

Omgevingsdialoog Landgoed Groensche Hoeven, Vught

Project: Wijziging bestemmingsplan Landgoed Groensche Hoeven te Vught
Projectnummer: 2021-07
Datum document: 20 juni 2022
Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging voor de locatie Landgoed Groensche Hoeven gelegen aan de Groensteeg te Vught (kadastraal gemeente Vught – D 3443) is een omgevingsdialoog gevoerd. Daarvoor zijn omwonenden in de directe omgeving van de projectlocatie benaderd. De eigenaren binnen de op afbeelding 1 aangeduide perceelgrenzen zijn derhalve per mail uitgenodigd (zie brief in bijlage 1) en de resultaten van de gesprekken zijn in dit verslag vastgelegd.



Afbeelding 1 – Situatietekening projectlocatie en omvang benaderd gebied t.b.v. omgevingsdialoog

2. Resultaten

In navolgende tabel is de eigendomssituatie (zonder persoonsgegevens vanwege privacy) weergegeven en zijn de resultaten van de persoonlijke gesprekken met de eigenaren van de betreffende percelen verwerkt.

Adres:	Eigenaar:	Samenvatting:
Beukenlaan 3	Particulier	Omwonende spreekt zijn zorg uit dat het in de nabije omgeving qua verkeer drukker zal worden door de beoogde ontwikkeling. Bewoner wil ervoor waken dat de weg waaraan hij woont meer intensief bezocht gaat worden door bewoners van het nieuwe plangebied of recreanten. Daarnaast spreekt hij de voorkeur uit om de Groensteeg niet te asfalteren. De weg dient verkeersluw te blijven en niet uit te nodigen voor onbevoegden. Initiatiefnemer toont begrip voor de zorgen van omwonende. De beoogde ontsluiting past binnen de denklijnen van omwonende, waarbij de hoofdontsluiting van de woningen in het plangebied wordt gerealiseerd via de Kettingweg welke op haar beurt wordt ontsloten op de Boxtelseweg en aan de noordelijke kant op de Laagstraat. Tevens wordt een informele ontsluiting gerealiseerd vanaf de Groensteeg over de "Mestlaan" op de Boxtelseweg. Deze informele ontsluiting wordt alleen toegankelijk voor bewoners van het plangebied. Dit wordt geborgd door toepassing van een afsluitbare toegangspoort welke alleen voor bewoners van het plangebied kan worden bediend. De afwerking van ontsluitingswegen worden voorzien in half verharding met mogelijk klinkerverharding op de plaatsen waar gemotoriseerd verkeer dient te keren. Middels beoogde ontsluiting en afwerkingstype van de ontsluitingswegen wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van omwonende.
Boxtelseweg 70 – Landgoed Annaland	Particulier	Omwonende spreekt zijn zorg uit dat de weg (Mestlaan), grenzend aan zijn perceel, door de beoogde ontwikkeling drukker gaat worden. Hij spreekt de wens uit deze ontsluitingsweg verkeersluw te maken en uit te voeren in half verharding. Initiatiefnemer toont begrip voor de zorgen van omwonende. De beoogde ontsluiting past binnen de denklijnen van omwonende. De afwerking van de Mestlaan wordt immers in half verharding uitgevoerd. Intensief gebruik van de Mestlaan wordt voorkomen door het plaatsen van een toegangspoort op deze weg welke alleen door bewoners van het plangebied kan worden bediend. Verkeersbewegingen van onbevoegden / ondersteunende diensten worden op deze manier voorkomen.

		Middels beoogde ontsluiting en afwerkingstype van de ontsluitingswegen wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van omwonende.
Beukenlaan 1	Particulier	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Beukenlaan 2	Particulier	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Groensteeg 4	Particulier	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Groensteeg 5	Particulier	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Halsebroek 2	Particulier	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Groenendaal 5	Particulier	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Landgoed Voorburg	Bedrijf	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Landgoed Nieuw Annaland	Bedrijf	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.
Gemeente Vught	Overheid	Niet aanwezig bij de omgevingsdialoog. Geen reactie ontvangen.

Van de eigenaren die niet hebben gereageerd op bijgaande uitnodiging, wordt uitgegaan dat zij geen behoefte hebben aan een nadere uitleg en derhalve geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling (zie bijgaande brief). Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat er van omwonenden geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.



