T.a.v.: Het college van burgemeester en wethouders
Datum: 6 juni, 2022
Betreft: Zorgen omwonenden m.b.t.herbouw Speeldoos op locatie Venvulas
Kopie: Gemeenteraad, Stichting de Speeldoos en [redacted]

Geacht college,

In deze brief willen wij, bewoners van de Vliertstraat en Leeuwensteinlaan, u informeren over de zorgen die er zijn met betrekking tot de ontwikkelingen van de Speeldoos op de locatie Venvulas.

Tijdens de informatieavond op dinsdag 24 mei j.l. zijn door wethouder T. van de Ven de concept kaders gepresenteerd waar de initiatiefnemers, zijnde de Stichting Speeldoos en de heer [redacted], aan zullen moeten gaan voldoen bij een eventuele herontwikkeling van de Speeldoos op locatie Venvulas en de ontwikkeling van woningen op de huidige locatie van de Speeldoos.

Als omwonenden begrijpen wij dat het wenselijk is om de locatie van Venvulas te herontwikkelen en ook gunnen wij een maatschappelijke functie zoals de Speeldoos een mooie en toekomstbestendige plek binnen Vught. Echter, zoals ook tijdens de informatieavond al wel duidelijk is geworden maken wij ons ernstige zorgen over de ruimte die wordt geboden aan de initiatiefnemers m.b.t. deze kaders die, zoals ze er nu liggen, een enorme impact zullen hebben op het woongenot van de omwonenden.

Hieronder lichten wij dit nader toe.

Kaders Speeldoos op locatie Venvulas
In de concept kaders wordt gesproken over:

- Bestemmingsplan maatschappelijk aangevuld met wonen
- Ideeën maximale bouwhoogte
    - 12 mtr zijde Secretaris van Rooijstraat
    - 8 mtr zijde Leeuwensteinlaan
    - Afbouw tot huidige hoogte bebouwing Vliertstraat
- Handhaven rooilijn bestaande bebouwing achterterrein
- SCC conform programma van eisen Synarchus
- Parkeerbalans minimaal gelijk aan huidige situatie

De combinatie van deze eisen heeft een grote impact op het woongenot van de omwonenden. In de huidige situatie is er op het achterterrein sprake van één bouwlaag tussen de 3,5-4,5 meter (conform bestemmingsplan Bedrijf) waar, vanuit de aangrenzende tuinen, op wordt uitgekeken. U kunt zich ongetwijfeld inbeelden wat een muur van 8 meter in de tuin met het woongenot doet van de omwonenden.

Daarnaast vormt de inpassing van een gebouw zoals de Speeldoos een groot punt van aandacht. De geschetste uitgangspunten, waaronder het handhaven van de bestaande rooilijn van het achterterrein en het mogelijk willen maken van de bouw van appartementen op de nieuwe Speeldoos, staan volgens ons haaks op de gedachte om tot een goede inpassing in de omgeving te kunnen komen. De bestaande bebouwing kent nu namelijk vele hoeken, uitsparingen en open delen. Daarnaast kan een goede inpassing vragen om herziening van het programma van eisen (van Synarchus). In de bijeenkomst van 24 mei is aangegeven dat dit niet onderhandelbaar is. Dit duidt er volgens ons op dat de initiatiefnemers meer waarde hechten aan het realiseren van maximale ruimte voor de Speeldoos, dan waarde hechten aan het belang van de omwonenden die willen dat een dergelijke functie minimaal goed ingepast wordt.

Ons voorstel is dan ook om de maximale bouwhoogte op het achterterrein niet op te rekken t.o.v. hetgeen er nu al staat. Daarnaast opteren wij ervoor om bij de kaders op kaart duidelijkheid te verschaffen welke delen wel en niet bebouwd mogen gaan worden. In de tuin van Venvulas staan nu bijvoorbeeld een aantal hoge bomen die zorgen voor privacy en een mooie groene uitkijk. Naast de inpassing speelt het punt van potentiële geluidsoverlast. Als kader zouden wij hiervoor graag zien dat geluidsoverlast richting de omwonenden zoveel mogelijk zal worden beperkt.

Verder is in eerdere plannen van de heer [redacted] (uitgevoerd door De Twee Snoeken) rekening gehouden met het betrekken van een tweetal aangrenzende kavels (Vliertstraat 25 en 27). Wij willen u voor de duidelijkheid vragen deze kavels expliciet uit te sluiten van de planontwikkeling.

Kaders locatie Speeldoos
In de concept kaders wordt o.a. gesproken over:

- Huidige bestemming handhaven of bestemming wijzigen naar Wonen
- Ideëen maximale bouwhoogten bij woonbestemming
    - 12 mtr zijde Secretaris van Rooijstraat
    - Afbouw tot bestaande bebouwing Vliertstraat tot 8 mtr
    - Borging toegankelijkheid parkeerterrein bij De Springplank en appartementen Charlotte van Beuningen
- Parkeren op eigen terrein

Ook hier geldt dat de insteek van de omwonenden is om geen concessies te doen aan het huidige woongenot. Concreet zouden we in ieder geval graag zien dat het huidige bouwvlak en de hoogten minimaal gehandhaafd blijven en er niet wordt ingeleverd op o.a. privacy, uitzicht, bezonning en straatbeeld.

Afsluitend willen wij u meegeven dat, hoezeer we ook achter het voornemen staan van het behoud van de huidige functies van de Speeldoos in het centrum van Vught, wij als directe omwonenden negatieve effecten op het woongenot kosten wat kost willen voorkomen. In de

afweging die de Speeldoos en de ontwikkelaar gaan maken moet het aspect planschade daarom ons inziens tevens meegenomen worden in de afweging.

Wij vertrouwen erop dat u onze zorgen serieus neemt en onze opmerkingen in deze brief mee neemt bij de aanpassing van de kaders voor de verdere planontwikkeling.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De omwonenden van locatie Speeldoos en Venvulas.

[redacted]