g. maakt dat opslag van goederen en materialen achter de voorste perceelsgrens niet verboden is. De omvang daarvan is niet aan een maximum gebonden en opent daardoor de mogelijkheid om grootschalige opslag van groothandelsdoeleinden e.d. te doen plaats vinden. Inspreker verzoekt de opslag te beperken tot voor normale woondoelinden gebruikelijke omvang van b.v. enkele m<sup>3</sup>.

Reactie gemeente

Het is binnen het bestemmingsplan mogelijk om een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uit te oefenen van maximaal 50m<sup>2</sup>., binnen milieucategorie en 1 of 2. Het uitsluiten van handel of bedrijfsuitoefening is hiermee strijdig. Grootschalige opslag wordt voorkomen door het opnemen van de maximale oppervlakte. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.7. Inspreker vraagt wat er gaat gebeuren met de GSM Mast naast de Kraaiengatweg.

Reactie gemeente

De GSM Mast verdwijnt. De verbeelding is naar aanleiding van de reactie aangepast.



- 7.8. Inspreker merkt op dat een verkeersonderzoek ontbreekt.

Reactie gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gedaan naar de effecten van wegverkeers- en industrielawaai. Het verkeersonderzoek is hierin meegenomen. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- 7.9. Inspreker merkt op dat er een minder verkeersveilige situatie ontstaat wanneer de erven van de nieuwe woningen aan de Esscheweg(west) via de Esscheweg worden ontsloten.

Reactie gemeente

Het betreft 8 woningen die worden ontsloten aan de Esscheweg. Door het clusteren van de uitritten ontstaat geen grote toename van nieuwe ontsluitingen. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

## 8. Koningsvaren 11

- 8.1. Met het realiseren van woningen in het plangebied wordt de hoeveelheid sluipe- en recreatief verkeer (tussen de N65 en de omgeving Esscheweg) op de kraaiengatweg/Hoevensestraat groter. Toekomstige bewoners van de RvR-locatie met de bestemming N65 kiezen naar verwachting deze onverharde wegen. Alweer even geleden is de afsluiting van onverharde wegen in het buitengebied aan de orde geweest en een 'knip' in onder meer de Kraaiengatweg. Inspreker stelt, dat het gelet op de komende ontwikkelingen raadzaam is nut en noodzaak van een dergelijke 'knip' te onderzoeken en uit te voeren om overlast door gemotoriseerd verkeer in dit gebied te voorkomen en de rust te waarborgen.

Reactie gemeente

Deze inspraakreactie is niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Het belang van het voorkomen van sluipeverkeer richting de Kraaiengatweg wordt onderschreven en zal verder onderdeel uitmaken van een bredere discussie over verkeer in zijn algemeenheid. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 8.2. Waarborgen en versterken van de groenstructuur

- 8.2.1. In het bestemmingsplan is onder 4.4.3. groenstructuur opgenomen, dat als erfafscheiding zoveel mogelijk hagen worden voorgesteld. Inspreker stelt voor dit als een voorwaarde aan toekomstige kopers mee te geven met als doel de beeldkwaliteit te optimaliseren, met name aan de rand van het plangebied waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan, of middels een privaatrechtelijke overeenkomst, zou dit weliswaar opgenomen kunnen worden, maar het is omgevingsvergunningsvrij mogelijk om een houten schutting zetten. Hiervoor is geen toestemming nodig van de gemeente. Met deze regel wordt wel de intentie dat groene afscheidingen gewenst zijn duidelijk gemaakt. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 8.2.2. In het plan is gesteld, dat bij het groene karakter van het gebied veel groen wordt toegepast. De centrale parkachtige ruimte wordt voorzien van bomen en boomgroepen. Inspreker adviseert het toepassen van eik en linde. Daar komen insecten op af. En wanneer groen werkelijk 'sociaal verbinden' moet, dan beveelt hij vruchtdragende soorten als okkernoot en tamme kastanje aan.

#### Reactie gemeente

Wij onderkennen het belang van een goede ruimtelijke invulling met gepaste boom- en plantensoorten. De exacte invulling hiervan wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan. De gedane suggestie zal nader worden bezien in het kader van de uitwerking van het inrichtingsplan. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 8.2.2. In het bestemmingsplan wordt de Nota Groen genoemd, waarbij het uitgangspunt van het beleid is om de bestaande groenstructuren te behouden. Inspreker stelt, dat een aantal bouwkvavels met de voorkant aan de Esscheweg en de Bergenshuizenstraat grenst. Met het oog op de inrit ten opzichte van de woning dient rekening te worden gehouden met de standplaats van de bomen. Indien dit al in een vroeg stadium aan potentiële kopers wordt bekendgemaakt, wordt ergernis en teloorgang van de bomen voorkomen.

#### Reactie gemeente

Bij de situering van de inritten wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuren. Bij de informatievoorziening aan de toekomstige bewoners wordt aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met bestaande bomen. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 8.3 Verder maakt inspreker de gemeente en initiatiefnemer erop attent, dat men zich bij toekomstige bouwactiviteiten niet realiseert, dat bomen door hun enorme wortelstelsel niet beschermd kunnen worden door enkele plankjes tegen de boom als boombescherming. Inspreker verwijst naar de poster van 'Boombescherming op bouwlocaties' van Stadswerk. Hierdoor kunnen teleurstellingen worden voorkomen.

#### Reactie gemeente

Wij onderschrijven het belang van een goede boombescherming bij bouwactiviteiten. In de uitvoering zal hieraan aandacht worden besteed. De opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Vught, 13 december 2016

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen

R.J. van de Mortel