

Nota beoordeling van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Spreeuwenburg, Taalstraat' te Vught

Zaaknummer: Z14 – 060270

Ingediende zienswijzen

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Spreeuwenburg, Taalstraat' gedurende zes weken, van 13 oktober tot en met 23 november 2016, 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 12 oktober 2016 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.

Ontvankelijkheid

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingebracht.

1. Taalstraat 94, 5261 BH Vught, per email van 22 november 2016;
2. Taterhof 12, 5261 BX Vught, per brief van 6 november 2016, ontvangen 7 november 2016;
3. Het Groene Hart Brabant, Bosscheweg 24b, 5275 HB Den Dungen, per brief van 18 november 2016, ontvangen 20 november 2016;
4. Taterhof 14, 5261 BX Vught per brief van 20 november 2016, ontvangen 24 november 2016;
5. Linssen CS advocaten, namens Taalstraat 96, 5261 BH, per pro forma brief van 22 november 2016, ontvangen 23 november 2016. De pro forma brief is aangevuld op 7 december 2016, ontvangen 8 december 2016

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. Taalstraat 94

- 1.1. De nieuwe gracht is dicht op de bestaande schuur op het perceel sectie K nr 1312 gesitueerd. Door het graven van de gracht bestaat een reële kans op wegzakken van de grond en bebouwing op dit perceel.

Beoordeling gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan, maar het graven van de gracht ter plaatse van de bestaande schuur op het perceel sectie K nr 1312 wordt nader bezien in de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.

2. Taterhof 12

- 2.1. In het stedenbouwkundige plan zijn vijf bomen gesitueerd langs de toegangsweg naar het perceel. Reclamanten hebben bezwaar tegen het planten van deze bomen vanwege onttrekking van het zonlicht. Bovendien zijn de bomen gesitueerd buiten het plangebied.

Beoordeling gemeente

De zienswijze is gegrond. De locatie van de bomen valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan; ze worden van het stedenbouwkundige plan verwijderd. De 'aankleding' van de toegangsweg naar het plangebied is een zaak voor de eigenaar van de grond en zal plaatsvinden in samenspraak met de aanwonenden.

- 2.2. De bouwactiviteiten vinden direct naast de woning plaats. Reclamanten achten het noodzakelijk dat een nulmeting moet worden gedaan door een erkend bureau.

Beoordeling gemeente

Afspraken over een nulmeting voordat de bouwwerkzaamheden aanvangen moeten worden gemaakt tussen de reclamant en de ontwikkelaar. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit aspect betreft uitvoering van het plan en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

- 2.3. Om het landhuis te bereiken wordt een brug over de gracht voorzien. Reclamanten vrezen geluidsoverlast en verzoeken hiermee bij de materiaalkeuze van de brug rekening te houden.

Beoordeling gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan. De materiaalkeuze van de brug maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De door reclamant gedane suggestie wordt nader bezien in het kader van de uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.

- 2.4.a Reclamanten vragen welke adviezen uit het rapport 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' worden gerealiseerd en in het plan verwerkt.

Beoordeling gemeente

In het rapport 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' d.d. 19 januari 2016 is door Ingenieursbureau Lankelma geadviseerd de gracht te realiseren met semi-afgedichte bodem. Dit om de effecten op de omgeving zoveel mogelijk te beperken, stilstaand water zoveel mogelijk te voorkomen en het systeem een zo natuurlijk mogelijk karakter te geven. De gemeente heeft ingestemd met deze variant. De zienswijze is gegrond. De waterparagraaf in de toelichting wordt hierop aangepast.

- 2.4.b. Het perceel ligt binnen de directe invloedssfeer van de gracht. Het peil van het perceel ligt circa 30cm onder het huidige maaiveld. Reclamanten vragen in welke mate gegarandeerd en aangetoond kan worden dat er geen verdroging of vernatting optreedt van het perceel.

