

Nota beoordeling van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid'

Ingediende zienswijzen

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' gedurende zes weken, van 5 januari tot en met 15 februari 2017, ter inzage gelegen.

Ter voldoening aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is van het ter inzage leggen van het plan vooraf kennisgeving gedaan middels een bekendmaking in de op 4 januari 2017 verschenen editie van de Staatscourant en het Klaverblad alsmede middels kennisgevingen langs elektronische weg en op de gebruikelijke wijze. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingebracht. De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen, die niet zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling zijn de volledige zienswijzen betrokken.

1. Ouderen Samen

- 1.1. In de toelichting wordt niet gemotiveerd dat behoefte is aan de geprojecteerde royale kavels.

Beoordeling gemeente

Gelet op het feit dat er een lange lijst met geïnteresseerden waren en inmiddels meer dan 30 kavels onder voorbehoud verkocht zijn, is aangetoond dat voldoende behoefte is aan dit project. Deze zienswijze is ongegrond.

- 1.2. Verzocht wordt om op de percelen aan de Esscheweg 205 de mogelijkheid te bieden voor het oprichten van 4 tot 6 patiobungalows.

Beoordeling gemeente

De locatie aan de Esscheweg 205 is gelegen in de groenblauwe mantel zonder nadere aanduiding in de Verordening Ruimte. Binnen dit gebied is alleen een realisering van

nieuwe woningen mogelijk middels de Ruimte voor Ruimte-regeling. De realisering van woningen buiten de Ruimte voor Ruimte-regeling is in strijd met de Verordening Ruimte. Om die reden is deze zienswijze ongegrond.

2. Park Eikenheuvel 104

- 2.1. De handelswijze van de Ruimte voor Ruimte CV door al investeringen te doen, zet de gemeenteraad voor het blok. De beslissingsvrijheid om het plan vast te stellen wordt op deze wijze negatief beïnvloed.

Beoordeling gemeente

De bestemmingsplanprocedure staat los van de verkoopprocedure door de Ruimte voor Ruimte CV. De publiekrechtelijke bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan met in acht neming van de zienswijzen is een publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. De raad behoudt ook los van het feit dat de verkoop door de cv reeds is gestart. De zienswijze is ongegrond.

- 2.2. Een sterk aan de overheid gelieerde ontwikkelingsmaatschappij zou meer respect moeten tonen voor het procedurele aspect door met de verkoopactiviteiten te wachten tot het bestemmingsplan behandeld is in de gemeenteraad.

Beoordeling gemeente

Binnen de verkoopprocedure heeft de Ruimte voor Ruimte CV het voorbehoud gemaakt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In casu speelt een privaatrechtelijk en publiekrechtelijk belang. In het privaatrechtelijk traject wordt rekening gehouden met de publiekrechtelijke belangen. De zienswijze is ongegrond.

- 2.3. Terugdringen van de versterking en een verbetering in ruimtelijke en milieukwaliteit zijn het doel van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Op de betreffende locatie wordt bebouwing van een manege gesloopt, welke niet onder de Ruimte voor Ruimte-regeling valt. Daarvoor in de plaats komen circa 40 villa's. Hetgeen tot een versterking van het buitengebied leidt.

Beoordeling gemeente

De Ruimte voor Ruimte regeling is ontstaan vanuit het beëindigen van intensieve veehouderijbedrijven, milieuwinst en het slopen van stallen. Verder is de manege aangekocht waarbij de opstallen geamoveerd worden en heeft er een asbestsanering plaatsgevonden op het terrein. Er is dus wel een toename van bebouwing op deze locatie maar die kan plaatsvinden die de milieu- en kwaliteitswinst vanwege de sloop op andere locaties. Dit past in het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling en de Verordening Ruimte. Voor elke verkochte kavel doet de Ontwikkelingsmaatschappij een afdracht van de provincie voor de eerdere sloop van stallen en het uit de markt nemen van milieurechten (een eerdere ontstening van het buitengebied) De zienswijze is ongegrond.

- 2.4. Op grond van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2016 moet de aanvraag betrekking hebben op intensieve veehouderijen die bedrijfsmatig in gebruik waren op en na 10 september 1999. In het streekplan is aangegeven dat de sloop de agrarische bedrijfsgebouwen moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden. Op het grondgebied van de gemeente Vught is geen reconstructiegebied aanwezig zoals bedoeld in het provinciaal streekplan. De Ruimte voor Ruimte-regeling is op die reden niet van toepassing op deze situatie.

Beoordeling gemeente

De Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in de Verordening Ruimte ziet op de (reeds uitgevoerde) sloop van intensieve veehouderijbebouwing en de beëindiging van de intensieve veehouderijtak binnen heel Brabant en hoeft niet specifiek binnen Vught plaats te vinden. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de Verordening en de zienswijze is om die reden ongegrond.

- 2.5 Er dient tegenhoudend te worden omgegaan met bebouwing in het buitengebied. De laatste jaren heeft in het buitengebied reeds een forse versterking plaatsgevonden.

Beoordeling gemeente

De Ruimte voor Ruimte regeling heeft juist voor ogen om een kwaliteitswinst in het buitengebied te bereiken. Door de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven en de sloop van opstallen met daarnaast op de huidige locatie de sloop van de manegeopstallen wordt een milieu en ruimtelijke winst in het buitengebied van Brabant bereikt. De zienswijze is ongegrond.

- 2.6 Van goed woon- en leefklimaat is geen sprake van de woningen die uitkijken op de metershoge muur van het sportcentrum, Health City.

Beoordeling gemeente

Om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, met toepassing van een aantal voorzieningen. Volledigheidshalve wordt de bebouwing van Health City landschappelijk ingepast middels een groene wand. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 2.7 De woningen liggen ver weg van de voorzieningen. Hetgeen leidt tot een toename van verkeersbewegingen. In het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd welke maatregelen worden getroffen om de negatieve gevolgen te reduceren. De effecten op de naaste omgeving worden volledig genegeerd.

Beoordeling gemeente

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage is opgenomen. In dit onderzoek is rekening gehouden met een toename van het verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de uitkomsten is geconstateerd dat voldaan wordt aan alle eisen met betrekking tot geluid. De zienswijze is ongegrond.

- 2.8 Uit de Woonvisie 2016 blijkt dat aan dit woningtype niet of nauwelijks behoefte is. Waar het gaat om de actuele regionale behoefte dient zowel kwalitatief als kwantitatief in beeld gebracht te worden. Ingevolge de ladder van duurzame verstedelijking dient een regionale behoefte primair te worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. In de toelichting op het plan is in het geheel niet gemotiveerd waarom het bestaand stedelijk gebied niet kan voldoen in de regionale behoefte.

Beoordeling gemeente

Gelet op het feit dat er een lange lijst met geïnteresseerden waren en inmiddels meer dan 30 kavels onder voorbehoud verkocht zijn, is aangetoond dat voldoende behoefte is aan dit project. Deze zienswijze is ongegrond.

- 2.9 Het voorliggende ontwerpplan kan worden beschouwd als een concrete doorvertaling van de structuurvisie ‘Vught’. De vraag is of het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de structuurvisie, namelijk een relatie aangaan met de bestaande omgeving en de vorming van ensembles van bebouwing.

Beoordeling gemeente

In de structuurvisie (en gebiedsvisie Vught) is de betreffende locatie benoemd als ontwikkellocatie voor Ruimte voor Ruimte kavels. De nieuwe bebouwing zal in verbinding staan met de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan dat bijgevoegd is bij het bestemmingsplan is deze eis opgenomen. De zienswijze is ongegrond.

