

per e-mail

Gemeente Vught
Raadscommissie
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

De heer T.W. Franssen
[Redacted]
[Redacted]

Cromvoirt, 12 september 2022,

Geachte leden van de raadscommissie,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om in te spreken op de beoogde visie "Wonen in het buitengebied".

Wij zijn eigenaar van een leeg perceel grond tussen nummer 2B en 4 in de Achterstraat te Cromvoirt. Wij zijn allebei geboren en getogen in Cromvoirt, al onze familie woont daar, en wij willen ook graag de kans hebben om op dit perceel allebei een woning te bouwen zodat we met onze gezinnen in het dorp kunnen terugkeren. Het perceel in kwestie is inmiddels al vele decennia met uitsluitend dat doel in onze familie.

Voor dit perceel proberen wij inmiddels dan ook al ruim 5 jaar om planologische medewerking te krijgen van de gemeente Vught voor de bouw van twee woningen. Na ambtelijk overleg hebben wij in 2019 dan ook een formeel principeverzoek gedaan bij de gemeente Vught. Ons plan was in overeenstemming met de Gebiedsvisie 2012 en de gemeente heeft, zoals u wellicht weet, op basis van diezelfde visie ook diverse andere woningen toegestaan in dezelfde straat (één direct naast ons perceel, maar ook zeven andere woningen, verder gelegen van de kern van Cromvoirt). De gemeente heeft hierop aangegeven ons verzoek nog niet te willen behandelen, omdat zij eerst een nieuw integraal beleid op het wonen in het buitengebied wilde opstellen. Wij hebben ons naar die wens gevoegd.

Al in september 2020 heeft de gemeente Vught een eerste conceptversie voor dit beleid gepresenteerd. In deze conceptversie was, in lijn met de eerdere gebiedsvisie, wederom voor ons perceel vermeld dat het geschikt was om te bouwen. Meer concreet was het perceel aangeduid als "Ja, mits". Deze conceptversie was ook opgesteld door het bureau BügelHajema.

Concept visie "Wonen in het buitengebied"

Inmiddels hebben we allemaal kennis kunnen nemen van het meer recent door BügelHajema opgestelde uiteindelijke concept voor de visie "Wonen in het buitengebied". Tot onze verbazing wordt in deze visie, in tegenstelling tot het eerdere concept, in het geheel niet meer concreet ingegaan op de bebouwingsconcentratie waarbinnen ons perceel is gelegen.

Wel kunnen wij – net als ieder ander – het afwegingskader op pagina 8 volgen. Dat komt dan uiteindelijk uit op de vraag of er op de locatie nog ruimte is voor het bouwen van een woning, bijvoorbeeld of het niet gelegen is in een waardevolle zichtlijn over het landschap. De enige houvast die wij in dit document hebben om deze cruciale vraag te beantwoorden, is de algemene

tekst van paragraaf 3.2 en de beschrijving van het concept van een waardevolle zichtlijn op pagina 16. Anders dan in het afwegingskader op pagina 8 wordt gesuggereerd, is voor de bebouwingsconcentratie waarin ons perceel is gelegen, namelijk geen analysekaart gemaakt.

Begrijpen wij de tekst van paragraaf 3.2 goed, dan volgt daaruit dat voor alle bebouwingsconcentraties die níet zijn uitgewerkt, er ofwel sprake is van een harde belemmering (bijv. Natura-2000) of dat de conclusie is dat er (vanwege waardevolle zichtlijnen) geen ruimte zou zijn voor nieuwe woningen. Dit zou dan dus het geval zijn voor de gehele gemeente. Concreet betekent dit dus dat de gemeenteraad zich met vaststelling van deze gebiedsvisie er toe zou verbinden om alle (toekomstige) initiatieven af te wijzen, als die niet in passen in een van de 13 uitgewerkte bebouwingsconcentraties waarvan er slechts 6 mogelijkheden geven. De visie onderbouwt evenwel niet waarom deze conclusie nu getrokken is voor het deel van de gemeente dat niet in één van de uitgewerkte gebiedsconcentraties is gelegen.

Wij moeten dus aannemen dat ook voor ons perceel de conclusie is getrokken dat woningbouw niet mogelijk/wenselijk zou zijn. Dit terwijl zowel de Gebiedsvisie 2012 als het concept voor de onderhavige visie juist het tegendeel onderbouwden. Als dit inderdaad het geval is dan kunnen wij ook niet goed volgen waarom wij vorige week een brief van de gemeente ontvingen over de gebiedsvisie, naar aanleiding van ons principeverzoek, waarin wordt aangegeven dat wij uiterlijk in november een reactie krijgen. In die brief wordt gesteld dat bij het opstellen van de visie niet zou zijn gedacht vanuit belemmeringen, *“maar in kansen en mogelijkheden: wat kan er wel en wáár kan dat”*. De realiteit lijkt echter te zijn dat de conclusie voor ons perceel – en voor álle anderen percelen in de gemeente – al getrokken is in het voorliggend concept.