Beoordeling gemeente

Het uitgangspunt is dat het maaiveld van de toegangsweg, gelegen op 4,80m +NAP, ongewijzigd blijft. Het water in de nieuwe grachten zal evenwel duidelijk lager blijven dan het huidige maaiveld. Het streefpeil in de grachten is samenspraak met het Waterschap de Dommel gemaximaliseerd op 3,60m + NAP. Dit komt overeen met de gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG in het gebied. Het water komt dus praktisch gezien op maximaal 1,20m onder het straatniveau. Geconcludeerd wordt, dat niet voor vernatting hoeft te worden gevreesd.

De tuin van het perceel Taterhof 12 sluit direct aan op het achterliggende perceel. Uit de hydrologische studie die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd blijkt dat niet voor verdrogingschade behoeft te worden gevreesd, omdat de nieuwe grachten niet of nauwelijks zullen leiden tot verlaging van de in het verleden opgetreden fluctuaties van de grondwaterstanden. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

3. Het Groene Hart

- 3.1 Reclamant is van mening dat bij deze ontwikkeling sprake is van ruimtelijk kwaliteitsverlies. De 'verroding' met grote infrastructurele werken en een steeds toenemende bebouwingsdichtheid van dit deel van de kom van Vught wordt niet als een belangrijke bedreigende factor voor de ruimtelijke kwaliteit gezien en niet als negatief gevolg meegewogen. Het voorliggende plan, dat ten koste gaat van bijna de halve tuin, is geen gewenste ontwikkeling omdat het bijdraagt aan een verdere afkalving van het groene restgebied achter de Taalstraat.

Beoordeling gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan staat de historische ontwikkeling van de Taalstraat beschreven; van straatlint naar een kamstructuur met zijstraten. Voorliggend plan vormt de afronding van zo'n zijstraat. Het landhuis met tuin van allure inclusief grachten biedt ter plekke nieuwe kwaliteit. De zienswijze is ongegrond.

- 3.2. Reclamant is van mening, dat sprake is van cultuurhistorisch waardeverlies. Het is een misvatting, dat herbouwen op een vroegere bouwplek als een cultuurhistorische opwaardering moet worden opgevat. Het opkomen en verdwijnen van landgoederen en hun bebouwing maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch proces wat het verhaal vertelt van de vergankelijkheid der dingen. Het huidige overgebleven relict in de vorm van de tuin is hiervan de weerslag en vormt daarom de eigenlijke te koesteren historische waarde. Het kunstmatig landgoedherstel komt feitelijk neer op geschiedvervalsing en gaat ten koste van de bestaande authenticiteit en dus cultuurhistorische relictwaarde.

Beoordeling gemeente

Een beleidsuitgangspunt in de Structuurvisie Vught is het behoud van cultuurhistorische waarden. Volgens de Structuurvisie kunnen bij nieuwe ontwikkelingen cultuurhistorische kenmerken als inspiratiebron worden gezien. De ontwikkeling zal moeten motiveren hoe deze rekenschap geeft van de geconstateerde kwaliteiten en een bijdrage willen leveren aan de versterking daarvan, maar hoeft niet 'historiserend' te zijn. Alhoewel de locatie geen officiële cultuurwaarde heeft gaat het hier om de herontwikkeling van een locatie waar in de 18^e eeuw een landgoed lag. Het plan is opgesteld na een zorgvuldige analyse van de ruimtelijke omgeving en sluit aan bij de historische ontwikkeling van de villa's en landgoederen in de omgeving. Tevens sluit het nieuwe landschap aan bij de omgeving en

blijven de aanwezige natuurlijke kwaliteiten behouden. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de gestelde randvoorwaarden en past binnen het gemeentelijk beleid, zoals is verwoord in de Structuurvisie Vught.

Bovendien komt het in het cultuurhistorische proces van bebouwing door de tijd heen ook voor, dat na verval een vernieuwing plaats vindt. Voorliggend initiatief betreft een vernieuwing. In plaats van het ‘conserveren van vervallen resten’ stemt de gemeente in met het historisch herstel van een markant nieuw Huize Spreeuwenburg, met name ook omdat dit past in de historische reeks van de landhuizen Sophia’s burg, Kouwenberg, Muysierick en Maurick. De gekozen architectuur heeft de principe instemming van de verbrede welstandscommissie. De zienswijze is ongegrond.