Bijlage 1 – Uitnodiging omgevingsdialoog Landgoed Groensche Hoeven



Onderwerp: Update Ontwikkelingen Groensche Hoeven

Datum: vrijdag 3 juni 2022 om 10:11:48 Midden-Europese zomertijd

Van: [Initiatiefnemer]

Aan: [Omwonende], [Omwonende], [Omwonende], [Omwonende], [Omwonende],
[Omwonende], [Omwonende], [Omwonende], [Omwonende],
[Omwonende]

CC: [Gemeente Vught], [Gemeente Vught], [Projectcoördinator],
[Gemeente Vught]

Bijlagen: image001.png, Brief omwonenden Groensche Hoeven.pdf

Beste allen,

Via deze weg willen wij u graag informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot Landgoed Groensche Hoeven.

Ik verwijs u graag naar aangehechte brief.

[Omwonende] zal een papieren afschrift ontvangen van dit schrijven.

Ik wens u allen een fijn weekend toe.

Met vriendelijke groet,

[Initiatiefnemer]

(CC: gemeente Vught)

Van: [Initiatiefnemer]

Datum: maandag 25 januari 2021 om 11:25

Aan: [Initiatiefnemer]

Onderwerp: Ontwikkelingen Groensche Hoeven

Beste omwonenden,

Het zal jullie niet zijn ontgaan dat er langzaam beweging zit in Landgoed de Groensche Hoeven.

Net voor de kerst stond bijgevoegde artikel in het Klaverblad en afgelopen week zijn de eerste onderzoeken gedaan rondom bodemkwaliteit.

Tot en met eind maart zullen er nog diverse onderzoeken plaatsvinden, daarna zullen een aantal percelen voor de laatste keer ingezaaid worden.

Pas einde van 2021, begin 2022 gaat daadwerkelijk de schop in de grond en zal worden begonnen met de aanleg van de plas en de geluidswal.

In de tussentijd zijn we ook in overleg met gemeente en provincie om de 7 woningen eventueel te mogen splitsen naar 14 wooneenheden, waarbij de totale hoeveelheid van de woningen onveranderd blijft.

Kortom aan de buitenkant zal het eruit blijven zien als een landelijke woning, maar intern gesplitst zijn in 2 woningen.

Ten tijde van het ontwikkelen van de Groensche Hoeven was deze mogelijkheid nog niet opgenomen in de Ruimtelijke Ordening van de Provincie Brabant, inmiddels is dat wel het geval en zullen wij door een bestemmingsplanwijziging deze mogelijkheid alsnog realiseren.

Via www.landgoedgroenschehoeven.nl zullen we de komende tijd af en toe een update plaatsen. Daar staan ook al een aantal foto's van de huidige situatie en de inplant.

Al met al een prachtige ontwikkeling en samenwerking met zowel de gemeente, ProRail, Provincie & Waterschap de Dommel, waarbij diverse doelen bereikt voor alle betrokken partijen bereikt worden.

Mochten er vragen zijn dan verzoek ik jullie graag contact met ons op te nemen. Dat kan via e-mail of telefoon.

heb ik afgelopen vrijdag al telefonisch bijgepraat over de stand van zaken.

In de hoop jullie hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

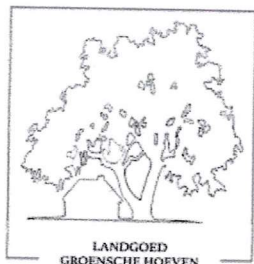
Met vriendelijke groet,

THE
ESTATE OFFICE

Mob: +31654300218 / www.the-estateoffice.nl

KvK: 68766211

IBAN: NL14 KNAB 0256 2810 25



Aan de directe bewoners / eigenaren / gebruikers rondom Landgoed Groensche Hoeven

Onderwerp: Inloopmiddag / -avond ontwikkeling Landgoed Groensche Hoeven
Datum: 3 juni 2022

Geachte betrokkene,

Het is inmiddels al weer een tijdje geleden dat wij u geïnformeerd hebben over de voortgang van boven genoemd project. De actualisatie van diverse onderzoeken, het in kaart brengen mitigerende maatregelen flora & fauna en de noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan, namen veel tijd in beslag. Dit mede omdat zorgvuldigheid voor ons van groot belang is.

