

RAPPORTAGE DIALOOG PLANVOORNEMEN LANDGOED ROUCOULEUR

Leef Omgevingsadvies B.V.

Ing. F. Beerens MSc

Juli 2024

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Aanwezigen	4
3. Opzet inloopbijeenkomst	5
4. Informatie	5
5. Algemene indruk en input	5
6. Vragen	7
7. Reacties concept verslag	12
8. Evaluatie	12
9. Vervolg	13
Bijlagen	13

1. Inleiding

De eigenaar van Landgoed Roucouleur heeft in nauw overleg met de gemeente Vught en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed gewerkt aan een planvoornemen voor vier kavels voor villa's op Landgoed Roucouleur. Het planvoornemen is zorgvuldig voorbereid met de verschillende betrokken partijen.

Alvorens een besluit te nemen over het in procedure brengen van het planvoornemen door middel van een wijziging van het (tijdelijk) Omgevingsplan, heeft PPO een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de directe omgeving en stakeholders. Deze inloopbijeenkomst vond plaats op 28 mei 2024 in Theaterwerkplaats Novalis aan de Industrieweg 9c in Vught.

De directe omgeving (zie figuur 1) en een aantal stakeholders¹ zijn op 14 mei per brief en/of per e-mail geïnformeerd en uitgenodigd over de inloopbijeenkomst (bijlage 1). Tijdens de inloopbijeenkomst waren zo'n 10 huishoudens aanwezig. Een aantal mensen heeft per e-mail aangegeven niet aanwezig te kunnen zijn, maar wel vragen te hebben over het plan. Men wil graag op de hoogte gehouden worden. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is als stakeholder uitgenodigd. Zij heeft op 27 mei 2024 laten weten dat het plangebied geen deel uitmaakt van het monument en dat zij derhalve geen rol/betrokkenheid voor zichzelf zien.



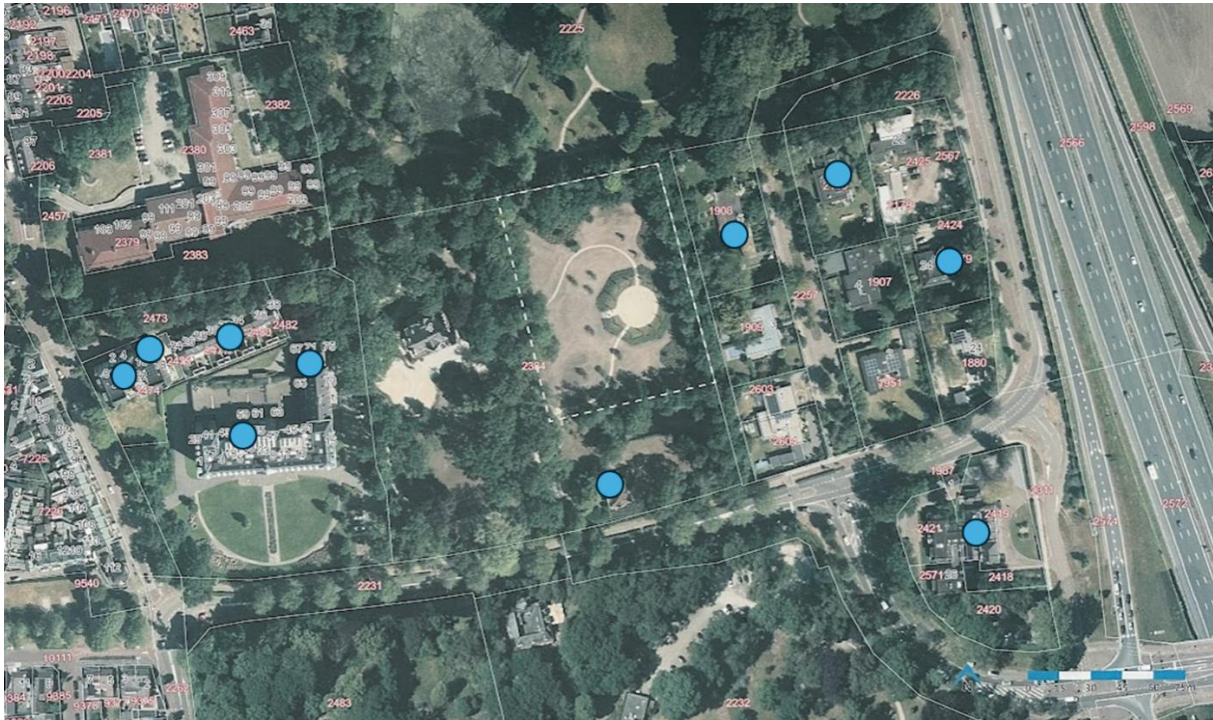
Figuur 1: gebied dat is uitgenodigd voor inloopbijeenkomst

¹ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Vereniging Natuur & Milieu Vught, Erfgoed Vught, Gemeente Vught

2. Aanwezigen

Bij binnenkomst is aanwezig gevraagd om met een sticker aan te geven waar men woont en/of werkt (zie figuur 2). Onderstaande figuur geeft aan wie aanwezig was bij de avond. De persoonsgegevens zijn bij ons in bezit, maar worden enkel gebruikt om te communiceren over het plan.

Namens initiatiefnemer waren medewerkers aanwezig van PPO, Pouderoyen Tonnaer en Leef Omgevingsadvies. De gemeente Vught was ook aanwezig maar had geen actieve rol. Zij waren met name geïnteresseerd in het verloop van de bijeenkomst.



Figuur 2: aanwezigen 28 mei 2024

3. Opzet inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst had de volgende opstelling:

1. Ontvangst en registratie van aanwezigen
2. Toelichting op het planvoornemen aan de hand van posters incl. mogelijkheid tot stellen van vragen
3. Omgevingstafel met de mogelijkheid om het gesprek aan te gaan en vragen te stellen. Daarnaast was er de mogelijkheid om aan te geven wat men goed (top) en minder goed (flop) vindt aan het planvoornemen. Daarbij konden ook tips en aandachtspunten aangegeven worden. Alle input werd verzameld in een ideeënbus.

4. Informatie

Op verschillende tafels werd met posters informatie gedeeld over het plan. Deze zijn als bijlage 2 toegevoegd aan deze rapportage.

- Analyse-concept-verkavelingsopzet;
- Uitwerking – materialisering buitenruimte;
- Totaalplan – beeldkwaliteit woningen;
- Procedure wijziging Omgevingsplan;
- Luchtfoto.

5. Algemene indruk en input

Er zijn zowel positieve als kritische reacties. Een aantal omwonenden vindt het een mooi plan, anderen vinden dat er meer of juist minder woningen moeten komen. Ook zijn er opmerkingen gemaakt over de hoogte van de woningen (aantal bouwlagen) en de (voetgangers) verbinding tussen het planvoornemen en park Reeburg, omdat deze ook door fietsers gebruikt zou gaan worden en daarmee een vorm van overlast gaat geven.