4. **Taterhof 14**

- 4.1. In het stedenbouwkundige plan zijn vijf bomen gesitueerd langs de toegangsweg naar het perceel. Reclamanten hebben bezwaar tegen het planten van deze bomen vanwege onttrekking van het zonlicht. Bovendien zijn de bomen gesitueerd buiten het plangebied.

Beoordeling gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 2.1.

5. **Taalstraat 96**

5.1. *Inleiding*

Tijdens de inspraakprocedure is door reclamant een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven. Deze inspraakreactie is in het zienswijzeverslag opgenomen en luidt als volgt: Het plan tast de natuurlijke en landschappelijke waarden en de historische lintstructuur aan.

Beoordeling gemeente

In het ‘Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan ‘Taalstraat 88’ is de volgende reactie gegeven: De onderbouwing voor deze ontwikkeling is zorgvuldig afgewogen in de toelichting. In de planvorming is voldoende aandacht voor de bouw van het landhuis op historisch verantwoorde wijze en wordt recht gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Bovendien wordt de historische kamstructuur van de Taalstraat door de bouw van deze woning verbeterd en versterkt. De zienswijze is ongegrond.

5.2. *Beschermd dorpsgezicht*

Reclamant is van mening, dat medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen, die de historische lintstructuur en daarmee het stedenbouwkundige beeld van de Taalstraat en omgeving aantasten. De aantasting van de lintstructuur en het stedenbouwkundige beeld zijn onvoldoende betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan ontbeert een zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke en draagkrachtige motivering.

Beoordeling gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 3.1.

5.2.1. *Artikel 5.2. van de planregels*

In de planregels is in het artikel 5.2. de bepaling weggelaten, dat geen wezenlijke veranderingen mogen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld. Deze bepaling is wel opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o. Reclamant is van mening, dat deze bepaling ten onrechte is geschrapt.

Beoordeling gemeente

In de toelichting, paragraaf 1.3., is beschreven dat voorliggend plan in strijd is met artikel 26 Waarde – Beschermd Dorpsgezicht in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.', voor wat betreft bouwregel 1a, inhoudende *geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld*. De intentie van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de cultuurhistorische locatie met de bouw van een nieuw landhuis Spreeuwenburg. De historie van dit landhuis is beschreven in de notitie 'Cultuurhistorisch onderzoek landgoed Spreeuwenburg', 2012 door drs. H. Smeets. Deze notitie is als bijlage 15 opgenomen. De in dit onderzoek beschreven historische situatie vormt uitgangspunt voor de herinrichting van de locatie.

Het nieuwe landhuis draagt bij aan de herkenbare cultuurhistorie van Vught, maar leidt tot een 'wezenlijke verandering' van het bestaande stedenbouwkundige beeld ter plekke, waar thans immers geen bebouwing aanwezig is. Het herstel betekent wel een versterking van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Om deze reden is in voorliggend bestemmingsplan de bedoelde regel in artikel 5.2 van dit bestemmingsplan niet overgenomen. De zienswijze is ongegrond.

5.2.2. *Welstand*

Uit het advies van de Welstandscommissie volgt, dat 'de stedenbouwkundige hoofdpzet akkoord is'. Deze (voorlopige) conclusie is getrokken zonder dat het archeologisch onderzoek is meegenomen in het ontwerp van het nieuwe landhuis.

Beoordeling gemeente

Het plangebied is in de welstandsnota opgenomen in gebied 1: Beschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 1. Het welstandsniveau 1 is onder andere toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. Het voorlopig bouwplan is op basis van het welstandsniveau 1 beoordeeld door de verbrede welstandscommissie. In de beoordelingscriteria is niet bepaald, dat archeologie moet worden meegewogen. De zienswijze is ongegrond.

- 5.2.2.1. De welstandscommissie is akkoord gegaan met de hoofdpzet van het van het landhuis, maar heeft een aantal kritische opmerkingen geplaatst. Uit het bestemmingsplan blijkt echter op geen enkele wijze hoe uitvoering wordt gegeven aan het oordeel van de welstandscommissie. Om met succes planologisch en vergunning technisch medewerking te kunnen verlenen, moet worden voldaan aan de welstandsnormen. Indien het bouwplan de toets niet kan doorstaan, dan valt de grondslag voor de wijziging van het bestemmingsplan weg.