- 2.10 Het verzoek is om het financiële belang niet te laten prevaleren en dat het voorliggende plan een onaanvaardbare verstening van het buitengebied tot gevolg heeft.

Beoordeling gemeente

Zoals reeds eerder opgemerkt heeft de Ruimte voor Ruimte regeling tot doel gehad (en deze sloop is ook reeds uitgevoerd) de sloop en beëindiging van intensieve veehouderijen en het uit de markt nemen van ammoniakrechten (dit heeft ook reeds plaatsgevonden). Dit betreft een milieuwinst voor heel Brabant en staat dus los van enig financieel belang. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

Het Groene Hart

- 3.1 In de toelichting wordt de afweging gemist of er nog wel ruimte is om zonder onaanvaardbaar verlies van groene ruimte een grootschalige stedelijke uitbreiding toe te staan. De verhouding tussen de stedelijke ruimte en het buitengebied is voor Vught in vergelijking met dorpen van een zelfde populatie ongunstig. Een stedelijke uitbreiding draagt niet bij, laat staan een verbetering, van een goed woon – en leefklimaat.

Beoordeling gemeente

Het plan is tot stand gekomen in relatie met zijn omgeving en houdt rekening met de natuurlijke gebiedskenmerken en de aanwezige natuur. De woningen vanuit het project mogen worden gebouwd vanwege de sloop van eerdere opstallen door geheel Brabant en vanwege de milieuwinst als gevolg van het uit de markt nemen van ammoniakrechten door heel Brabant. Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

- 3.2. Landschappelijk behoud en een goed buffer naar het buitengebied is gewenst. Om die reden wordt gevraagd om een duidelijke behouds- en versterkingsregeling ten aanzien van de landschapsbepalende groenelementen.

Beoordeling gemeente

De landschapsstructuren zoals bedoeld zijn gelegen buiten het plangebied en maken geen onderdeel uit van het plan. Om die reden is de zienswijze ongegrond.

- 3.3 De twee geprojecteerde woningen aan de oostzijde van de Esscheweg tasten een belangrijke ruimtelijke karakteristiek aan, namelijk het kleinschalig open cultuurlandschap met authentieke agrarische bebouwing.

Beoordeling gemeente

Op dit moment is een intensieve veehouderij inclusief de bijbehorende bebouwing aanwezig aan de Esscheweg die een hindercirkel veroorzaakt. De opstallen zullen worden gesloopt, het veehouderijbedrijf wordt beëindigd en de milieuvergunning zal worden ingeleverd. In het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling heeft hij daarmee het recht verworven om iets meer dan één woning te mogen bouwen. Door het bijkopen van een deel van een titel van de provincie kan de bouw van twee woningen worden toegestaan. Aangezien reeds bebouwing aanwezig was en gesloopt wordt en hiervoor twee woningen teruggebouwd mogen worden, kan niet worden gesproken over een aantasting maar juist van een kwaliteitsimpuls. De zienswijze is ongegrond.

- 3.4 De bestaande agrarische bebouwing is afgestemd op het oorspronkelijke agrarische grondgebruik. Dit gaaf ruimtelijk en functioneel ensemble wordt nu echter wreed verstoord door de voorziene a-karakteristieke nieuwe woningbouw en het uitsluiten van de agrarische activiteiten.

Beoordeling gemeente

In de omgeving bevinden zich al vrijwel geen agrarische bedrijven. Daarnaast wordt de huidige agrarische bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'Wonen' en blijft hiermee behouden. Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd dat voor woningen langs het lint voorschrijft dat deze moeten voldoen aan de woningen in de omgeving. De zienswijze is ongegrond.

- 3.5 In het bestemmingsplan is onvoldoende afgewogen waarom aan deze zijde van de weg deze woningen geprojecteerd worden.

Beoordeling gemeente

De woningen aan deze zijde van de weg worden gerealiseerd middels de Ruimte voor Ruimte regeling. De agrariër beëindigt zijn agrarisch bedrijf en sloopt de opstallen. Daarnaast dienen de woningen in lijn met de kwaliteiten en traditionele karakteristieken van de omliggende woningen. De zienswijze is ongegrond.

- 3.6 De bouwvolumes van de woningen samen 3000 m² is grootschalig. Verzocht wordt om het bouwvolume terug te brengen naar 750 m³ per woning. Daarbij wordt de aanbeveling gegeven dat qua karakteristiek aangesloten wordt bij het type langgevelboerderij.

Beoordeling gemeente

De woningen sluiten aan bij de kwaliteiten en traditionele karakteristieken van de omliggende woningen. Daarnaast dienen ze te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. De bouwvolumes moeten dus ook passen in de omgeving. Om de reden is de zienswijze ongegrond.

4. Waterschap De Dommel

- 4.1. Het voorliggende bestemmingsplan geeft nog onvoldoende inzicht in het functioneren van de waterhuishouding in de toekomstige situatie.

Beoordeling gemeente

Naar aanleiding van overleg met de Ruimte voor Ruimte CV en het waterschap is de waterparagraaf ambtshalve gewijzigd. Hierin is voldoende inzicht gegeven in het

functioneren van het watersysteem in de toekomst. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

- 4.2 Verzocht wordt om het waterhuiskundige plan De Vughtse Hoeve, waar naar verwezen wordt, toe te voegen als bijlage.

Beoordeling gemeente

Het waterhuishoudkundige plan is niet meer relevant voor dit plan en achterhaald. Om die reden wordt het plan niet toegevoegd. De zienswijze is op dit punt gegrond.

- 4.3 Voor de twee woningen aan de oostzijde van de Esscheweg dient de waterkwantiteitstrits te worden doorlopen. Daarnaast dienen de effecten van het rechtstreeks afvoeren op het bestaande watersysteem te worden beschreven.

Beoordeling gemeente

De twee woningen aan de oostzijde van de Esscheweg komen in de plaats van te amoveren bedrijfsbebouwing. Per saldo is er daar sprake van een afname van verhard oppervlak. Ook de te amoveren bedrijfsbebouwing waterde af op het bestaande watersysteem, de twee woningen zorgen derhalve niet voor een toename van de waterafvoer naar het bestaande watersysteem.

- 4.4 Gevraagd wordt welke maatregelen worden genomen om de drainerende functie van de te dempen watergang in stand te houden.

Beoordeling gemeente

De drainerende functie van de te dempen watergang vervalt. Dit wordt gecompenseerd door aanleg van een drainleiding op de kavels (middels een zakelijk recht wordt deze drainleiding vastgelegd) en daarnaast wordt ambtshalve een belemmeringszone op de verbeelding en de regels. De zienswijze is gegrond op dit punt.

- 4.5 De uitwerking voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen is in het bestemmingsplan nog niet toereikend.

Beoordeling gemeente

Naar aanleiding van overleg met de Ruimte voor Ruimte CV en het waterschap is de waterparagraaf ambtshalve gewijzigd. Hierin is een uitwerking van het hydrologisch neutraal ontwikkelen opgenomen. Om te voorkomen dat de verbreding van de watergangen leidt tot verdroging in perioden met weinig of geen regen, wordt de profielverbreding niet over de gehele diepte van de waterloop toegepast, maar slechts over het gedeelte dat boven het gemiddelde waterpeil in de zomerperiode ligt. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

- 4.6 Het concept van de wadi's is nog niet uitgewerkt. Gevraagd wordt om dit te doen en rekening te houden met een aantal aspecten en elementen.

Beoordeling gemeente

De waterparagraaf is ambtshalve aangepast. Overigens wordt opgemerkt dat in het plan geen wadi's zijn voorzien, maar terreinlaagtes in de groenvoorzieningen waar regenwater tijdelijk kan worden geborgen voor het vertraagd naar het omliggende oppervlaktewatersysteem wordt afgevoerd. De zienswijze is ongegrond.