Aanwezigen mochten tijdens de bijeenkomst op kaartjes aangeven wat men goed (Top) vindt aan het plan, maar ook wat men slecht (Flop) vindt. Aanwezigen mochten ook Tips en Aandachtspunten meegeven. Hieronder een overzicht van de inbreng. Voorafgaand aan de formele procedure tot wijziging van het (tijdelijk) Omgevingsplan zal aangegeven worden wat met de opmerkingen is gedaan.

Omwonenden hebben op 28 mei 2024 aangegeven de volgende zaken “top” te vinden aan het planvoornemen voor Landgoed Roucouleur:

Nr.	Top
1	Geweldig concept en initiatief! Groot compliment aan alle reeds gerealiseerde doelen in Roucouleur;
2	Goed ruimtelijk ingepast. Mooi dat het landgoed toegankelijk wordt voor wandelaars;
3	Park Roucouleur opengesteld voor publiek;
4	Geweldig plan! Graag snel uitvoeren.

Omwonenden hebben op 28 mei 2024 de volgende “tips” gegeven voor het planvoornemen voor Landgoed Roucouleur:

Nr.	Tip
1.1	Park idee handhaven, bij voorkeur geen bebouwing;
1.2	Indien er toch gebouwd moet worden (omdat er afspraken zijn met eigenaar), dan graag senioren woningen bouwen. Daarmee komt doorstroming op Vughtse woningmarkt op gang. Zie ook artikel d.d. 27 mei Brabants Dagblad: bouwambities Vught onder druk: regels verstikken de betaalbare woningmarkt’;
1.3	Is het plan tegenstrijdig met volkshuisvestingsplan gemeente Vught? Er zitten geen sociale woningen in het plan;
2	Meer kavels.

Omwonenden hebben op 28 mei 2024 de volgende “aandachtspunten” geformuleerd voor het planvoornemen voor Landgoed Roucouleur:

Nr.	Aandachtspunt
1	Er mag tot 3 bouwlagen gebouwd worden. De referentiebeelden tonen 2 bouwlagen. Geeft vertekend beeld;
2.1	Gelieve de te bouwen huizen te realiseren in één bouwlaag, zoals de woningen in de Willem van Beuningenlaan;
2.2	Ontsluiting kavels alleen via de Glorieuxlaan;
3.1	Geen ontsluiting op park Reeburg, ook niet voor voetgangers en fietsers. Er wordt steeds meer ruimte afgeknibbeld van het park en het faciliteren van paden trekt meer mensen aan (overlast, fietsers, hangjongeren enz.);
3.2	Bouw de woningen in één bouwlaag, zoals de woningen in de Willem van Beuningenlaan;
4.1	Geen uitweg op park Reeburg;
4.2	Laagbouw sluit beter aan bij woningen Willem van Beuningenlaan.

Omwonenden hebben op 28 mei 2024 de volgende punten benoemd als “flop” voor het planvoornemen voor Landgoed Roucouleur:

Nr.	Flop
1.1	Uitgang naar park Reeburg niet realiseren;
1.2	Hoogte van te bouwen woningen aanpassen aan hoogte Willem van Beuningenlaan.



Figuur 3: Impressie inloopavond planvoornemen landgoed Roucouleur.

6. Vragen

Tijdens de inloopbijeenkomst werd een aantal vragen gesteld. Hieronder treft u een overzicht aan van de meest gestelde vragen. Uitsluitend vragen welke betrekking hebben op het planvoornemen zijn in het overzicht opgenomen.

1. **Wie is de eigenaar van de locatie en daarmee initiatiefnemer?**
Eigenaar van de locatie is de heer Mandemakers.
2. **Wat is de rol van Peters Projectontwikkeling (PPO)**
Peters Projectontwikkeling mag namens de eigenaar het ontwikkelproces begeleiden.
3. **Wat is de rol van Pouderoyen Tonnaer en Leef Omgevingsadvies?**
Pouderoyen Tonnaer is een adviesbureau op het gebied van stedenbouw en landschap, met kennis van wet- en regelgeving (o.a. Omgevingswet). Pouderoyen Tonnaer heeft in opdracht van PPO het (stedenbouwkundig) ontwerp en het beeldkwaliteitsplan gemaakt en zal straks ook zorgdragen voor de noodzakelijke wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan (=het huidige bestemmingsplan). Leef Omgevingsadvies is een adviesbureau op het gebied van ruimtelijke ontwikkelopgaven en omgevingsmanagement. Leef Omgevingsadvies begeleidt en adviseert in opdracht van PPO het proces met de omgeving.

4. **In het Brabants Dagblad van 15 november 2023 staat dat de eigenaar, dhr. Mandemakers stelt: *ik mocht uiteindelijk wel zes villa's bouwen maar ook dat gaat in 'mijn tijd' niet meer gebeuren. Het blijft voorlopig bij de restauratie van het kasteeltje en herinrichting van het park*". Hoe verhoudt dit planvoornemen zich tot deze uitspraak?**

Het bericht dat in de media verscheen geeft een ongenueanceerd beeld. Eigenaar heeft niet anders willen zeggen dat de restauratie van het kasteel prioriteit heeft gehad en dat de bouw van zes villa's voorlopig niet gaat gebeuren. Op de eerste plaats telt het plan nu geen zes maar vier woningen. Op de tweede plaats kenmerken ruimtelijke ontwikkelprocessen zich door de lange doorlooptijd, waarbij we afhankelijk zijn van veel verschillende factoren. In deze context moet ook het artikel gelezen worden.

5. **Waarom is er gekozen voor bebouwing in de onlangs aangelegde parktuin?**

Er zijn in het verleden door het college uitgangspunten geformuleerd om op deze locatie te kunnen bouwen. Het plan geeft uitvoering aan de eerder gemaakte afspraken. De parktuin is recent aangelegd als invulling in afwachting van de ontwikkeling.

6. **Heeft de gemeenteraad van Vught al ingestemd met het plan?**

De gemeenteraad zal te zijner tijd het voorstel krijgen tot het nemen van een besluit over het TAM-Omgevingsplan. Daar ligt de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het voorliggende plan is met de ambtelijke organisatie, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed besproken en heeft de instemming van het college van Burgemeester en Wethouders. Het college van Burgemeester en Wethouders is het bevoegde gezag om de volgende stap in het proces voor te bereiden: het in procedure brengen van het TAM-Omgevingsplan.

7. **In Nederland wordt volop gesproken over tegengaan van hittestress en klimaatadaptatie. Waarom wordt op deze locatie gekozen voor woningbouw en niet voor een groene invulling zoals Park Reeburg?**

De thema's klimaatadaptatie en duurzaamheid zijn belangrijke thema's waar rekening mee gehouden moet worden bij de verdere planontwikkeling. We hebben ook een grote woonopgave waar gemeenten locaties voor zoeken. Deze opgave wordt primair gezocht in bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet in vier bouwkvavels voor vrijstaande villa's op ruime groene kvavels, met veel behoud en toevoeging van groene kwaliteiten.

8. **Worden bestaande bomen gekapt?**

Uitgangspunt is behoud van waardevol groen. Om de toegang tot Park Reeburg te maken voor langzaam verkeer (voetgangers) zal wel enig groen verdwijnen. Er worden wel bomen en hagen toegevoegd (zie ook de posters). Indien nodig vindt wel het noodzakelijke onderhoud aan de bestaande bomen en het bestaande groen plaats.