Beoordeling gemeente

Het bestemmingsplan is het wettelijk instrument waarmee aan gronden een bestemming wordt gegeven en daarbij worden de bijbehorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden aangegeven. Uit het algemene karakter van de eisen van welstand vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende

bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bouw van een landhuiswoning planologisch mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd voor het plangebied en dit biedt het kader voor de vergunningverlening. De welstandstoets dient zich in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en niet andersom, zoals reclamant suggereert. De zienswijze is ongegrond.

- 5.2.2.2. Reclamant merkt op, dat beschermde stads- en dorpsgezichten onder het hoogste welstandsniveau vallen. Daarbij is het van belang, dat als belangrijk criterium geldt, dat de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing en het oorspronkelijke ruimtelijke karakter moet worden behouden. Tevens behoren kleinschaligheid, diversiteit en historische ontwikkeling tot het uitgangspunt. Het huidige plan voldoet niet aan deze criteria.

Beoordeling gemeente

De verbrede welstandscommissie heeft het voorlopig bouwplan op 18 maart 2014 beoordeeld. De gekozen architectuur heeft de principe instemming van de verbrede welstandscommissie. Het voorlopige bouwplan voldoet aan de welstandscriteria. De zienswijze is ongegrond.

- 5.2.2.3. Panden in de omgeving zijn voorzien van een bouwlaag met een kap. Het beleid van de gemeente was erop gericht om te voorkomen, dat werd gebouwd in twee bouwlagen met een kap. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte toegestaan van 12 m. Het toestaan van een pand met een dergelijke bouwhoogte past niet binnen het reeds gevoerde beleid van de gemeente ten aanzien van panden in de directe omgeving en is bovendien niet in de toelichting gemotiveerd.

Beoordeling gemeente

Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' staat binnen bouwvlakken in principe twee bouwlagen toe plus kap. Een bouwlaag mag maximaal 3,50m zijn. De kaplaag mag dakhellingen hebben van niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden. De maximale bouwhoogte van woningen mag niet meer mag bedragen dan 14m. De planregels van het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van de onderhavige woning is met 12m niet in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

5.3. *Archeologie*

Uit de archeologische onderzoeken is gebleken, dat vondsten zijn gedaan die naar verschillende tijdsperioden te herleiden zijn. Reclamant concludeert, dat de vondsten van mogelijke woningbouw niet direct te herleiden zijn tot het kasteel of landhuis. Reclamant acht dit van belang nu het gehele bestemmingsplan is gericht op het verlenen van medewerking aan de ontwikkeling van een landhuis, landhuis Spreeuwenburg, zoals dat in het verleden op deze locatie zou hebben gestaan. Om die reden zou het college medewerking hebben verleend. Om recht te doen aan de historische achtergrond zou duidelijk moeten zijn hoe het landhuis zou moeten worden vormgegeven. De vormgeving van het nu voorliggende bouwplan sluit niet aan bij deze historische achtergrond.

Beoordeling gemeente

Uit onderzoeken is niet gebleken hoe het historische landhuis Spreeuwenburg in de 18^e eeuw is vormgegeven. De gemeente heeft aangegeven, dat situering, vorm en omvang van het nieuwe landhuis Spreeuwenburg met tuin bepaald moeten worden door de cultuurhistorische en natuurlijke context van de omgeving. Derhalve is gekozen voor een architectuur die geworteld is in de traditie van het beeld van de Vughtse villa in neoklassieke stijl. De typologie van het landhuis is bepaald aan de hand van een variantenstudie. De typologie van het landhuis is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd. De architectuur van het landhuis sluit aan bij de historische villa's in de directe omgeving van het plangebied. De zienswijze is ongegrond.