- 4.7 Verzocht wordt in de waterparagraaf op te nemen voor welke elementen een watervergunning op grond van de Keur aangevraagd dient te worden.

Beoordeling gemeente

In de conclusie van de waterparagraaf, die ambtshalve is aangepast, is opgenomen dat ‘op grond van de Keur van waterschap De Dommel dient een watervergunning te worden aangevraagd voor het dempen van de B-watergang binnen het plangebied, voor het graven van de waterbergingen, voor de lozing vanuit de berging op oppervlaktewater, voor het verbreden van de watergangen en voor de aanleg van dammen met duikers.’ De zienswijze is ongegrond.

- 4.8 In de toelichting dient te worden opgenomen dat het waterhuishoudkundig-, riolerings- en bouwplan in de nadere uitwerking voorgelegd dient te worden aan het waterschap.

Beoordeling gemeente

In de conclusie van de waterparagraaf, die ambtshalve is aangepast, is opgenomen dat ‘op grond van de Keur van waterschap De Dommel dient een watervergunning te worden aangevraagd voor het dempen van de B-watergang binnen het plangebied, voor het graven van de waterbergingen, voor de lozing vanuit de berging op oppervlaktewater, voor het verbreden van de watergangen en voor de aanleg van dammen met duikers. Bij de andere uitwerking van het plan zal een rioleringsontwerp en een advies bouwrijpmaken worden opgesteld, in nauw overleg met gemeente Vught en waterschap De Dommel.’ De zienswijze is ongegrond.

5. Klein Brabant 41

- 5.1. In aanvulling op artikel 6.2.2 sub b wordt voorgesteld om hoekkavels hierin te verduidelijken danwel vrij te laten op welke weg de voorgevel georiënteerd dient te worden. Daarnaast kan er verwarring ontstaan over het bouwen van de woning evenwijdig aan de weg.

Beoordeling gemeente

Op dit moment is in de regels vrijgelaten op welke weg de voorgevel georiënteerd dient te worden. Ambtshalve wordt het bestemmingsplan gewijzigd en zal het begrip voorgevel worden toegevoegd om het bestemmingsplan te verduidelijken. Hiermee blijft een tweezijdige oriëntatie mogelijk. De zienswijze is ongegrond.

- 5.2 De maat zoals opgenomen in artikel 6.2.2 sub e onder 3 zou gereduceerd moeten worden gelet op de beperkte breedte van de percelen naar 4 meter.

Beoordeling gemeente

Artikel 6.2.2 sub e is gekoppeld aan de maatvoering van percelen. Onder 3 is alleen van toepassing bij brede percelen. De zienswijze is ongegrond.

- 5.3 Op grond van artikel 6.2.2 sub f zijn op het binnenterrein woningen met een goothoogte van 6,5 meter en 10 meter nokhoogte toegestaan. De goothoogte is erg ruim. De nokhoogte daarentegen is aan de lage kant. Om die reden wordt verzocht de hoogte te verruimen naar 11 meter.

Beoordeling gemeente

De nokhoogte van 10 meter maakt een woning met drie bouwlagen mogelijk. Dit wordt toereikend geacht voor het gebied. De zienswijze is ongegrond.

- 5.4 De opgenomen bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken van 5 meter in artikel 6.2.3 sub b is veel te laag om een bijgebouw aan te laten sluiten bij de woning. De nokhoogte van het bijgebouw blijft ver wachter bij de goothoogte van de woning.

Beoordeling gemeente

In de bestemmingsplansystematiek in Vught wordt voor bijbehorende bouwwerken deze systematiek gehanteerd. Deze maatvoering wordt op deze wijze opgenomen omdat het onwenselijk is een volledige verdieping te hebben in een bijbehorend bouwwerk. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 5.5 In artikel 6.2.3 onder c is een afstand tot een vrijstaand bijgebouw van 5 meter opgenomen. Dit is erg ruim zeker gelet op de afmetingen van de percelen. 3 meter zou meer gepast zijn.

Beoordeling gemeente

Bijbehorende bouwwerken kunnen of aan de woning worden opgericht of op minimaal 5 meter afstand. Deze maat van 5 meter is opgenomen om voldoende afstand te generen tussen de woning en het bijgebouw. De zienswijze is ongegrond.

- 5.6 Artikel 6.2.3 onder d is erg onduidelijk. Door deze formulering kunnen geen functies gegeven worden aan ruimtes op de eerste verdieping. Deze formulering zou moeten gelden voor bijgebouwen buiten het bouwvlak en binnen het bouwvlak zou meer ruimte moeten zijn voor bijgebouwen.

Beoordeling gemeente

Zodra sprake is van ruimte op de eerste verdieping is dit geen bijbehorend bouwwerk maar onderdeel van het hoofdgebouw/woning. Artikel 6.2.3 ziet hier niet op. De zienswijze is ongegrond.

- 5.7 De mix van dorpse architectuur met een landelijke uitstraling en eigentijdse vormgeving past niet in deze wijk. Het betreft een wijk aan de rand van het dorp en als overgang naar het buitengebied. Voor percelen vanaf 550 m2 zou gekozen moeten worden voor meer eenheid met en goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 25⁰.

Beoordeling gemeente

In het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage is opgenomen is aangegeven dat de woningen aan de rand dienen aan te sluiten bij de omgeving. Het binnengebied mag een mix van architectuur hebben en past ook bij het karakter van het binnenterrein. De zienswijze is ongegrond.

- 5.8 In paragraaf 4.5.3 is opgenomen dat bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw dienen te zijn maar wel in samenhang. Dit is nu niet mogelijk gelet op de maximale bouwhoogte van bijgebouwen in relatie tot dakhellingen op elkaar aan te passen.

Beoordeling gemeente

In paragraaf 4.5.3 is juist aangegeven dat bijbehorende bouwwerken ongeschikt aan het hoofdgebouw te zijn. Hier voldoet de gekozen maatvoering in het bestemmingsplan juist aan. De zienswijze is ongegrond.

- 5.9 In de beeldkwaliteitscriteria in paragraaf 4.5.3 is opgenomen dat op een verantwoorde manier omgegaan dient te worden met energie hetgeen geen beeldkwaliteitscriterium is. Gevraagd wordt om eigenaren van een EPC 0 woning hun leges terug te schenken wanneer achter blijkt dat alle voorzieningen zijn aangebracht.

Beoordeling gemeente

Een mogelijkheid om leges terug te schenken, kan alleen als deze mogelijkheid is opgenomen in de legesverordening. In de legesverordening van Vught is deze mogelijkheid niet opgenomen. De zienswijze is ongegrond.

- 5.10 De opgenomen referentiebeelden komen teveel met elkaar overeen en geven de vrijheid van het bestemmingsplan niet weer. Er staan alleen woningen met een geringe goothoogte opgenomen. Daarnaast zouden de moderne witte villa's geweerd moeten worden.

Beoordeling gemeente

Zoals aangegeven betreffen het referentiebeelden. Deze beelden zijn een indicatie. Het is toekomstige bewoners en de welstandcommissie welke woningen uiteindelijk gerealiseerd gaan worden in het plangebied. De zienswijze is ongegrond.

6. Kleine Weidehoeve 19 t/m 31 (oneven)

- 6.1. De bestaande groenstrook in het noorden van het plangebied aan de Schotsbergendreef ontbreekt op de verbeelding. De huidige groenbeleving is gewenst te behouden. Gevraagd wordt om de strook van 4 meter breed en een hoogte van 3,5 meter te borgen.