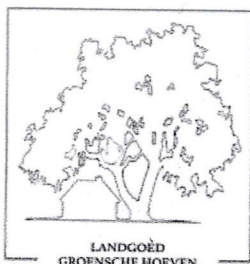
Inmiddels zijn we zover dat we binnenkort de herziening van het bestemmingsplan aan willen vragen bij de gemeente Vught. Hiervoor afgaand willen we onze plannen graag met u delen.

Op genoemde locatie wordt binnen afzienbare tijd een waterplas met daar om heen 13 luxe woningen gerealiseerd. Het plan is op een aantal punten gewijzigd ten op zichte van het plan waarover wij u in januari 2021 al informeerden. Zo worden in het nieuwe plan 13 in plaats van 14 woningen voorzien en zijn de bouwvlakken iets anders gepositioneerd. Genoemde waterplas is mede noodzakelijk om de waterveiligheid door de gemeente Vught in haar gemeente te kunnen blijven garanderen. De grond die gewonnen wordt uit deze waterplas wordt ingezet om een geluidswal te realiseren tussen de spoorlijn Eindhoven – Den Bosch en ons plangebied.

Landgoed Groensche Hoeven NSW en Venterra BV brengen deze mooie ontwikkeling in samenwerking tot stand. Venterra is een projectontwikkelaar uit Venlo, werkzaam in Zuid-Oost Nederland. De focus van Venterra ligt op woningbouw, waarbij gestreeft wordt naar het realiseren van monumenten voor de toekomst. Daarbij kijkt Venterra niet alleen naar de nieuwbouw, maar juist ook naar een goede inpassing in de omgeving. Meer informatie over Venterra en onze projecten kunt u vinden op onze website www.venterra.nl.

Binnen het genoemde plangebied worden zoals aangegeven in totaal 13 woningen (12 geschakelde hoevewoningen en 1 uniek landhuis) gerealiseerd. De woningen worden onder Kempische architectuur gerealiseerd en kennen een hoogwaardig afwerkingsniveau. De grondpercelen worden in erfpacht uitgegeven. De woningen zijn direct gelegen aan de waterplas en hebben daarmee een unieke waterbeleving. De aanwezige rust en natuur blijft zoveel als mogelijk gewaarborgd en is en blijft daarmee een kernwaarde voor dit mooie gebied.

De hoofdontsluiting van de woningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd via de Kettingweg welke op haar beurt wordt ontsloten op de Boxtelseweg en aan de noordelijke kant op de Laagstraat. Tevens wordt er een informele ontsluiting gerealiseerd vanaf de Groensteeg over de "Mestlaan" op de Boxtelseweg.



Momenteel zijn wij bezig met het verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontheffingen en wij hopen eind dit jaar te starten met de realisatie van de waterplas en de geluidswal. De realisatie van de woningen zal daar begin volgend jaar op volgen. We hopen eind 2022 met de verkoop van de woningen te starten.

Wij kunnen het ons voorstellen dat u als betrokkene vragen heeft over deze ontwikkeling, of gewoon nieuwsgierig bent naar de eerste ontwerptekeningen. Daarom gaan we graag met u in gesprek, mocht u dat uiteraard wenselijk achten!

Om die reden organiseren wij een inloopmiddag / -avond op donderdag 16 juni van 17.00 tot 20.00 uur. Deze inloopmiddag / -avond wordt gehouden op Huize Muyserick, Maurick 1 te Vught.

Mocht u op 16 juni niet naar de inloopmiddag / -avond kunnen komen, maar wel nader geïnformeerd willen worden? Neem dan contact met ons op via (077) 321 9140 of info@venterra.nl. We bekijken op welke manier de gewenste informatie tot u komt.

Indien u geen gehoor geeft aan deze oproep, gaan wij er van uit dat u geen behoefte heeft aan een nadere toelichting of dialoog met betrekking tot deze ontwikkeling. Uiteraard kunt u, ook later, altijd nog contact met ons opnemen als u vragen heeft.

Wij zien er naar uit u 16 juni te mogen ontmoeten.

Met vriendelijke groet,

Landgoed Groensche Hoeven

Initiatiefnemer

Directeur

Handtekening

Venterra BV

Projectcoördinator

Projectcoördinator

Handtekening