- 5.3.1. Tijdens de onderzoeken zijn veel vondsten gedaan. Bureau BAAC heeft aanbevolen om de vondsten in situ te bewaren. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het advies van BAAC terzijde geschoven en is uitgegaan van het principe van ex situ. Reclamant kan zich daarmee niet verenigen, nu niet is onderbouwd waarom van het advies van bureau BAAC is afgeweken.

Beoordeling gemeente

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan is veel aandacht geschonken aan de archeologie. De onderzoeken die bureau BAAC heeft verricht zijn als bijlagen 12, 13 en 14 opgenomen. Als eindconclusie is het gehele plangebied archeologische waardevol verklaard. Dit heeft geresulteerd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' die voor het gehele plangebied geldt. In deze bestemming is opgenomen dat voordat er bouwwerken worden opgericht of werkzaamheden worden verricht een nader onderzoek moet plaats vinden.

Archeologische resten dienen bij voorkeur in situ behouden te worden. Wanneer dat niet gebeurt dan dienen deze ex situ behouden te worden wat wil zeggen dat ze opgegraven en zorgvuldig gedocumenteerd moeten worden. Er heeft intensief overleg plaatsgevonden met alle betrokkenen. De archeologische resten kunnen pas volledig in beeld gebracht worden tijdens de ontgraving, die plaats zal vinden in de fase direct voorafgaand aan het bouwen van het nieuwe huis. Dan zal beoordeeld worden elke vondsten ex situ en welke nog in situ bewaard kunnen worden. Bovendien zal nader worden bezien in hoeverre het mogelijk/interessant is resten tot uiting te laten komen in de inrichting van de tuin, het straatwerk, de vormgeving wand of de te herstellen grachten, en eventueel ook in het interieur. De zienswijze is gegrond. De toelichting zal worden aangepast.

- 5.3.2. Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt, dat nog een IVO-P dient te worden uitgevoerd in de nog niet onderzochte noordoosthoek van het perceel. Tevens blijkt, dat bij het herstellen van de grachten nog een archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd. Niet is gebleken, dat er een archeologisch onderzoek in de noordoosthoek heeft plaatsgevonden en ook niet is gebleken, dat archeologische begeleiding is uitgevoerd ten aanzien van het herstellen van de grachten.

Beoordeling gemeente

Zoals onder 5.3.1. is vermeld heeft het gehele plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie' en moet het gehele plangebied worden ontgraven onder archeologische begeleiding alvorens werkzaamheden kunnen plaats vinden. De zienswijze is ongegrond.

- 5.3.3. Reclamant is van mening, dat met de vaststelling van het plan rechtstreeks in strijd wordt gehandeld met de Monumentenwet 1988 c.q. de huidige Erfgoedwet. De resten van de

overblijfselen van muren, funderingen en ornamenten zijn van behoudens waardige kwaliteit. Aanbevolen is om die in situ te bewaren. Het is volgens reclamant onaanvaardbaar, dat dat het met het plan beoogde landhuis met bijbehorende voorzieningen (deels) op de resten van de bebouwing is gesitueerd. Deze situatie getuigt op geen enkele wijze van het rekening houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten overblijfselen.

Beoordeling gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 5.3.1.

- 5.3.4. Reclamant is van mening, dat de poging om middels voorwaardelijke verplichtingen te waarborgen, dat op de juiste wijze wordt omgegaan met archeologische waarden niet slaagt. De bescherming van archeologische waarden is hiermee onvoldoende vormgegeven.

Beoordeling gemeente

De in de bestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen bepaling met de verplichting tot een archeologische ontgraving en documentatie alvorens kan worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd biedt de wettelijke garantie voor het behoud van de archeologische waarden. De bescherming van archeologische waarden is hiermee voldoende geborgd. De zienswijze is ongegrond.

- 5.3.5. Reclamant merkt op, dat gelet op de behoudens waardige archeologische vondsten (vanaf 30cm –mv) in de bodem geenszins valt in te zien, dat ondergronds bouwen wordt toegestaan op grond van artikel 3.2.3. sub j. Sterker, ondergronds bouwen wordt toegestaan tot een maximale diepte van 3,5 meter en bij de bouw van een zwembad geldt zelfs een maximale diepte van 6 meter. In dit kader ontbreekt de onderbouwing waarop dit wordt toegestaan.

Beoordeling gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 5.3.1 en punt 5.3.4.

5.4. *Groen/natuur*

Met de wijziging van de bestemmingen op de planlocatie wordt een forse verandering aangebracht in planologie. Daar waar sprake is van gronden bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Daartoe dient een zorgvuldige afweging te worden gemaakt. Het beleid en de wijze van invulling van de afwegingen is (deels) verwoord in de Nota Groen 2009 en de huidige Nota Groen 2015. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Landgoederen' als structuurbepalend groen. Het beleidsuitgangspunt in dat kader is 'behoud van het aanwezige groen en waar nodig versterking ervan; aantasting van de structuur moet zoveel mogelijk voorkomen worden (alleen met zwaarwegende argumenten). Met het verlenen van medewerking aan de ontwikkeling van het landhuis wordt gehandeld in strijd met het eigen gemeentelijke beleid. Onvoldoende is de aantasting van de huidige groenstructuur, zoals verwijdering van waardevolle bomen en planten, gemotiveerd.

Beoordeling gemeente

Reclamant heeft terecht opgemerkt, dat de uitwerking van de toetsing aan de Nota Groen 2016 onvoldoende heeft plaatsgevonden. Er moet een afweging worden gemaakt aan de hand van het stroomschema op pagina 22 van de Nota Groen. Daaruit volgt, dat indien

het groen, dat is gelegen in de structuur 'Landgoederen' niet gelegen is aan een hoofdweg de status 'beeldbepalend groen' krijgt. Het plangebied ligt niet aan een hoofdweg en heeft derhalve de status 'beeldbepalend groen'. Deze status is erop gericht het aanwezige groen te behouden en te versterken en bij aantasting terug te brengen van een herkenbare structuur.

Het plangebied is in de huidige situatie sterk verruigd. Door de nieuwe ontwikkeling wordt een herkenbare structuur in het landschap teruggebracht. De ontwikkeling is niet in strijd met het beleid uit de Nota Groen 2016. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast.

- 5.4.1. Een deugdelijke onderbouwing voor het afwijken van het eigen beleid kan volgens de reclamant niet worden gegeven. Alleen indien sprake is van zwaarwegende argumenten kan van het beleid worden afgeweken. Het plangebied maakt onderdeel uit van een grotere groenstructuur als restant van het historische beekdal van de Dommel. In de Quicksan Flora en Fauna blijkt, dat de bijdrage van het plangebied in ecologische zin aan het 'structuurbepalend groen' belangrijker is, dan dat van veel gecultiveerde tuinen in de directe omgeving. Deze functie zou volgens de quickscan minimaal behouden en mogelijk versterkt moeten worden.

Beoordeling gemeente

Uit de Quicksan Flora en fauna is niet gebleken, dat zich op het plangebied zeldzame dieren en planten bevinden. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 5.4.2. Reclamant geeft aan dat in 1995 ten aanzien van het plan om het pand Taalstraat 96 uit te breiden met een nachtverblijf voor dieren geen medewerking werd verleend omdat het bouwen in een open landschap tegen de uitgangspunten van het bestemmingsplan was. Met andere woorden: elke aantasting van het groene en open karakter van de omgeving werd niet toegestaan. Met het verlenen van medewerking aan het plan zal structuurbepalend groen verloren gaan en dit valt op geen enkele wijze te verenigen met het beleid als vastgelegd in de Nota Groen.

Beoordeling gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 5.4.

- 5.4.3. Het beleid van de gemeente is erop gericht om aantasting zoveel mogelijk te voorkomen. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het zoveel mogelijk voorkomen van de aantasting niet geborgd. Niet geborgd is hoe de tuin zal worden vormgegeven en eveneens is onvoldoende blijkt gegeven van compensatie door middel van groen. Dit is in strijd met het beleid zoals opgenomen in de Nota Groen.