9. **Hoe groot is het plangebied?**

Ca. 7.000 m².

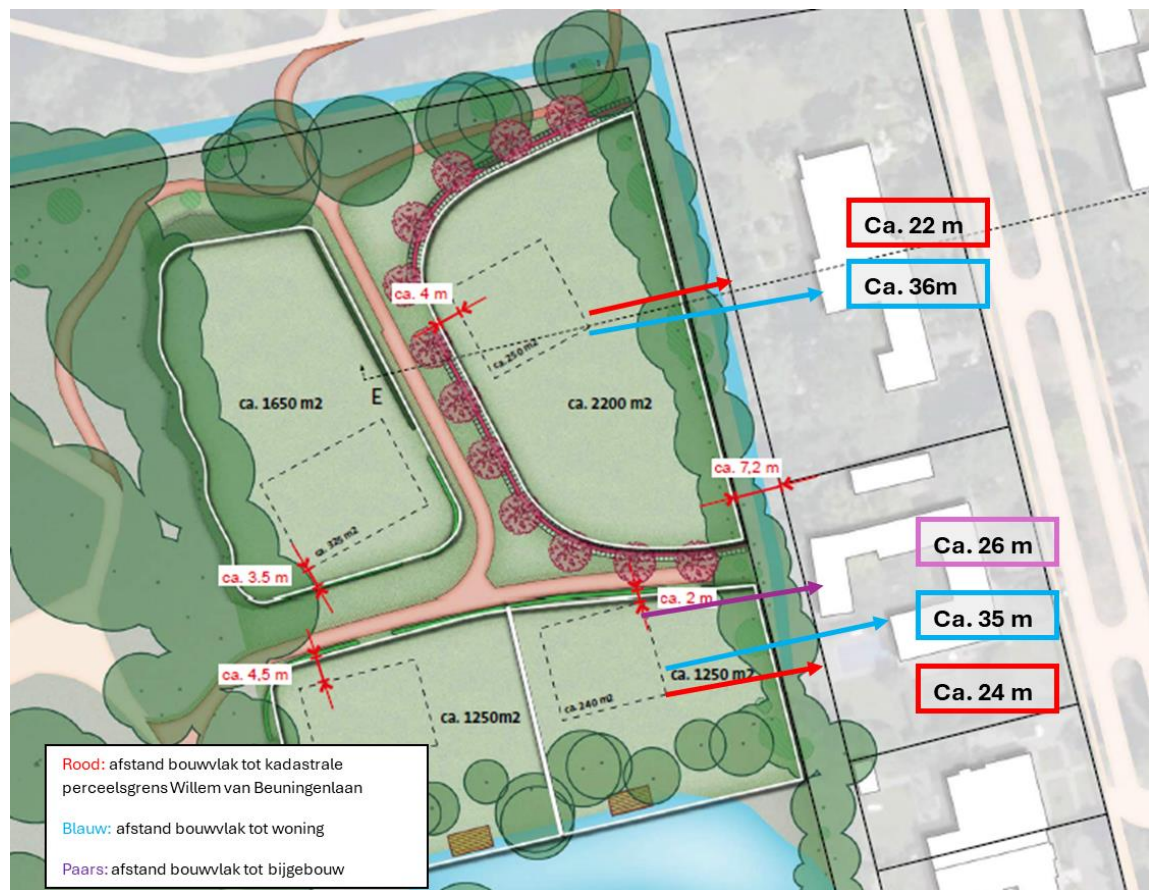
10. Tast het planvoornemen onze privacy aan?

De nieuwe woningen worden op geruime afstand van de bestaande woningen aan de Willem van Beuningenlaan gerealiseerd. De nieuwe woningen worden groen ingepast. Bovendien is tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen een groene buffer, inclusief watergang, aanwezig. Deze blijft gehandhaafd. Kans op inkijk en/of aantasting privacy is daarmee geminimaliseerd.

11. Hoeveel woningen komen er in het plangebied?

Er wordt de mogelijkheid geboden om op het perceel vier vrijstaande villa's te realiseren.

12. Op hoeveel meter van de (kadastrale perceelsgrens, zijde Willem van Beuningenlaan) komen de woningen (hoofdmassa)?



13. Hoe vindt ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer plaats?

De vier villa's worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit van landgoed Roucouleur aan de Glorieuxlaan voor gemotoriseerd verkeer. Het is nadrukkelijk niet mogelijk om de woningen met gemotoriseerd verkeer te bereiken via de Willem van Beuningenlaan.

14. Wordt het landgoed na realisatie en inrichting van het planvoornemen toegankelijk voor niet bewoners en/of bezoekers van de woningen?

Een deel van de bestaande paden zal samen met de nieuwe paden in het plangebied na realisatie en inrichting van het planvoornemen toegankelijk zijn voor publiek. Een en ander nog nader af te stemmen met de gemeente Vught.

15. Hoever staan we in verhouding tot het eerdere plan voor appartementen op deze locatie?

Het eerdere plan voorzag in een appartementencomplex op deze locatie. Initiatiefnemer heeft om moverende redenen dit plan niet tot ontwikkeling gebracht. Het plan dat nu voorligt voldoet aan de uitgangspunten die eerder door het college zijn meegegeven (maximaal 6 woningen). Op basis van de analyse, ontwerp sessies en afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed komen we echter uit op maximaal vier kavels. Dit ontwerp heeft de instemming van het college en kan door het college in procedure worden gebracht. Uiteindelijk zal de gemeenteraad het TAM Omgevingsplan moeten vaststellen. We staan daarmee op ongeveer hetzelfde punt in het proces als destijds met het eerdere plan, namelijk het voorbereiden van een ruimtelijke procedure (destijds ontwerp bestemmingsplan, onder de Omgevingswet een TAM Omgevingsplan).

16. Waarom wordt er een verbinding gemaakt met Park Reeburg?

De gemeente heeft de ambitie om Park Reeburg te verbinden met Landgoed Glorieux, zodat voetgangers zich eenvoudig kunnen verplaatsen tussen de twee gebieden.

17. Hoe hoog worden de woningen?

De woningen zullen overwegend bestaan uit 2 bouwlagen met een extra bouwlaag, daar waar de landschapskamer dit kan verdragen. Dit komt neer op 7,0 meter voor twee bouwlagen en als een kapvorm wordt toegepast maximaal 5 meter erbij. Dit resulteert in een totale bouwhoogte van maximaal 12 meter.

Er dienen overwegend platte daken te worden toegepast, waaraan een toevoeging voorstelbaar is van andere kapvormen, maar dan enkel als ondergeschikte afwijking op de hoofdmassa. Bij toepassing van drie bouwlagen met platte dakafdekking komt de bouwhoogte uit op ca. 10,50 meter.

18. Hoe komen de woningen eruit te zien?

Dat is nog niet bekend. De toekomstige bewoner wordt in de gelegenheid gesteld om binnen de kaders zijn/haar eigen woning te (laten) ontwerpen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals weergegeven op de posters. Er is op dit moment dus nog geen ontwerp, enkel een aantal referenties. Door beeldkwaliteitseisen aan te houden, wordt wel bereikt dat er een ruimtelijke eenheid ontstaat in de bebouwing die niet mag concurreren met de historische bebouwing binnen Roucouleur. De beeldkwaliteitseisen dienen nog vastgesteld te worden.

