SNIJDERS
advocaten

Kasteel Valk 's-Hertogenbosch
Vughterweg 74
5211 CM 's-Hertogenbosch
Postadres
Postbus 2221
5202 CE 's-Hertogenbosch

T + 31 (0)73-7.200.200
F + 31 (0)73-7.200.201
E info@snijders-advocaten.nl
I www.snijders-advocaten.nl
BTW 8132.80.035.B01
KvK 559.844.79

AANGETEKEND
Gemeente Vught
Postbus 10.100
5260 GA VUGHT

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 26 MEI 2021
Post in nr.: [redacted]

Vooraf per e-mail: gemeente@vught.nl

's-Hertogenbosch, 25 mei 2021

Dossiercode	:	D103073
Inzake	:	[redacted] / Advies
Onze referentie	:	AP/115327/1079206
Uw referentie	:	
Betreft	:	Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22 Vught

Geacht college,

Namens mijn cliënt, [redacted] dien ik hierbij tijdig een inspraakreactie in tegen het Voorontwerpbestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22 Vught.

Inleiding

1. Ontwikkelaar DBMC heeft het voornemen om aan de Wolfskamerweg 20-22 de huidige kantoorpanden te slopen en een appartementencomplex met in totaal 45 appartement te realiseren.

2. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" geldt ter plaatse de bestemming 'Gemengd -2'. Binnen de gemengde bestemming zijn onder andere bedrijven, volumineuze detailhandel, dienstverleningen en maatschappelijke functies toegestaan. Het bestemmingsplan laat geen appartementen toe op deze locatie.

3. De gewenste bebouwing wordt (deels) buiten het bouwvlak opgericht en ook de maximaal toegestane bouwhoogtes worden overschreven. Ook op dit punt bestaat derhalve strijd met het geldende bestemmingsplan. Het Voorontwerpbestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22 Vught (hierna: het voorontwerp) moet het initiatief mogelijk maken.

4. Cliënt woont aan de [redacted] in Vught. Het perceel van cliënt en daarmee zijn achtertuin grenst direct aan het plangebied. Cliënt heeft de navolgende bezwaren tegen het plan.

Snijders Advocaten is een handelsnaam van Snijders Advocaten B.V. De algemene voorwaarden van Snijders Advocaten zijn van toepassing. Deze worden op eerste verzoek kosteloos ter hand gesteld. Van de voorwaarden maakt deel uit een beperking van de aansprakelijkheid tot het bedrag waartoe de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op geeft, vermeerderd met het eigen risico

SNIJDERS
advocaten

Procedurele gebreken terinzagelegging

5. Op 5 mei 2021 is in het Klaverblad gepubliceerd dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Er is geen termijn genoemd, ook is volstrekt onduidelijk wanneer de termijn is begonnen, wanneer deze eindigt, of een inspraakreactie of zienswijze kan worden ingediend en welke procedure wordt gevolgd.

6. De Algemene Inspraak- en Participatieverordening van de gemeente Vught stelt in artikel 4, eerste lid: "*Het bestuursorgaan maakt een keuze uit de participatietreden en stelt voor elk onderwerp waarop participatie wordt verleend een procedure vast. Het bestuursorgaan maakt daarbij een keuze uit de participatietreden informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren of meebeslissen. Deze keuze wordt gemotiveerd*".

7. Verder geeft het artikel enkele procedurele voorschriften. Ook kan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

8. Nergens is te vinden welke procedure voor het voorontwerp van toepassing is. De officiële publicatie vermeldt dit niet en verwijst naar de gemeentelijke website. Daar is echter niets terug te vinden over het voorontwerp.



Afbeelding 1: Overzicht "bestemmingsplannen in ontwikkeling" website gemeente Vught d.d. 23 mei 2021

9. Na diverse mails te hebben gestuurd, telefoontjes te hebben gepleegd en terugbelnotities te hebben achtergelaten heb ik op 21 mei 2021 nog steeds geen uitsluitsel over de procedure en de termijnen. Vlak voor het Pinksterweekend weet de telefoniste van uw gemeente mij te vertellen dat de termijn van 15 april t/m 26 mei loopt.

10. Deze termijn is nergens officieel terug te vinden. Niet in de publicatie (die overigens van 5 mei dateert en mensen dus op het verkeerde been zet!) en niet op de gemeentelijke website.

SNIJDERS
advocaten

11. In het voorontwerp is te lezen dat een omgevingsdialoog zal plaatsvinden. Cliënt is hiervoor nog niet benaderd. Daarnaast is de timing van de omgevingsdialoog erg vreemd. De plannen zijn namelijk al in een zeer ver uitgewerkt stadium. En kenmerk van de omgevingsdialoog is juist om omwonenden en belanghebbenden tijdig te informeren over en betrekken bij de plannen.

12. Deze start van de procedure verdient absoluut geen schoonheidsprijs en is in strijd met Algemene Inspraak- en Participatieverordening en de eisen uit de Awb.