Beoordeling gemeente

Een deel van de betreffende groenstrook is buiten het plangebied gelegen (ten noorden van de watergang) en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen impact op dit deel van de groenbuffer. Voor de aanwezige groenbuffer aan de overzijde van de watergang geldt dat deze is aangegeven op de kavels van de kopers. Het is aan de kopers om deze wel/niet te handhaven. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 6.2 In de inspraakronde is aangegeven dat de gemeente de huidige bebossing ten zuiden van de Schotsbergendreef wil behouden. Dit is niet terug te vinden op de verbeelding.

Beoordeling gemeente

De bebossing ten zuiden van de Schotsbergendreef (ten noorden van de watergang) valt buiten het plangebied. Zie de reactie onder 6.1. De zienswijze is ongegrond.

- 6.3 In het noordelijk deel van het plangebied is een goot- en bouwhoogte van 6,5 en 10 meter opgenomen. Gelet op de korte afstand betekent een vermindering van bezonning van de achtertuin en het opkijken naar een hoge wand. Gevraagd wordt om een beperking van goot- en bouwhoogte.

Beoordeling gemeente

De maatvoering van de woningen zal in het bestemmingsplan gelijk blijven. Aangezien de woningen met een kap gerealiseerd worden, is geen sprake van het opkijken tegen een

hoge wand. De afstand tussen de huidige woningen en toekomstige woningen is behoorlijk, waardoor de overlast minimaal zal zijn. De zienswijze is ongegrond.

- 6.4 Afwatering van het gebied en de grondwaterstand dient zodanig te worden aangepast dat geen wateroverlast meer wordt ervaren in de kruipruimte.

Beoordeling gemeente

De woningen in het plangebied dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Op deze manier wordt de overlast niet vergroot. Voor de afwatering in het gebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

De huidige wateroverlast in de kruipruimte staat los van deze planontwikkeling. Wel is de melding doorgegeven. De zienswijze is ongegrond.

- 6.5 Verzocht wordt om de sloot, die buiten het plangebied is gelegen, gesitueerd langs de Schotsbergendreef te behouden.

Beoordeling gemeente

De sloot maakt geen onderdeel uit van dit plan en blijft daarmee gewoon behouden. De zienswijze is ongegrond.

- 6.6 Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt schade verwacht aan de huizen vanwege heiwerkzaamheden en om die reden wordt verzocht om 'schroefpalen' voor te schrijven om schade te voorkomen.

Beoordeling gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

7. Adriaan Poorterstraat 37

- 7.1 Gevraagd wordt de transformatie, van buitengebied in woonwijk, alléén toe te staan met behoud en versterking van de waardevolle karakteristieke natuurlijke gebiedselementen en van al de daar al aanwezige natuur.

Beoordeling gemeente

De landschapsstructuren zoals bedoeld zijn gelegen buiten het plangebied en maken geen onderdeel uit van het plan. Om die reden is de zienswijze ongegrond.

- 7.2 Door de sloten langs de Schotsbergendreef 1 meter te verbreden en bij de Kraaiengatweg en Bergenshuizensestraat 2 meter, richting de weilanden van de manage, verdwijnen er honderden meters houtwallen mét tientallen volwassen bomen die nu langs de slootranden staan en dit gebied zo mooi omzomen.

Beoordeling gemeente

Slechts een deel van de sloot langs de Schotsbergendreef wordt verbreed. Bij de verbreding van de andere sloten is geïnventariseerd waar de bomen zich bevinden in relatie tot de verbreding. Hier wordt, waar mogelijk rekening mee gehouden. De verbreding vindt plaats in de richting van de kavels, de bomen bevinden zich in hoofdzaak aan de wegzijde van de betreffende sloten. Die bomen worden daarmee gewoon gehandhaafd. Allen ter hoogte van eventuele inritten zal dit anders zijn. Door het

koppelen van de inritten wordt dit zoveel als mogelijk voorkomen. De zienswijze is ongegrond.

- 7.3 Het laten verdwijnen van honderden meters houtwallen in het buitengebied is tegenstrijdig met de gebiedsvisie 2013 voor dit gebied.

Beoordeling gemeente

In de gebiedsvisie Vught is voor de betreffende percelen de mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van woningen. De houtwallen zijn, grotendeels, buiten het plangebied gesitueerd. De betreffende ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de gebiedsvisie. Daarbij zijn de houtwallen niet aangemerkt als structuurgroen in het groenbeleidsplan. De zienswijze is ongegrond.

- 7.4 Met Ruimte voor Ruimte wordt geld gegeneerd om het Brabantse buitengebied mooier te maken. Dit zal zeker ook moeten gelden voor het gebied waarin nieuwe bouwontwikkelingen toegestaan worden. 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. Door onduidelijk te houden wat er van de gemeente moet blijven staan worden deze elementen vogelvrij verklaard.

Beoordeling gemeente

In het betreffende gebied zijn geen groenstructuren van zodanige waarde aanwezig om te behouden te blijven. In de 'Nota Groen' zijn de waardevolle structuren en bomen vastgelegd. Voor het betreffende gebied zijn hierin geen structuren of bomen benoemd. Daarnaast bevinden zich de meeste structuren rondom het plangebied en niet in het plangebied. De zienswijze is ongegrond.

- 7.5 Verzocht wordt in het bestemmingsplan aan te geven dat alleen natuurlijke hagen als erfafscheidingen gebruikt mogen worden.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan zou dit weliswaar opgenomen kunnen worden, maar omgevingsvergunningvrij kan een houten schutting worden opgericht. Wel is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat de wens is om groene erfafscheidingen op te richten. De zienswijze is ongegrond.

- 7.6 Verbreding van de sloten brengt ongewenste kaalslag met zich mee. Er staan oude bomen op de slootranden, zoals langs het onverharde fiets- en voetpad (Schotsbergendreef). Er zal hiervoor naar andere oplossingen gezocht moeten worden zodat de mooie houtwallen gespaard blijven.

Beoordeling gemeente

Aan de zijde van de Schotsbergendreef wordt de slootrand niet verbreed. Bovendien is deze sloot buiten het plangebied gelegen. Daarbij wordt slechts een klein deel van de sloot langs de Schotsbergendreef verbreed. Het grootste deel blijft zoals het nu is. De zienswijze is ongegrond.

- 7.7 Verzocht om rekening te houden met lichtvervuiling. Het college heeft aangegeven met een lichtplan te komen. Gevraagd word of inspraak hierop mogelijk is.

Beoordeling gemeente

Bij de inrichting van het openbaar gebied zal rekening gehouden worden met het aantal lantaarnpalen. De verlichting op particulier grondgebied is geen invloed op. De verlichting betreft een uitwerking van de inrichting openbare ruimte. Dit zijn uitvoeringsmaatregelen waarvoor geen procedure geldt. De zienswijze is ongegrond.

- 7.8 In de inspraak is gevraagd waarom omwonenden dat niet betrokken zijn bij de ontwikkeling, ondanks de grote veranderingen in de leefomgeving. In de beantwoording is door het college toegezegd dat er een informatieavond gehouden wordt tijdens de procedure van het ontwerpbestemmingsplan. De participatie bij dit plan heeft niet plaatsgevonden.

Beoordeling gemeente

Voor het betreffende bestemmingsplan heeft geen informatieavond plaatsgevonden. Participatie van dit plan heeft middels de publicatie in het Klaverblad plaatsgevonden. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

8. Esscheweg 264

- 8.1. De reclamanten spreken hun verbazing uit over het proces. Tot en met 15 februari 2017 kan een zienswijze ingediend worden op het ontwerp bestemmingsplan, terwijl geïnteresseerden zich uiterlijk 15 februari 2017 dienen in te schrijven. Het verkoopproces is reeds in gang gezet voordat de gemeenteraad de zienswijzen heeft ontvangen en anderzijds in de gelegenheid is gesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Gevraagd wordt of de zienswijzen als pro forma worden gezien of dat het nog kan leiden tot aanpassingen van het plan.

Beoordeling gemeente

De verkoop van de kavels staat los van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is bij de kopers van de kavels een voorbehoud opgenomen voor de totstandkoming van het bestemmingsplan. Dit betekent dat zienswijzen nog kunnen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 8.2 Verzocht wordt om de toegang naar de beoogde nieuwe wijk rechtsdoor te maken. Op die manier hoeft het verkeer niet aan twee zijden langs de tuin van reclamanten.

Beoordeling gemeente

In het betreffende plangebied is een gasleiding gelegen. Op de gasleiding mag geen nieuwe langzaamverkeersroute worden geprojecteerd. Om die reden kan de ontsluiting voor langzaam verkeer niet op een andere wijze gerealiseerd worden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 8.3 In het plangebied staat een aantal bomen. Deze bomen zijn geen eigendom van de gemeente. Het al dan niet kappen van de bomen is aan de eigenaar van de grond. Gevraagd wordt om zich in te spannen dat het groene karakter van het plangebied wordt geborgd en alleen daar waar noodzakelijk de bomen gekapt worden.

Beoordeling gemeente

In het betreffende gebied zijn geen groenstructuren van zodanige waarde aanwezig om te behouden te blijven. In de 'Nota Groen' zijn de waardevolle structuren en bomen vastgelegd. Voor het betreffende gebied zijn hierin geen structuren of bomen benoemd.

Daarnaast bevinden zich de meeste structuren rondom het plangebied en niet in het plangebied. De zienswijze is ongegrond

- 8.4 Aangegeven is dat de toename van het verkeer op de Esscheweg als gevolg van de ontwikkeling aanvaardbaar is. De maximaal toegestane snelheid wordt met regelmaat overschreden. Om de eventuele geluidsoverlast door de toename van verkeer in combinatie met een te hoge snelheid te borgen, wordt verzocht om bij de aangewezen instanties de wettelijke maximale snelheid gehandhaafd wordt.

Beoordeling gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

9. Kraaiengatweg 3

- 9.1. Met de (planologische) belangen van Health City is in onderliggend plan onvoldoende rekening gehouden.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij gekeken en onderzocht is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en dat de omliggende functies niet beperkt worden. De zienswijze is ongegrond.

- 9.2 Health City is van mening dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met artikel 3.6 lid 1 onder b Wro juncto 3.1.4 Bro.

Beoordeling gemeente

Zie reactie onder 9.1. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

- 9.3 Met de effecten van de te ontwikkelen woonwijk op de bedrijfsvoering van Health City is onvoldoende rekening gehouden. In het bestemmingsplan wordt nagenoeg geen woord gerept over Health City.

Beoordeling gemeente

Het bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van een woonwijk in het kader van Ruimte voor Ruimte. Health City is niet binnen het plan gelegen. Om die reden worden Health City niet beschreven. Wel zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en onderzocht of Health City beperkt zou worden in haar bedrijfsvoering. Van het laatste is uit de onderzoeken, zoals ook beschreven in het bestemmingsplan, geen sprake doordat voldoende maatregelen genomen gaan worden om dit te voorkomen. Dit is zowel in het belang van Health City als de toekomstige bewoners. De zienswijze is ongegrond.

- 9.4 Health City acht de ontwikkeling van de woonwijk op deze locatie planologisch ongewenst, tenzij zowel binnen het bestemmingsplan als buiten het bestemmingsplan afdoende passende maatregelen worden getroffen teneinde het planologische nadeel en verdere nadelen voor Health City te voorkomen.

Beoordeling gemeente

Zie reactie onder 9.3. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

- 9.5 Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt niet op welke wijze rekening is gehouden met de geluidsemissiebelangen van Health City. Onduidelijk is waarom in het bestemmingsplan uitgegaan wordt van een scherm van 3,5 meter, terwijl met de Ruimte voor Ruimte CV gesproken wordt over een scherm van 5 meter.

Beoordeling gemeente

In het ontwerp-bestemmingsplan is een geluidwerende voorziening van 3,5 meter opgenomen. In deze nota is een ambtshalve wijziging opgenomen om het scherm te wijzigen in een hoogte van 5,5 meter. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

- 9.6 Health City mist in het bestemmingsplan een regeling betreffende de ‘inkijk sauna problematiek’.

Beoordeling gemeente

In deze nota is een ambtshalve wijziging opgenomen om de hoogte van de 4 kavels die grenzen aan Health City te verlagen naar 6,5 meter. Door het oprichten van een groene afscherming tot een hoogte van 5,5 meter en een aangepaste hoogte van de woningen die grenzen aan Health City is rekening gehouden met het voorkomen van inkijk in de ligweide/sauna. De zienswijze is ongegrond.

- 9.7 Door de ontwikkeling in het bestemmingsplan worden de vluchtroutes feitelijk onbruikbaar.

Beoordeling gemeente

De vluchtroutes bevinden zich op het terrein van reclamant en buiten het plangebied. Hieraan verandert feitelijk niets. Bovendien krijgt Health City een strook van circa 1 meter breed extra rondom een deel van haar eigendom (ten noorden van Health City). De zienswijze is ongegrond.

- 9.8 Volgens Health City is de saunatuin niet juist weergegeven ten opzichte van de nieuwe bouw kavels. Mocht dit wel het geval zijn, wordt er vanuit gegaan dat een zorgvuldige planologische afweging met de naastgelegen percelen heeft plaatsgevonden.

Beoordeling gemeente

De kadastrale eigendommen zijn gevolgd voor het plangebied. De saunatuin is gelegen binnen de eigendomsgrenzen van reclamant. Eigendomsgrenzen worden vanzelfsprekend gerespecteerd. De zienswijze is ongegrond op dit punt.

- 9.9 Voor wat betreft het buiten tennispark kan niet volstaan worden met een verwijzing naar de VNG-brochure. Gekeken moet worden naar de feitelijke situatie waarbij vanuit een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldigheidseisen passende maatregelen worden getroffen.

Beoordeling gemeente

Gelet op de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de VNG-brochure juist gevolgd worden en kan er alleen met een hele goede motivering van afgeweken worden. Zoals reeds aangegeven ligt de ontwikkeling op basis van de VNG brochure op voldoende afstand en zijn er geen belemmeringen. De zienswijze is ongegrond.

- 9.10 De verlichting buiten het tennispark brandt in het najaar en winter veelvuldig. De verwachting is de omwonenden hinder zullen ondervinden van deze verlichting. Verzocht wordt passende maatregelen te treffen.

Beoordeling gemeente

Algemeen is bekend dat een tennispark over verlichting kan beschikken. Gelet op de beantwoording onder 9.9 kan geconstateerd worden dat het tennispark op voldoende afstand is gelegen ten opzichte van de geprojecteerde woningen. De zienswijze is ongegrond.

- 9.11 Health City verwacht door de planontwikkeling problemen met de waterafvoer en riolering. Hierover dienen nog afspraken te worden gemaakt danwel een aanpassing in het bestemmingsplan te worden gedaan.

Beoordeling gemeente

Voor de betreffende ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld waar rekening is gehouden met de bestaande situatie van omliggende percelen. De waterparagraaf is op een aantal punten ambtshalve gewijzigd.

Aangezien rekening is gehouden in dit plan met bestaande aanwezige functies en hiervoor maatregelen zijn getroffen, zal Health City geen overlast ondervinden. De zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

Naarmate de procedure van het bestemmingsplan vorderde heeft er onderling afstemming plaats gevonden en is aanvullende informatie ontvangen, die het noodzakelijk om ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

Regels

1. Het begrip voorgevel is opgenomen in de begripsbepalingen en luidt als volgt: ‘een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een hoofdgebouw of woning. Indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, is de gevel waar de hoofdingang is gesitueerd de voorgevel’.
2. Wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 verwijst naar de regels van artikel 5 waaraan de woningen moeten voldoen, maar dat ziet op bestaande woningen. De verwijzing wordt aangepast naar artikel 6.
3. De hoogte van geluidwerende voorziening wordt maximaal 5,5 meter. Deze maat wordt gekoppeld aan de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 3’ op de verbeelding.
4. In de regels zal een regeling opgenomen worden, die gekoppeld wordt aan de belemmeringsstrook die wordt opgenomen op de verbeelding. Binnen deze zone dient de instandhouding van de drain en het onderhoud verzekerd zijn.

Toelichting

1. De waterparagraaf is op diverse punten aangepast. Een aangepaste waterparagraaf is bijgevoegd.

Verbeelding

1. Voor de kavels 13,14, 16 en 18 grenzend aan Health City wordt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter opgenomen.

2. Op de verbeelding wordt een belemmeringstrook opgenomen in verband met de drain, waaraan regels worden gekoppeld om de instandhouding van de drain en het onderhoud te verzekeren.
3. Kavels 9 t/m 13, gelegen aan de noordzijde van Health City, zullen op de derde verdieping ontwikkeld dienen te worden met een dove gevel. Hiervoor zal een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen.
4. De bestemming 'Groen' die gelegen is ten zuiden van de kavels aan de Schotsbergendreef zal aan de achterzijde van deze woningen worden gelegd. Hiermee komt de insteek van de sloot en de sloot binnen de bestemming 'Groen'.
5. De bestemming 'Verkeer' die parallel loopt aan de Schotsbergendreef zal tot aan het pad worden gelegd. Dit in verband met de ontsluiting in geval van calamiteiten. De weg zal afgesloten worden met een paaltje.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 15 juni 2017

de griffier,

de voorzitter,

Mw. K.I. Goossens

R.J. van de Mortel

Bijlagen

1. Aangepaste waterparagraaf

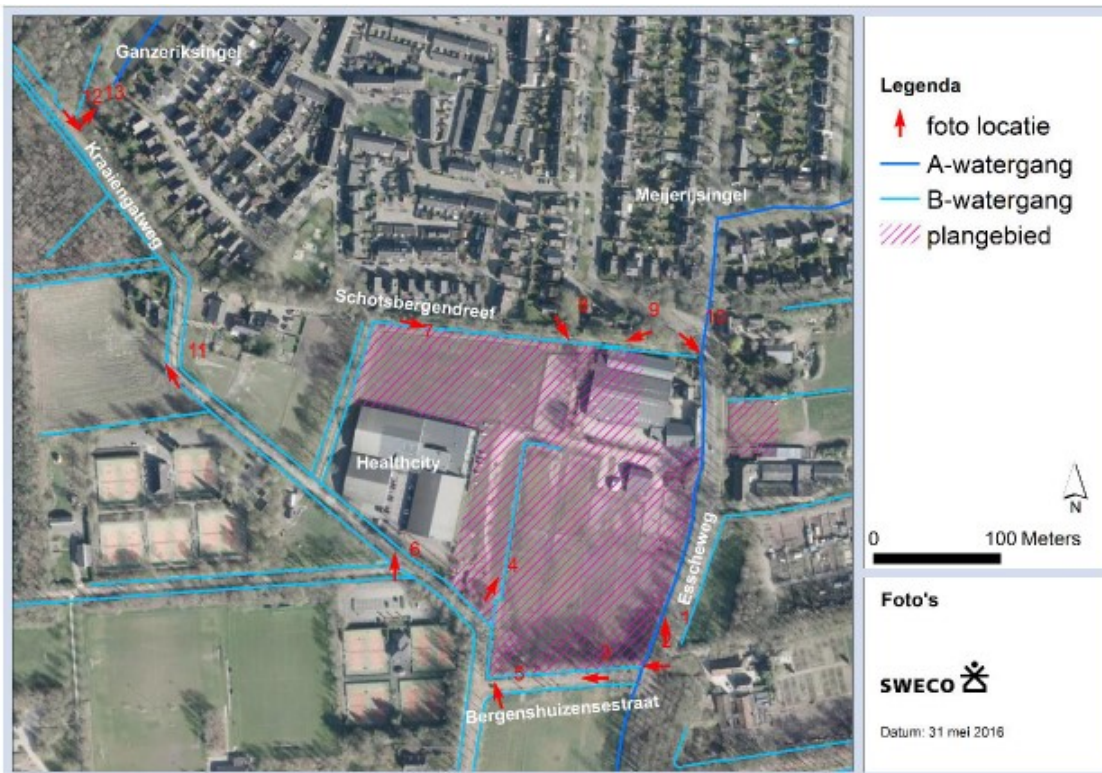
Bijlage 1

3.2 Water

3.2.1 Oppervlaktewater

Locatie Ruimte voor Ruimte Vught Zuid valt voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel.

Ter plaatse van het plangebied is een aantal watergangen aanwezig, welke zorgen voor ont- en afwatering van het gebied of de afvoer van hemelwater van bebouwing op achtergelegen gronden. Het afwateringsstelsel is in figuur 3.2 weergegeven.



Figuur 3.2: Aanwezige watergangen Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

Het oppervlaktewater uit het achterliggende gebied stroomt via een duiker onder de Bergenshuizensestraat naar de watergang langs de Esscheweg en stroomt vandaar af verder in noordelijke richting naar de stadswateren van Vught. De huidige afwateringssituatie is niet optimaal vanwege de bestaande lange duiker aan de Esscheweg. Deze duiker heeft een diameter van 0,50 m, heeft een grote lengte (ruim 310 m) en ligt, ten opzichte van het stadswater, relatief hoog (binnen onderkant buis ligt op NAP+3,95 m). Deze lange duiker zorgt in periodes met veel afvoer voor een aanzienlijke opstuwning. Vanuit het waterschap zijn in de huidige situatie echter geen klachten uit de omgeving bekend. Het is de intentie van het waterschap en de gemeente om een goed functionerend watersysteem te realiseren.

3.2.2 Grondwater

In het midden van het plangebied is de GHG circa NAP+4,8 m. De watergangen aan de randen van het plangebied hebben een drainerende werking, waardoor nabij de watergangen de grondwaterstanden lager zijn dan NAP+4,8 m.

3.2.3 Riolering

Gemeente Vught is overwegend gescheiden gerioleerd (GS). Op een aantal locaties, waaronder Ruimte voor Ruimte Vught Zuid, heeft de gemeente echter een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) aangelegd. In het buitengebied ligt een drukriolering. Het hoofdgemaal, gelegen aan de Kampdijklaan, verpompt het rioolwater naar het rioolstelsel van 's-Hertogenbosch. Via het stelsel van 's-Hertogenbosch komt het rioolwater uiteindelijk op de rioolwaterzuivering van 's-Hertogenbosch.

Het dichtstbijzijnde vrijverval rioleringsstelsel ligt ten noorden van het plangebied (ten hoogte van Esscheweg 262). Het betreft een gescheiden rioolstelsel, dat bestaat uit een vuilwater- en hemelwaterriolering. Bij de dichtstbijzijnde put van de vuilwaterriolering heeft de riolering een diameter van 300 mm en een binnenkant onderkant buis (b.o.b.) van NAP+2,86 m. Deze b.o.b. is rond maart-april 2015 door de gemeente ingemeten en op 7 april 2015 aangeleverd. Ten oosten en westen van het gebied is drukriolering gelegen (zie figuur 3.3). In de Schotsbergendreef gaat het om een persleiding met een diameter van 63 mm en in de Esscheweg om een persleiding met een diameter van 75 mm.