Beoordeling gemeente

Het geïntegreerde ontwerp voor het nieuwe landhuis met tuin zal in het kader van de omgevingsvergunning ter toetsing worden voorgelegd aan de verbrede welstandscommissie. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

5.5. *Water*

Het Waterschap de Dommel heeft per email van 8 februari 2016 ingestemd met het rapport 'Geohydrologische analyse realisatie gracht'. Deze email is niet bijgevoegd. Derhalve kan niet worden nagegaan of het waterschap heeft ingestemd en/of daar

mogelijk voorbehouden c.q. voorwaarden in zijn opgenomen. Dat is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beoordeling gemeente

De instemming van het Waterschap De Dommel met het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 8 februari 2016 is als bijlage bij deze 'Nota van zienswijzen' gevoegd. Het Waterschap heeft geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend en kan zich derhalve vinden in de waterparagraaf. De technische aspecten van de nieuwe waterhuishouding zullen worden geregeld in de watervergunning. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond

- 5.5.1. In het 'Verslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Taalstraat 88' is aangegeven, dat de waterkwaliteit uit de leggerwatergang moet worden nagegaan om aan te tonen dat het water geschikt is om te gebruiken voor de gracht. Het is op dit moment onduidelijk of dit inmiddels is nagegaan.

Beoordeling gemeente

In de toelichting is in de waterparagraaf (par 5.3.5) aangegeven, dat maatregelen worden genomen om de waterkwaliteit in de gracht te waarborgen. Er worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt. Bovendien wordt gestreefd naar een lichte stroming. Voorts kan de waterkwaliteit ondersteund worden door waterplanten en in het bijzonder door in de voorgracht een fontein te plaatsen. De feitelijke uitvoering zal nader worden getoetst in het kader van de vereiste watervergunning. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 5.5.2. Reclamant wijst op de opmerking van het Waterschap dat een situatie van 'rondpompen' van water over de beide stuwen in de waterparagraaf wordt beschreven. Het waterschap heeft dit een weinig duurzame methode geacht en heeft aanbevolen naar alternatieven te kijken. Uit het rapport van 19 januari 2016 is onvoldoende gebleken, dat naar alternatieven is gekeken.

Beoordeling gemeente

In het rapport 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' zijn verschillende varianten onderzocht. De analyses hebben tot doel gehad om inzicht te geven in de geohydrologische randvoorwaarden voor en consequenties van de verschillende opties om te gracht te realiseren. Het waterschap heeft geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend en is derhalve daarmee akkoord. De zienswijze is ongegrond.

- 5.5.3. Tevens wijst reclamant op de door het Waterschap aangegeven voorkeur om de leggerwatergang en de gracht apart te houden. De gemeente heeft daarop gereageerd dat de verbinding tussen grachten en waterparagraaf is verwoord in de waterparagraaf. Dit is volgens reclamant geen reactie op het uitgangspunt van het waterschap. De grondslag hiervoor is volgens reclamant gelegen in het feit, dat dat nadelige effecten van het aansluiten van de gracht en leggerwatergang voorkomen moeten worden.

Beoordeling gemeente

In het rapport 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' is het volgende opgenomen ten aanzien aan de stuwen. Het water in de leggerwatergang is afhankelijk van de seizoenen. Teneinde een bepaald waterpeil te kunnen handhaven rond het plangebied dienen twee stuwen te worden aangebracht. De stuwen worden gepositioneerd, daar waar de nieuwe gracht aansluit op de bestaande leggerwatergang. In de gracht wordt gestreefd

naar een peil van 3,6m + NAP te handhaven. Om het waterpeil te handhaven zal water worden aangevoerd, wanneer nodig. Om waterverlies te beperken zal de slootbodan so nodig worden afgedicht met waterdichte folie, waterremmende folie of leem. Bij water tekort zal het oppervlaktewater via twee stuwen worden afgevoerd naar de leggerwatergang, bij watertekort zal water middels een pompsysteem worden aangevoerd. Het waterschap heeft geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend en is derhalve hiermee akkoord. De zienswijze is ongegrono.

- 5.5.4. In de toelichting is opgenomen, dat goede afspraken moeten worden gemaakt over het beheer en onderhoud van de A-watergang. Tevens dient privaatrechtelijk geregeld te worden, dat de overzijde van de watergang gebruikt kan worden voor onderhoud. Volgens reclamant is het op dit moment onduidelijk of deze afspraken reeds zijn gemaakt.