Als het concept wordt aangenomen door uw raad, wordt ons verzoek dus op basis van enkel de tekst uit paragraaf 3.2 afgewezen. Wij hadden het eigenlijk wel zo transparant gevonden als de gemeente dit gewoon in die brief gezegd, in plaats van dit naar de toekomst door te schuiven. Ook hadden wij het plezierig gevonden als we, voordat het concept ter besluitvorming werd voorgelegd, overleg met ons was gevoerd over de implicaties van de uitkomsten van het onderzoek voor ons plan, dat nu al sinds 2019 in de ijskast is gezet.

Ruimtelijke inpassing in de omgeving

Meer inhoudelijk, kunnen we ook niet volgen wáárom ons perceel niet geschikt zou zijn voor woningen en/of daarvoor geen ruimte zou bieden. In de conceptvisie vinden we hiervoor ook geen onderbouwing. Ik herhaal nog eens dat bureau BügelHajema zelf eerder ook aangaf dat het perceel daar in beginsel juist wel voor geschikt zou zijn (“Ja, mits”).

Wij lichten dit toe aan de hand aan de hand van de ruimtelijke inpassing in de omgeving en het bestaan van zichtlijnen.

Het perceel in kwestie is het meest nabij de kern van Cromvoirt gelegen, onbebouwde perceel. De gemeente Vught heeft in de afgelopen jaren zelf toestemming gegeven om te bouwen op allerlei percelen in de directe omgeving die verder van de kern af lagen.

Ik illustreer dit graag met een eenvoudig plaatje:



Het perceel waar het om gaat, is met rood aangeduid. In geel zijn bouwpercelen weergegeven die al geruime tijd aanwezig zijn. In oranje zijn de percelen vermeld waar de gemeente Vught in de laatste paar jaren woningbouw heeft toegestaan (via ruimte-voor-ruimte) (9 stuks). In bruin de percelen waar nu een uitleglocatie is voorzien (westelijk) en de dorpsuitbreiding (kern fase 2) die bijna is voltooid. Met twee groene strepen zijn de grenzen van de bebouwde kom aangegeven.

In één oogopslag is te zien dat, zeker na voltooiing van de beoogde uitleglocatie, ons perceel opgaat in de verder volgebouwde lintbebouwing van dit bebouwingscluster. Feitelijk is ons perceel door genoemde ruimtelijke ontwikkelingen in de kern van Cromvoirt komen te liggen. In zoverre lijkt het ons passend dat deze inbreidingslocatie gewoon wordt benut. Naast onze persoonlijke belangen daarbij, behoeft het geen toelichting dat we in dit land, maar zeker ook in Vught, staan voor een forse woningbouwopgave en ambitie.

Zichtlijnen

De enige reden die wij dus kunnen bedenken, die in de opvatting van de opstellers van de conceptvisie in de weg zou kunnen staan aan bebouwing, is dus het bestaan van een eventuele "waardevolle zichtlijn". Hiervan is echter geen sprake. Aangrenzende achterliggende percelen zijn bedrijfsmatig in gebruik danwel dicht begroeid. We hebben het dus als het ware over een ingesloten kamer. Daarmee is er dus geen lijn die zicht geeft op het (open) omringende landschap, zoals een zichtlijn in de gebiedsvisie is gedefinieerd. Dit perceel onderscheidt zich ook van de percelen waarvoor in de uitwerkingen in de gebiedsvisie wél zichtlijnen zijn aangewezen, aangezien die zonder uitzondering een dieper – onbelemmerd – zicht geven. De achterliggende beplanting kan evenmin als waardevol worden aangemerkt; en is door de gemeente ook niet bestemd als natuur.



Hoe dan ook. Ons plan leidt helemaal niet tot het verlies van een eventuele zichtlijn. Ons verzoek beslaat namelijk slechts een beperkt deel van het perceel. Daarmee blijft er ook meer dan voldoende ruimte over om zo nodig een zichtlijn in de plannen in te passen. Het inrichten van het perceel met nieuw en landschappelijk groen (bijv. een kleinschalige boomgaard) zou naar ons idee juist een bijdrage aan de omgevingskwaliteit en natuurwaarden geven. Wij vinden het een gemiste kans dat de opstellers van de conceptvisie over al deze mogelijkheden geen overleg met ons hebben gevoerd.

In ieder geval kunnen wij niet goed begrijpen waarom er belang zou bestaan bij het ongewijzigd behouden van de huidige invulling van het perceel. Op dit moment is immers uitsluitend kaal grasland aanwezig, met een oude versleten omheining en een tijdelijke stal. Het enige gebruik dat van het perceel wordt gemaakt is agrarisch, om te voorkomen dat het perceel overwoekert. Dat kan bezwaarlijk als waardevol worden beschouwd.

Tot slot

Naar ons idee kan dan ook een veel betere invulling van het perceel worden bereikt met beperkte woningbouw zorgvuldig ingepakt met waardevolle nieuwe gebiedseigen beplanting. Daarover zouden wij graag in overleg gaan met de gemeente, teneinde gezamenlijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. Daarvoor is dan wel nodig dat het uitgangspunt "Ja, mits" wordt behouden en dat de gemeente zich met deze gebiedsvisie er niet toe bindt om alle (toekomstige) initiatieven die niet nu zijn uitgewerkt, af te wijzen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Tijdens de commissievergadering van 15 september a.s. ben ik graag bereid een nadere toelichting te geven of vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

T.W. Franssen