19. Worden de woningen door een ontwikkelaar gerealiseerd?

Het voornemen (op dit moment) is om particulieren in de gelegenheid te stellen om hun eigen droomvilla te mogen ontwerpen en realiseren. Daarbij worden wel eisen gesteld t.a.v. de beeldkwaliteit, te realiseren groen en beheer en onderhoud van het gebied.

20. Hoe kom ik in aanmerking voor een kavel?

Er is nog niet bekend wanneer en hoe de kavels aangeboden gaan worden.

21. Worden de percelen verkocht of in erfpacht uitgegeven?

Dit is nog niet bekend/bepaald.

22. Waar mogen we iets van vinden?

U mag over het planvoornemen in de breedte aangeven wat u goed (top) dan wel minder (flop) vindt. U mag ook aandachtspunten en tips geven. Wij verzamelen alle input en bekijken of we rekening kunnen houden met hetgeen u heeft ingebracht.

23. Wat is een TAM-Omgevingsplan?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet is het begrip “bestemmingsplan” komen te vervallen. Onder de Omgevingswet wordt van gemeenten verwacht dat zij een “Omgevingsplan” voor het gehele grondgebied van de gemeente gaan vaststellen. Daartoe hebben gemeenten tot 2032 de tijd. Om in de tussenliggende periode plannen mogelijk te maken zijn er verschillende instrumenten in de wet opgenomen. Eén ervan is het TAM-Omgevingsplan. Eenvoudig gesteld is dat een “bestemmingsplan, gebaseerd op de principes van de Omgevingswet”.

24. Hoe verloopt de procedure na deze inloopbijeenkomst?

Als u uw mailadres heeft achtergelaten ontvangt u binnen twee weken een verslag met daarbij de informatie die u vandaag heeft gekregen. Ook krijgt u een overzicht van alle opmerkingen die zijn gemaakt. U wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op het verslag. Tot slot ontvangt u een link naar een online evaluatieformulier, waarin u kunt aangeven wat u van de inloopbijeenkomst en het planvoornemen vond. Op een later moment informeren wij u over wat we met de opmerkingen hebben gedaan en op welke onderdelen dit heeft eventueel geleid tot aanpassingen van het planvoornemen.

De opbrengst van het participatieproces wordt met de gemeente gedeeld en is een bijlage bij het TAM-Omgevingsplan. De gemeente zal het TAM-Omgevingsplan in procedure brengen, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wij verwachten dat dit in de tweede helft c.q. einde van 2024 zal plaatsvinden.

25. Wanneer worden de woningen gerealiseerd?

Daar kan op dit moment nog niets over gezegd worden. Eén van de voorwaarden voor het kunnen realiseren van woningen is een in werking getreden en onherroepelijk TAM-omgevingsplan.

26. Hoe verloopt de procedure van het TAM-omgevingsplan?

Een TAM-omgevingsplan doorloopt dezelfde procedure als voorheen het bestemmingsplan, namelijk afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij zijn voor fasen te onderscheiden:

- Het ontwerp TAM-omgevingsplan: de gemeente publiceert het plan en legt het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage. Iedereen kan dan zienswijzen inbrengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling.
- Vaststelling TAM-omgevingsplan: de gemeente stelt een nota van zienswijzen op waarin de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien zijn van een gemeentelijk standpunt. Op basis hiervan kan een zienswijze gegrond of ongegrond zijn. Indien de zienswijze gegrond is wordt tevens aangegeven welke consequenties dit heeft voor het TAM-omgevingsplan. Op basis van de nota van zienswijzen wordt het TAM-omgevingsplan aangepast ten behoeve van de

vaststelling. Nadat het TAM-omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het opnieuw gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn.

- Beroepstermijn: in de beroepstermijn van 6 weken bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.
- Het TAM-omgevingsplan treedt in werking na de beroepstermijn. Als er geen beroepen zijn ingediend is het tevens onherroepelijk. Indien er wel beroepen zijn ingediend wordt het plan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Echter dit is wel afhankelijk van de uitspraak natuurlijk.

7. Reacties concept verslag

Het concept verslag is op 11 juni 2024 gedeeld met de aanwezigen en degene die hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven. Naar aanleiding van het toezenden van het verslag zijn er drie reacties ontvangen.

1. Op 20 juni 2024 ontvingen we een mail van een omwonende (welke niet aanwezig was op de avond) waarin:
 - a. Nadrukkelijk het verzoek wordt gedaan om voor wat betreft hoogte aan te sluiten bij de woningen aan de Willem van Beuningenlaan en Buxtelseweg;
 - b. Gewezen wordt op de Omgevingsvisie van de gemeente Vught waarin wordt gewezen op het belang van hoogwaardige groenvoorziening en het beschermen van bestaande groenstructuren. Het gaat hier om een groenvoorziening die hoort bij een monument. Het aantasten van deze groenvoorziening is naar de overtuiging van omwonende in strijd met de Omgevingsvisie van de gemeente (zie met name blz. 26 en 27 van de Omgevingsvisie).

In reactie hierop is aangegeven dat opmerking a. reeds bekend was en door meerdere personen is gemaakt. Opmerking b. is opgenomen in deze notitie.

2. Op 17 juni 2024 ontvingen we een mail van een omwonende met een vraag waarom een gemaakte opmerking niet is opgenomen in het verslag.

In reactie hierop is aangegeven dat in het verslag enkel zaken zijn opgenomen die van invloed zijn op het plangebied. De gemaakte opmerking had betrekking op een onderwerp dat buiten de invloedssfeer van het plangebied ligt en is derhalve niet opgenomen in het verslag.

3. Op 14 juni 2024 hebben we een reactie ontvangen namens de ontwikkelaar van het Zorglandschap, dat zij geen enkel bezwaar hebben tegen voorgenomen ontwikkeling.

8. Evaluatie

Met het toezenden van het concept verslag is ook een online evaluatie formulier gedeeld met het verzoek dit in te vullen. Dit is door niemand gedaan.

9. Vervolg

De rapportage is gedeeld met de aanwezigen en de gemeente Vught.

Voorafgaand aan de start van de formele procedure tot het wijzigen van het (tijdelijk) Omgevingsplan wordt iedereen geïnformeerd over het plan en hetgeen met de opmerkingen is gedaan.

Bijlagen

- Bewonersbrief
- Posters

Aan de bewoners en gebruikers van dit pand

Project: landgoed Roucouleur Vught (Glorieuxlaan)

Betreft: uitnodiging inloopbijeenkomst

Vught, 13 mei 2024

Beste heer/mevrouw,

Graag willen wij u namens de eigenaar van Landgoed Roucouleur informeren over een planvoornemen voor Landgoed Roucouleur. Het planvoornemen richt zich op het realiseren van vier vrijstaande woningen op het landgoed. Onderstaande afbeelding (verkavelingsopzet) geeft inzicht in het planvoornemen.



Afbeelding: verkavelingsopzet Landgoed Roucouleur



Het planvoornemen is in nauw overleg en na een zorgvuldig proces met de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed tot stand gekomen. Alvorens de gemeente een besluit neemt over het starten van de formele procedure willen wij u als direct omwonende uitnodigen voor een inloopbijeenkomst om een toelichting te geven op het planvoornemen en vragen te beantwoorden.

Wij willen u graag uitnodigen voor een inloopbijeenkomst op **28 mei 2024** bij Theaterwerkplaats Novalis, Industrieweg 9c 5262 GJ Vught. De inloopbijeenkomst is van 17:00 tot 20:00 uur. Er vindt geen plenaire presentatie plaats.

Tijdens de inloopbijeenkomst geven wij een toelichting op het planvoornemen en de procedure. Er wordt gelegenheid geboden tot het stellen van vragen en u wordt in de gelegenheid gesteld om uw mening t.a.v. het planvoornemen kenbaar te maken. Van de inloopbijeenkomst wordt een sfeerverslag gemaakt. Dit sfeerverslag wordt alvorens het te delen met de gemeente Vught aan u voorgelegd voor op- of aanmerkingen.

Wij willen u vragen om aan te geven of u de inloopbijeenkomst wenst bij te wonen. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar info@leefomgevingsadvies.nl onder vermelding van Inloopbijeenkomst Landgoed Roucouleur.

Kunt u niet bij de inloopbijeenkomst zijn, maar wilt u wel op de hoogte blijven?

Ook dan kunt u een mail sturen naar info@leefomgevingsadvies.nl. Na afloop van de inloopbijeenkomst ontvangt u alle informatie en het sfeerverslag.

Gegevens

Wij gebruiken uw gegevens uitsluitend om u – indien gewenst - in de toekomst op de hoogte te kunnen houden van de ontwikkeling.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Frenkel Beerens

Leef Omgevingsadvies

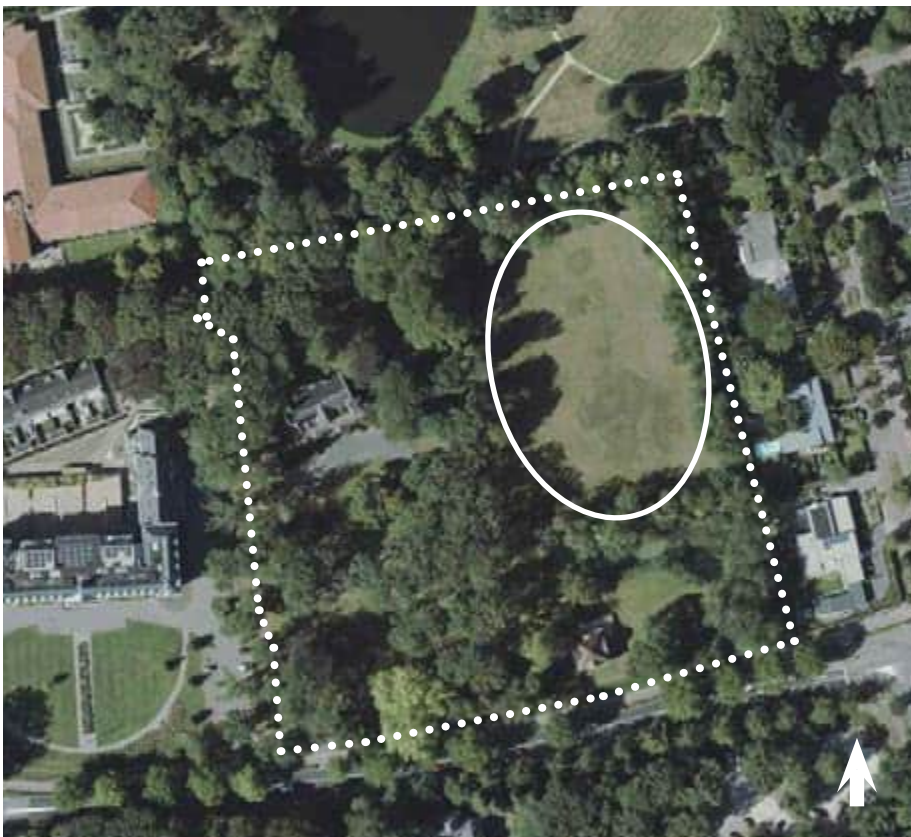
@: info@leefomgevingsadvies.nl

M: + 31 6 246 026 17

www.leefomgevingsadvies.nl

Ontwikkeling Landgoed Roucouleur Vught

ANALYSE - CONCEPT - VERKAVELINGSOPZET



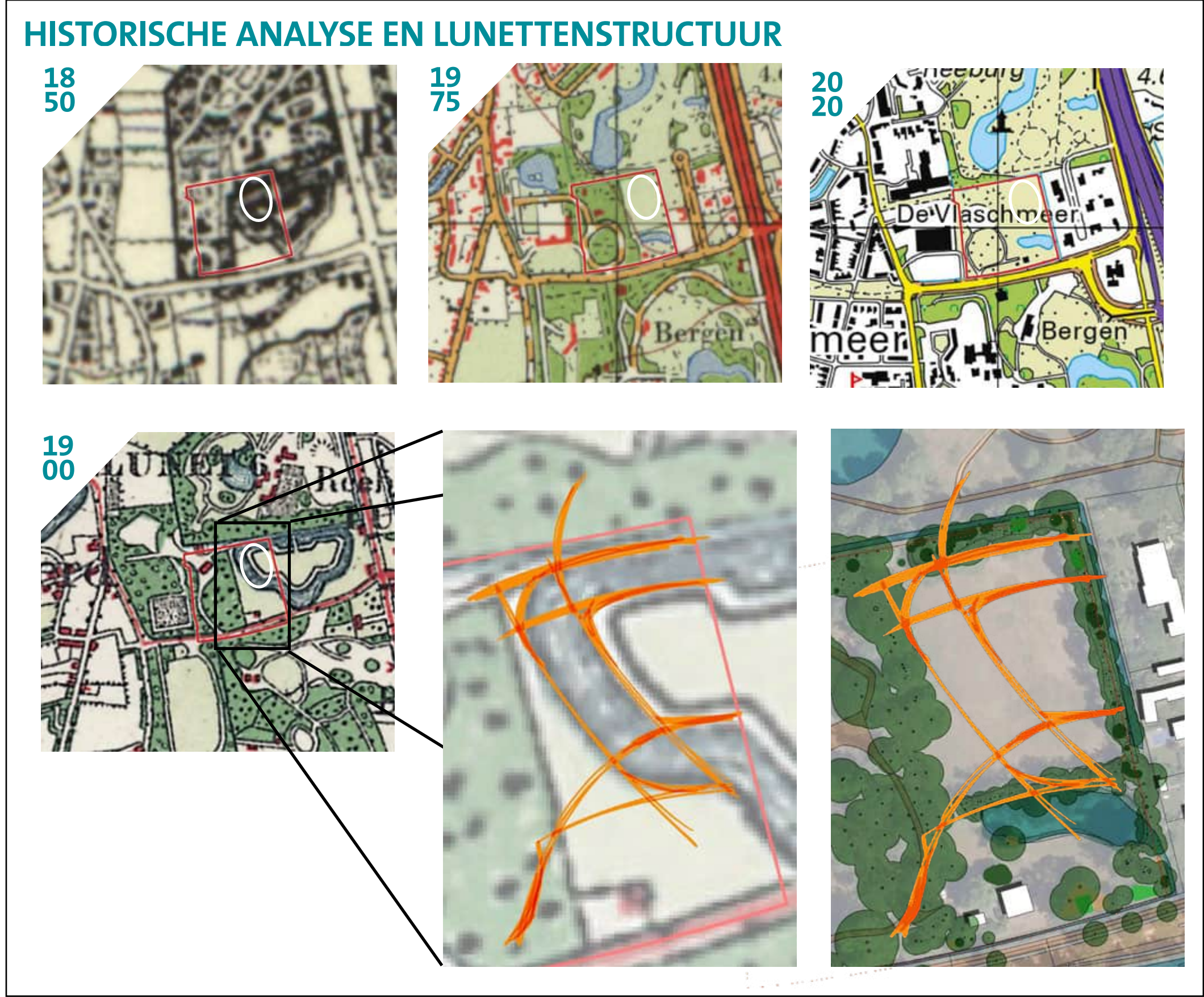
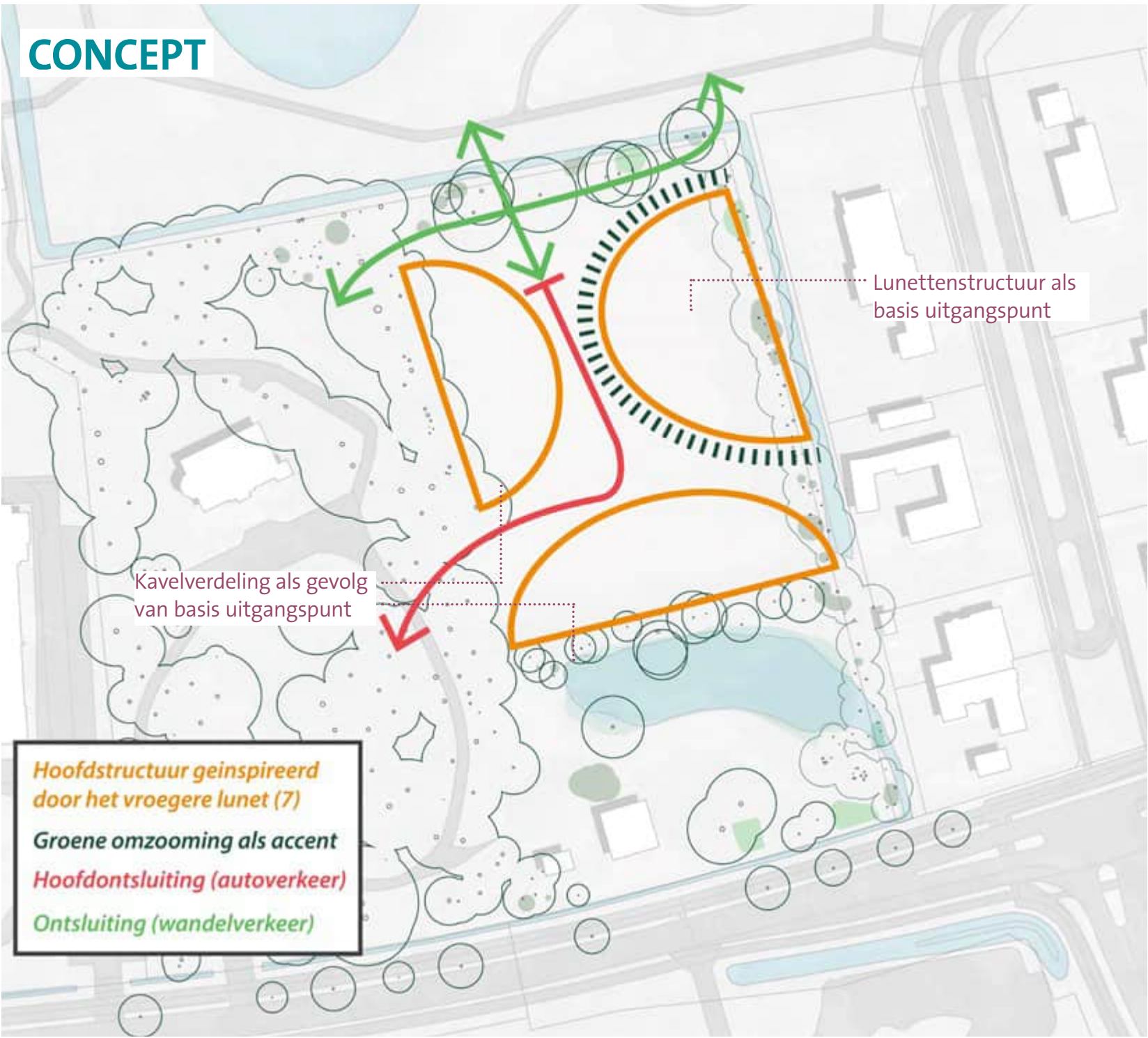
LANDGOED ROUCOULEUR MET LOCATIE PLANGEBIED