Beoordeling gemeente

De afspraken tussen ontwikkelaar en waterschap de Dommel zullen worden gemaakt bij de uitvoering van het project. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit aspect heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

5.6. *(Water)bodem*

Reclamant is van mening, dat een onderzoek ontbreekt naar de aanwezigheid en eigenschappen van de leem- en veenhoudende tussenlaag. Gelet op de gevolgen ten aanzien van bodem- en waterbeheer is het van belang, dat dit onderzoek wordt uitgevoerd.

Beoordeling gemeente

Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de watervergunning. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

- 5.6.1. In het geohydrologische onderzoek worden drie varianten genoemd ten aanzien van het afichten van de grachten. Het is volgens reclamant volstrekt onduidelijk met welke variant de gemeente instemt.

Beoordeling gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 2.4a.

5.7. *Ontsluiting*

Reclamant geeft aan, dat in het plan is opgenomen, dat ter verrijding van hinder een tijdelijke doorsteek zal worden gemaakt. Volgens reclamant is het niet duidelijk hoe de tijdelijke doorsteek zal worden gerealiseerd, maar dat het wel zal leiden tot aantasting van het aanwezige groen. Bovendien zullen de eigenaren van de percelen toestemming moeten verlenen voor het gebruik van de grond.

Beoordeling gemeente

De grondeigenaren zijn akkoord met de alternatieve bouwroute. Voor deze nieuwe tijdelijke ontsluiting zal een aparte procedure worden gevoerd. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

5.7.1. *Aantasting huidige woon- en leefklimaat*

Reclamant is van mening, dat de grondslag van de vormgeving van het landhuis onjuist is. Indien wordt uitgegaan van informatie uit 1775, dan zou in elk geval sprake moeten zijn geweest van een kasteel en niet van een landhuis met gracht.

Beoordeling gemeente

Zoals onder punt 3.2 vermeld stemt de gemeente in met een nieuw landhuis op de historische locatie Spreeuwenburg. Dit landhuis moet voldoen aan de hedendaagse ruimtelijke ordening, zoals vervat in dit bestemmingsplan. Voorts beoordeelt de verbrede welstandscommissie of de architectuur voldoet aan de thans geldende welstandseisen. Historiserend bouwen is niet verplicht. De zienswijze is ongegrond.

- 5.7.2. De hoogte en omvang van het landhuis zullen ertoe leiden, dat de bewoners van het landhuis direct zicht hebben op het perceel van cliënten. Dat zal leiden tot ernstige aantasting van het huidige woon- en leefklimaat van cliënten van reclamant.

Beoordeling gemeente

Gemeentelijke voorwaarde voor het herstel van Huize Spreeuwenburg is een landhuis van allure. De bouwregels komen overeen met de gebruikelijke regels voor villa's in gemeentelijke bestemmingsplannen. De afstand van de gevels met raamopeningen is gebonden aan de regels van het bouwbesluit. Het perceel van de reclamanten grenst niet aan het plangebied. Daartussen bevindt zich een ander particulier perceel met bebouwing en op het perceel van reclamanten bevindt zich hoog opgaand groen. De afstand van het nieuwe landhuis tot het perceel van reclamanten staat op ca 22m en tot hun woning op ca 75m. Het huidige woon- en leefklimaat van de reclamanten wordt door de nieuwe bebouwing niet aangetast. De zienswijze is ongegrond.

5.8. *Inpassing – realisatieovereenkomst*

Reclamant acht het van belang, dat inzage wordt verkregen in de realisatieovereenkomst en anterieure overeenkomst.

Beoordeling gemeente

Door de gemeente is een realisatieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Indien alle partijen akkoord zijn kan inzage worden verkregen in de onderdelen van de realisatieovereenkomst.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 23 maart 2017

de griffier,



Mw. K.I. Goossens

de voorzitter,



R.J. van de Mortel

Bijlage: Instemming Waterschap De Dommel, email d.d. 8 februari 2016