Figuur 3.3: Tekening huidige riolering

Het toekomstig gescheiden stelsel van het plangebied kan mogelijk worden aangesloten op het VGS-stelsel op de put nabij de Esscheweg 262. De woningen aan de rand van het plangebied kunnen mogelijk worden aangesloten op de drukriolering aan de Esscheweg of de drukriolering Schotsbergendreef.

3.2.4 Watertoets

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel

Het Algemeen Bestuur van waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft met dit plan aan wat zij de komende jaren doen aan droge voeten en schoon, voldoende, natuurlijk en mooi water. Speciale aandacht heeft voldoende water voor landbouw en natuur, wateroverlast en hittestress in het stedelijk gebied, het sluiten van kringlopen, verwijderen van ongewenste stoffen, zoals medicijnen, en het vergroten van het waterbewustzijn. Het plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid dient hydrologisch neutraal te zijn. Voor uitwerking van de hemelwaterafvoer betekent dit het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de vijftrapsstrategie, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan watergangen en overloopgebieden met een geknepen afvoer naar watergangen. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still – step forward'. Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsstris: 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een

verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer). De verwachting is dat wanneer een bedrijventerrein wordt ontwikkeld met een gescheiden rioolstelsel met een bergende voorziening voor de piekafvoer (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen), dit ook voor de waterkwaliteit voldoende is.

Voor het waterketenbeheer streeft Waterschap De Dommel naar een goed functionerende waterketen, waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd. Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Voor grondwater betekent grondwaterneutraal geen verandering van de grondwaterstand, waardoor in de omgeving van de plangebied verdroging of wateroverlast kan optreden.

In het plangebied dient voldoende ruimte en mogelijkheden te zijn om in de benodigde waterberging te voorzien. In subparagraaf 4.4.4 wordt ingegaan op het toekomstige watersysteem waarmee hieraan invulling wordt gegeven.

4.4.4 Watersysteem

Bij het ontwerpen van het watersysteem voor het plangebied is het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) gehanteerd: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden.

In figuur 4.3 is de stedenbouwkundige inrichting van het gebied weergegeven.



Figuur 4.3: Stedenbouwkundige inrichting

In het onderstaande wordt het nieuwe watersysteem voor het plangebied toegelicht.

Om voor het plangebied te kunnen voldoen aan de voor de nieuwe bestemmingen benodigde ontwateringsdiepte, worden de lage delen van het plangebied opgehoogd. Uitgangspunt daarbij is het huidige niveau van de GHG (=gemiddeld hoogste grondwaterstand), dat blijktens de inventarisatie op NAP+4,80 m ligt. In het plangebied worden de toekomstige peilen na ophoging daarom als volgt:

- Wegen: NAP+5,50 m
- Vloerpeil gebouwen: NAP+5,80 m
- Kavels: NAP+5,60 m
- Openbaar groen: NAP+5,40 m

Met deze ophoging wordt bereikt dat er in de nieuwe situatie een voldoende ontwateringsdiepte voor de diverse bestemmingen wordt gerealiseerd bij de grondwaterstanden zoals die in de huidige uitgangssituatie optreden.

Het andere principe waar invulling aan is gegeven is het voorkomen van versnelde regenwaterafvoer als gevolg van toename van verhard oppervlak. Krachtens de Keur Waterschap De Dommel 2015 is watercompensatie nodig voor uitbreiding van het verhard oppervlak en voor dempingen van oppervlaktewater. Voor de toename aan verhard oppervlak is een watercompensatie vereist van 600 m³ waterberging per hectare toename van verhard oppervlak. Deze watercompensatie wordt zoveel mogelijk gerealiseerd binnen het plangebied zelf door het van het verhard oppervlak afstromende water op te vangen in een bergingsvoorziening, van waaruit het vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dempingen van oppervlaktewater moeten voor 100% worden gecompenseerd door het graven van nieuw oppervlaktewater.

De berekening van de benodigde watercompensatie is in 2 delen gesplitst:

- Twee kavels ten oosten van de Esscheweg (zie paragraaf 4.4.4.1);
- Het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid dat ten westen van de Esscheweg is gelegen (zie paragraaf 4.4.4.2).

4.4.4.1 Watercompensatie voor 2 woningen ten oosten van de Esscheweg

Ten oosten van de Esscheweg worden 2 woningen gerealiseerd, met een gezamenlijk kavelsoppervlak van 1820 m². Bij het uitgangspunt dat straks 40% van het perceelsoppervlak uit verhard oppervlak zal bestaan (gebouwen en terreinverharding) resulteert dat in een verhard oppervlak van 728 m². Door de sloop van diverse schuren verdwijnt daar echter tevens 1078 m² aan verhard oppervlak. Per saldo is er ten oosten van de Esscheweg daardoor sprake van een afname van het verhard oppervlak dat afwatert naar het bestaande watersysteem. Ten oosten van de Esscheweg is daarom geen watercompensatie voor toename van verhard oppervlak nodig.

4.4.4.2 Watercompensatie voor plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

Op basis van het stedenbouwkundig plan en van de uitgangspunten vanuit Waterschap de Dommel is de benodigde compenserende waterberging berekend voor het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid, dat ten westen van de Esscheweg is gelegen. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie componenten:

1. Watercompensatie voor demping van een waterloop (B-watergang) in het plangebied. In totaal verdwijnt hiermee 483 m² wateroppervlak; het oppervlak van de te dempen bestaande B-watergang in het plangebied is bepaald op basis van een uitgevoerde terrein-inmeting;
2. Watercompensatie voor de toename aan verhard oppervlak dat rechtstreeks naar bestaand oppervlaktewater gaat afvoeren; de ontwikkeling van deze 6 kavels resulteert in 1989 m² nieuw verhard oppervlak. Het regenwater hiervan wordt rechtstreeks afgevoerd naar de A-watergang ten westen van de Esscheweg.
3. Watercompensatie voor de toename aan verhard oppervlak in het plangebied dat niet rechtstreeks naar oppervlaktewater gaat afvoeren; het regenwater van dit verhard oppervlak wordt via een aan te leggen bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De benodigde watercompensatie wordt als volgt gerealiseerd:

Ad 1: Watercompensatie voor demping van B-watergang.

Door het dempen van een B-watergang in het plangebied verdwijnt er 483 m² huidig wateroppervlak. Dit verlies wordt gecompenseerd door het oppervlak van enkele B-watergangen die grenzen aan het plangebied met in totaal een zelfde oppervlak (483 m²) te vergroten. De verruiming met in totaal 483 m² wordt gerealiseerd door de volgende waterlopen te verbreden:

- Langs de Schotsbergendreef wordt de bestaande waterloop over een lengte van 105 meter met 1 meter verbreed;
- Ten noorden van Health City wordt de bestaande waterloop langs de westgrens van het plangebied over een lengte van 63 meter met 1 meter verbreed;
- Langs de Kraaiengatweg / Bergenshuizensestraat wordt de bestaand waterloop langs de zuidgrens van het plangebied over een lengte van 158 meter met 2 meter verbreed.

Om de drainerende functie van de te dempen B-watergang in stand te houden wordt een drain aangelegd aan de oostzijde van HealthCity. De drainleiding zal door middel van een zakelijk recht overeenkomst worden gesitueerd op de kavels die grenzen aan de oostzijde van HealthCity. Op deze wijze wordt voorkomen dat de realisatie van het plangebied negatieve effecten heeft op de grondwatersituatie ter plaatse van het bestaande HealthCity. Daarnaast is in de regels en op de verbeelding een belemmeringenstrook opgenomen om de instandhouding en het onderhoud te beschermen.

Ad 2: Watercompensatie voor de toename aan verhard oppervlak dat rechtstreeks naar bestaand oppervlaktewater gaat afvoeren.

Het regenwater van de verharding van 6 te ontwikkelen kavels langs de westzijde van de Esscheweg wordt rechtstreeks afgevoerd naar de A-watergang ten westen van de Esscheweg. In combinatie met het verdwijnen van verhard oppervlak door de sloop van gebouwen resulteert dit hier per saldo in een toename van afstromend verhard oppervlak met 1632 m². Om de toename aan verhard oppervlak dat rechtstreeks naar deze watergang gaat afvoeren te compenseren, wordt de waterloop (A-watergang) langs de westzijde van de Esscheweg met 1 meter verbreed over een lengte van 135 meter en wordt de waterloop aan de noordzijde van de Bergenshuizensdestraat met 2 meter verbreed over een lengte van 52 meter. Hiermee wordt invulling gegeven aan de benodigde watercompensatie van 98 m³. Om te voorkomen dat de verbreding van deze A-watergang leidt tot verdroging in perioden met weinig of geen regen, wordt de profielverbreding niet over de gehele diepte van de waterloop toegepast, maar slechts over het gedeelte dat boven het gemiddelde waterpeil in de zomerperiode ligt.

Ad 3: Watercompensatie voor de toename aan verhard oppervlak dat vertraagd naar oppervlaktewater gaat afvoeren.

Het regenwater van het overige verhard oppervlak in het plangebied wordt afgevoerd naar bergingsvoorzieningen die worden aangelegd in de centrale groenzone van het plan. Deze bergingen worden uitgevoerd als verlagingen in de groenzone, en vandaaruit wordt het opgevangen regenwater vertraagd afgevoerd naar het regionale watersysteem.

Bij het ontwerp van de berging zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- bodemhoogte van de berging op NAP+4,80 m, hiermee wordt bereikt dat de berging in zijn geheel boven het niveau van de GHG (NAP+4,80 m) ligt;
- een maximale bergende waterdiepte in de berging van 50 cm;
- taludhelling van de berging: 1:4.

Rekening houdend met het verhard oppervlak dat verdwijnt door de sloop van gebouwen, is er per saldo sprake van een toename van verhard oppervlak met 14485 m². Als watercompensatie is hiervoor een bergingsvoorziening met een bergende inhoud van 869 m³ nodig. De benodigde ruimte hiervoor is beschikbaar binnen de centrale groenzone in het plan. Daarbij wordt geen berging gesitueerd binnen de beschermingszones die langs de beide transportleidingen (de gasleiding en de waterleiding) liggen.

De bergingen (in totaal vier compartimenten) worden onderling verbonden en voorzien van een leegloopvoorziening. De onderkant van deze leegloopvoorziening komt op het niveau van de bodemhoogte van de bergingen (NAP+4,80 m) te liggen; de leegloopvoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat daarmee vertraagde afvoer naar het regionale watersysteem wordt gerealiseerd conform hetgeen daarover in de beleidsregels van waterschap De Dommel staat aangegeven. Tevens wordt een overloopvoorziening aangebracht op een niveau van NAP+5,30 m. Deze overloopvoorziening treedt in werking bij neerslagsituaties die extremer zijn dan de T=100 jaar neerslag waar bij het bepalen van de benodigde compensatie vanuit wordt gegaan. Zowel de leegloopvoorziening als de overloopvoorziening worden aan de noordzijde van het plangebied gesitueerd, met afvoer naar het omliggende regionale watersysteem.

Ten behoeve van de aanvraag van de benodigde watervergunning zullen, in het kader van het op te stellen advies bouwrijpmaken, de leegloopvoorziening en de overloopvoorziening nader worden gedetailleerd en gedimensioneerd in overleg met gemeente en waterschap.

Realisatie van het plangebied zal geen aanleiding geven tot wateroverlast rond de bestaande, te handhaven bebouwing van HealthCity. Het waterlopenstelsel waarop de regenpijpen van HealthCity uitkomen blijft gehandhaafd. Het regenwater dat op de verhardingen in het plangebied valt wordt ingezameld via regenwaterriolering en afgevoerd naar de centraal gelegen

retentievoorziening. Dat water zal dus niet naar HealthCity afstromen.

Ook grondwateroverlast bij HealthCity als gevolg van dit plan is niet aan de orde. Zoals eerder is aangegeven wordt langs de oostzijde van HealthCity een drainleiding aangelegd om de ontwaterende functie van de te dempen B-watergang in stand te houden. Deze drainleiding voorkomt dat de ontwateringssituatie van HealthCity verslechtert als gevolg van de realisatie van het plangebied.

4.4.4.3 Watergangen en duikers

De bestaande watergangen aan de rand van het plangebied worden verbreed of blijven gehandhaafd. De bestaande duikers worden verwijderd en er worden nieuwe duikers aangelegd bij (gecombineerde) inritten en bij de wegen.

Het verwijderen van de bestaande duikers leidt tot een verbetering van de afvoercapaciteit, omdat de bestaande duikers zeer klein zijn (diameter 0,125 m en 0,25 m).

Voor de nieuwe duikers wordt aangehouden:

- Duikers in A-watergang langs de Esscheweg: beton diameter 800 mm met een BOK op NAP +3,95 m (gelijk met de BOK van de lange duiker aan de Esscheweg).
- Duikers in B- watergangen: beton diameter 300 mm met een BOK 5 cm onder de bodem van de watergangen.

Alle verbredingen van de watergangen die hierboven zijn genoemd, vinden plaats aan de zijde van het plangebied. De voor verbreding van de diverse watergangen benodigde grond is allemaal reeds in bezit van Ruimte voor Ruimte. Langs de watergangen aanwezige bomen bevinden zich aan de wegzijde van de watergangen, en vormen daarom geen belemmering voor de verbreding die aan de kavelzijde plaatsvindt.

De te realiseren verbreding van de watergangen is zodanig dat die geen effect heeft op de wijze waarop het onderhoud aan de watergangen kan worden uitgevoerd. De huidige wijze van onderhoud kan gecontinueerd worden.

4.4.4.4 Optimalisatie omliggend watersysteem

Door de gemeente Vught en waterschap De Dommel wordt momenteel een alternatieve afvoerroute onderzocht voor de waterafvoer uit het achterliggende gebied, in verband met de beperkte afvoercapaciteit van de lange duiker aan de Esscheweg. Bij dit onderzoek wordt nagagaan of een afvoerroute naar het noordwesten mogelijk is, en welke aanpassingen in het watersysteem daarvoor nodig zijn. De realisatie van het plangebied met het daarin voorgestelde watersysteem hebben geen invloed op dit onderzoek. Immers, de voorgestelde watercompensatie-maatregelen zorgen ervoor dat de realisatie van het plangebied niet leidt tot een snellere waterafvoer dan in de huidige agrarische situatie.

4.4.4.5 Conclusie

Het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om in de benodigde waterberging te voorzien.

Op grond van de Keur van waterschap De Dommel dient een watervergunning te worden aangevraagd voor het dempen van de B-watergang binnen het plangebied, voor het graven van de waterbergingen, voor de lozing vanuit de berging op oppervlaktewater, voor het verbreden van de watergangen en voor de aanleg van dammen met duikers.

Bij de andere uitwerking van het plan zal een rioleringsontwerp en een advies bouwrijpmaken worden opgesteld, in nauw overleg met gemeente Vught en waterschap De Dommel.