Gewenste bouwhoogte niet acceptabel

13. Volgens het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

14. Het gewenste appartementencomplex krijgt een bouwhoogte van 13 meter en 20 meter. Dit is een verdubbeling van de huidige toegestane bouwhoogte! Het plan bevat geen enkele (stedenbouwkundige) onderbouwing voor een dergelijke toename. Ook een afweging van belangen van de direct omwonenden ontbreekt.

15. Het naast het plangebied gelegen, recent gerealiseerde appartementencomplex aan de Wolfskamerweg heeft volgens de regels uit het bestemmingsplan Molenhoek e.o. 2016 een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dat is een bouwhoogte die passend is in de omgeving.

16. In het voorontwerp wordt niet onderbouwd dat het realiseren van (semi) hoogbouw ter plaatse acceptabel wordt geacht. Cliënt vindt de realisering in elk geval niet acceptabel. Het naastgelegen appartementencomplex zorgt met een bouwhoogte van 12 meter al voor stevige inkijk in de tuin en woning van cliënt. Door het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Wolkskamerweg houdt cliënt geen enkele privacy meer over. Met een bouwhoogte van 20 meter zullen de bewoners immers recht zijn tuin, woonkamer, slaapkamer en kantoorruimte in kijken. In het voorontwerp wordt hierover met geen woord gerept.

17. Daarnaast zal het hoge complex ook zon in de tuin van cliënt wegnemen. De tuin van cliënt ligt op het oosten en de zon draait via het nieuw te bouwen complex richting de westkant. Zeker in het voor- en najaar, maar ook in de zomer gaat het complex voor schaduwwerking zorgen. Het voorontwerp besteedt hieraan geen aandacht.

18. Duidelijk is dat het voorontwerp zodanig is opgesteld, dat alle positieve punten van het plan naar voren worden gebracht. Aan de belangen van cliënt wordt geen enkele aandacht besteedt, sterker nog: verplichte onderzoeken (zoals een onderzoek naar de schaduwwerking) ontbreken.

SNIJDERS
advocaten

Omgevingsdialoog/overleg omwonenden

19. Zoals reeds eerder aangegeven heeft er tot op heden geen omgevingsdialoog of overleg met omwonenden plaatsgevonden.

20. Cliënt is als direct omwonende niet benaderd door de ontwikkelaar. Dat is zeer kwalijk. Plannen maken doet je in deze tijd immers niet meer alleen. Een ontwikkelaar dient bij het ontwikkelen van een plan in gesprek te gaan met bewoners, bedrijven, etc. in de directe omgeving van het plan.

21. Het plan dat momenteel voorligt is al zeer gedetailleerd uitgewerkt: bouwhoogtes zijn bekend, aantal woningen, oppervlaktes, doelgroepen, etc. De omgevingsdialoog had dus reeds dienen plaats te vinden.

22. Cliënt begrijpt dat er een woningtekort is en dat het bouwen van woningen op binnenstedelijke locaties (inbreiden) daarbij de voorkeur heeft. Daarbij dient echter wel recht te worden gedaan aan belangen van direct omwonenden.

23. De bouwhoogte is volstrekt buiten proportie voor deze locatie en tast het woongenot van mijn cliënt aan (door inkijk, privacyverlies en schaduwwerking). Cliënt vindt de plannen in hun huidige vorm onacceptabel. Wanneer cliënt vroegtijdig bij de plannen was betrokken, was de ontwikkelaar op de hoogte geweest van deze bezwaren. Binnen de planvorming was dan nog ruimte geweest om recht te doen aan de belangen van cliënt.

24. Gezien de bouwhoogte van het naastgelegen appartementencomplex en de woningen aan de overkant van de Wolfskamerweg, detoneert het nieuwe plan. U dient als gemeente de regie te nemen in deze en de ontwikkelaar op te dragen met een plan te komen dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving èn de belangen van mijn client respecteert. Daarnaast had u als gemeente erop dienen toe te zien dat de ontwikkelaar tijdig een omgevingsdialoog voert.

Planschade

25. Naast dat cliënt er alles aan zal doen om te voorkomen dat het plan in deze vorm doorgang vindt, wijst cliënt er nu al op dat hij maximaal gebruik zal maken van zijn rechten en ook een planschadeclaim bij uw gemeente zal neerleggen.

SNIJDERS
advocaten

Tot slot

Zoals gezegd zal cliënt maximaal gebruik maken van zijn rechten om te voorkomen dat er grenzend aan zijn achtertuin (semi) hoogbouw wordt gerealiseerd. Cliënt is vanzelfsprekend bereid om samen met de ontwikkelaar het gesprek aan te gaan om te zien hoe de belangen van hem kunnen worden beschermd.

Hoogachtend,

Mevrouw A. Posset

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 26 MEI 2021
Post in nr.:

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl