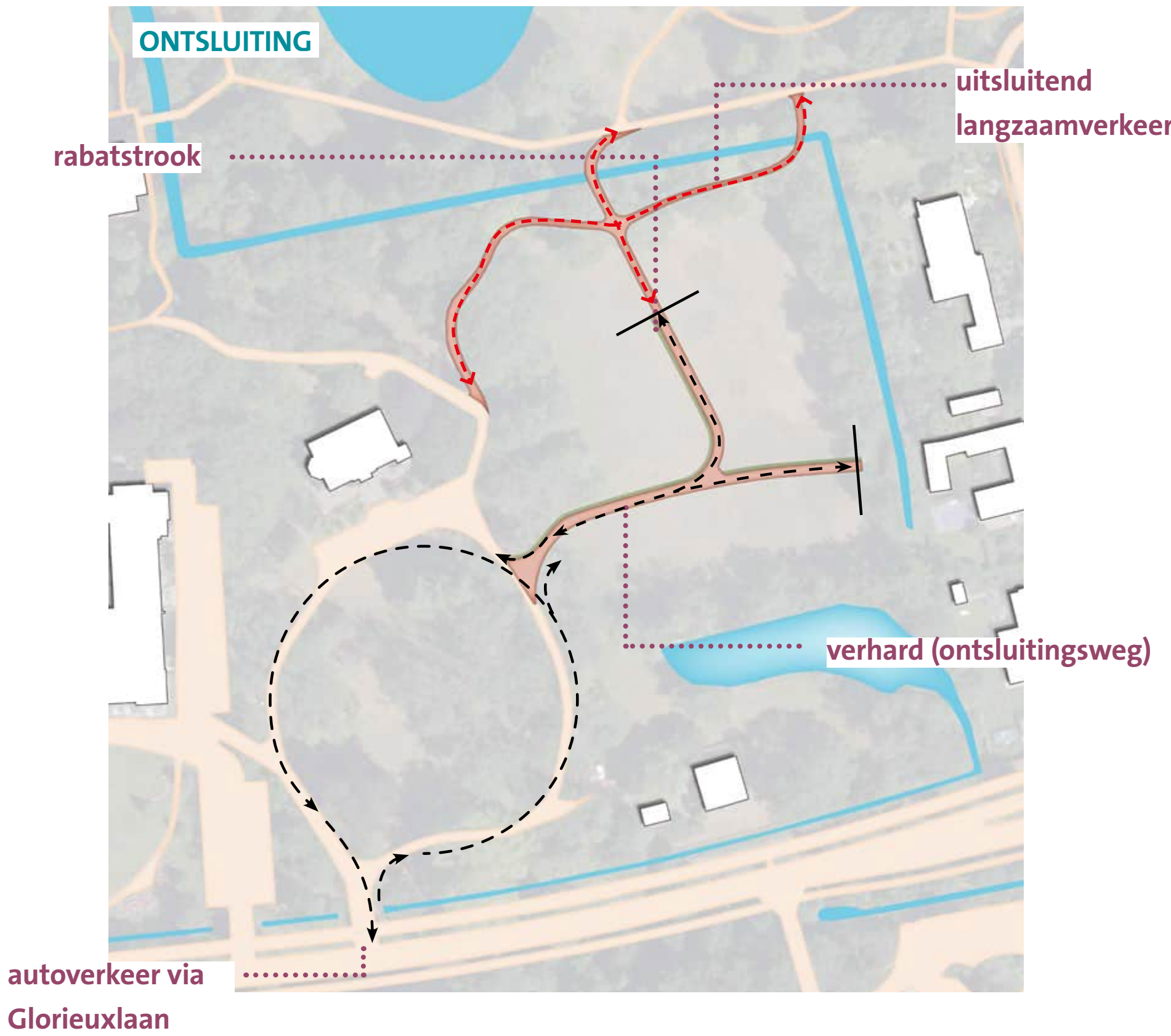
OMVANG PLANGEBIED

Kwaliteiten Plangebied:

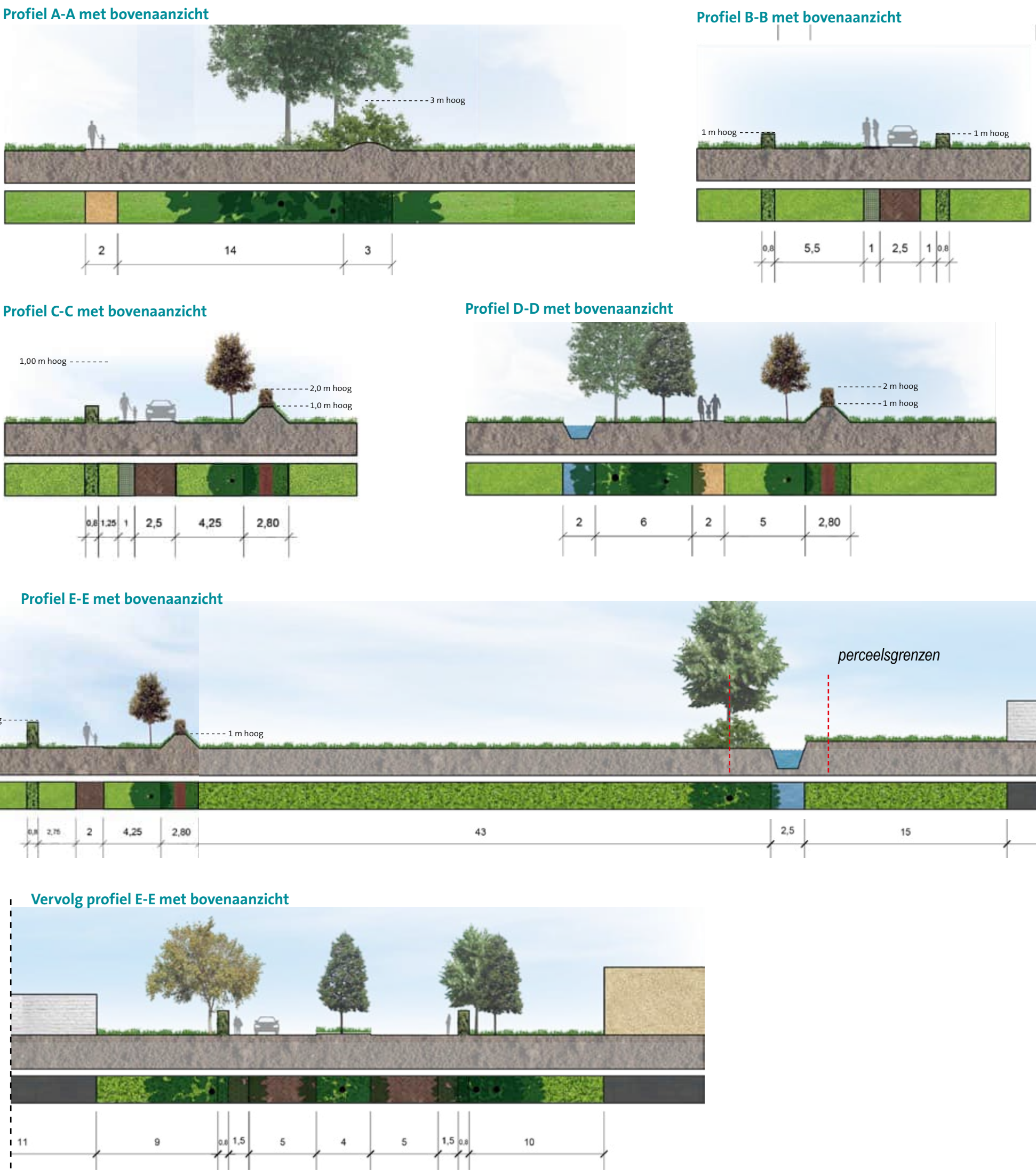
- Zware houtwallen
- Grote bomen verspreid over de gehele kavel
- Omzooming van het plangebied
- Waterpartij langs het plangebied
- Ontsluiting Glorieuxlaan
- Rijksmonumenten in omgeving



Bouwveld	Oppervlakte in m² (circa)
A	ca. 1650
B	ca. 2200
C	ca. 2500 (2 woonvelden)



PROFIELEN



REFERENTIEBEELDEN



Ontwikkeling Landgoed Roucouleur Vught

TOTAALPLAN - BEELDKWALITEIT WONINGEN



Woningtypologie

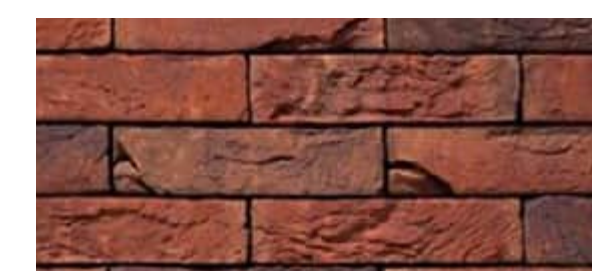
- 2 bouwlagen met eventueel een ondergeschikte derde bouwlaag
- eenvoudige/minimalistische vormgeving
- kubistische stijl woningen
- afwisseling in gesloten en transparante gevels
- toepassing van natuurlijke materialen, voorzien van sobere detaillering

Gevel

- Gevelsteen in de kleuren oranje, rood, bruin, geel of grijs
- Hout in de kleuren naturel/bruin, grijs, zwart
- Natuursteen in terughoudend vorm- en kleurgebruik;
- Stucwerk, te voorzien van dekkende laag in traditioneel kleurgebruik

Dak

- In hoofdzaak platte daken,
- Dakranden en lijsten meeontwerpen,
- Hout in de kleuren naturel/bruin, grijs, zwart
- Vegetatie, extensief of intensief sedum



Procedure Wijziging Omgevingsplan



A: Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

- De gemeente geeft in het gemeenteblad via de LVBB kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).
- In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (artikel 10.2, lid 1, Omgevingsbesluit). Dit heet participatie. Lees meer op Participatie in het omgevingsplan.

II A: Kennisgeving ontwerpbesluit

- De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het gemeenteblad via de LVBB. Zie artikel 3:12 Awb, voor de inhoud van de kennisgeving.
- Heeft de gemeente ook een milieueffectrapport opgesteld? Dan kan de gemeente dit stuk als onderdeel van het ontwerp-omgevingsplan of als apart stuk ter kennis geven. Beide worden tegelijkertijd ter kennisgeving gepubliceerd in het gemeenteblad via de LVBB (artikel 16.40, lid 3 Omgevingswet).

II B: Mededeling in gemeenteblad

- De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het gemeenteblad via de LVBB (artikel 10.3c Omgevingsbesluit).

II C: Terinzagelegging ontwerpbesluit

- De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb). Ook het milieueffectrapport wordt als onderdeel van het omgevingsplan of als apart stuk ter inzage gelegd (artikel 16.40, lid 3 Omgevingswet).

- De gemeente moet in sommige gevallen een advies over het milieueffectrapport vragen aan de Commissie m.e.r. Dit moet uiterlijk op het moment dat het ontwerpbesluit en het milieueffectrapport ter inzage worden gelegd (artikel 16.39 Omgevingswet, en artikel 11.2 Omgevingsbesluit).

II D: Aanvulling ter inzage gelegde stukken

- Als er tijdens de terinzagelegging nieuwe relevante stukken of gegevens zijn, legt de gemeente die ook ter inzage (artikel 3:14 Awb).

II E: Zienswijzen

- Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.
- Zienswijzen kunnen ook gaan over het milieueffectrapport. Zienswijzen kunnen niet gaan over het deel van het ontwerp dat zijn grondslag vindt in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Klik hier voor uitleg over dit begrip (opent in popup) (artikelen 16.23, 16.31 en 16.40, lid 3 Omgevingswet en artikel 3:15 en 3:16 Awb).

II F: Verslag mondelinge zienswijzen

- De gemeente maakt een verslag van mondeling ingebrachte zienswijzen (artikel 3:17 Awb).

III A: Termijn vaststelling bij mer

- Heeft de gemeente een milieueffectrapport opgesteld voor het omgevingsplan? Dan is er een minimumtermijn van 2 weken tussen het aflopen van de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen, en het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 16.40, lid 4 Omgevingswet en artikel 16.50, lid 2 Omgevingswet).

III B: Vaststelling omgevingsplan

- De gemeente stelt het omgevingsplan vast. Los van de motiveringsplicht van artikel 3:46 Awb geeft de gemeente ook aan welke rol publieksparticipatie heeft gespeeld. De gemeente geeft in ieder geval aan:
 - hoe ze aan publieksparticipatie heeft gedaan
 - wat de resultaten daarvan zijn
 - hoe ze invulling heeft gegeven aan haar participatiebeleid
- Zie hiervoor artikel 10.2 Omgevingsbesluit.

III C: Termijn tussen vaststelling en bekendmaking

- Tussen de vaststelling van het omgevingsplan en de bekendmaking moeten minimaal 2 weken zitten. Behalve als:
 - Gedeputeerde Staten over het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen naar voren hebben gebracht
 - de gemeente geen wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan heeft aangebracht
 - Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat het omgevingsplan eerder ter inzage mag worden gelegd
- Zie hiervoor artikel 16.77b, lid 1 Omgevingswet.

III D: Bekendmaking, kennisgeving, terinzagelegging

- De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het gemeenteblad via de LVBB. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.
- De terinzagelegging is zowel elektronisch als op een door het bestuursorgaan aan te wijzen locatie. Het bestuur legt stukken altijd op dezelfde manier ter inzage.
- Daarnaast stuurt het bevoegd gezag een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend.
- Zie artikelen 3:42, 3:44, lid 2, en 3:45 Awb, voor de details van deze regeling.

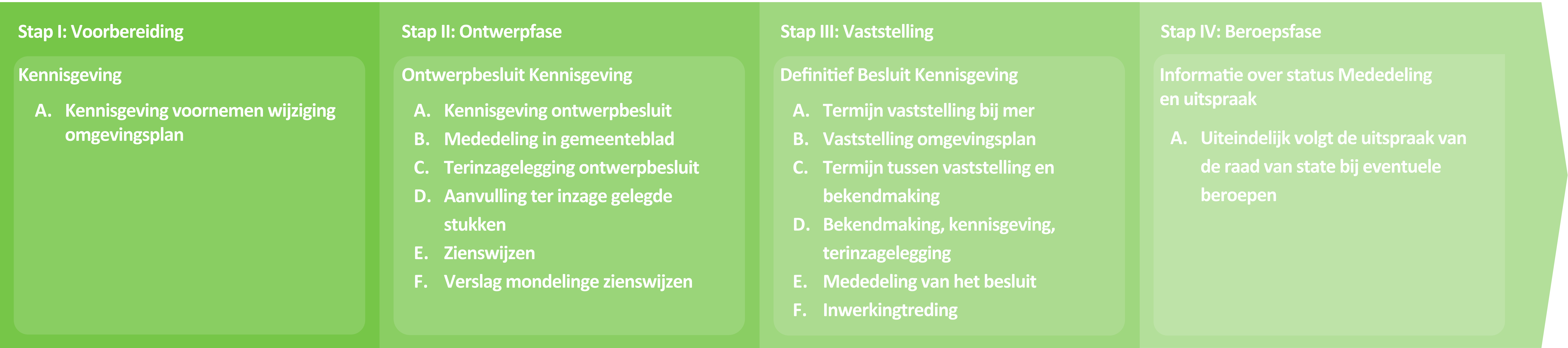
III E: Mededeling van het besluit

- Tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking, doet het bevoegd gezag in ieder geval mededeling van het besluit aan:
 - degenen die bij de voorbereiding een zienswijze hebben ingebracht
 - een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt
- Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.
- Zie artikelen 3:43 tot en met 3:45 Awb voor de details van deze regeling.

III F: Inwerkingtreding

- Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.
- Zie artikel 16.78, lid 1 Omgevingswet.

Procedure Wijziging Omgevingsplan



Ontwikkeling

Landgoed Roucouleur Vught

