Aan de leden van de Gemeenteraad / leden van de Commissievergadering / College van B en W van de gemeente Vught / teamleider Ruimtelijk beleid

Verzonden aan:
Griffie gemeente Vught
griffie@vught.nl
Postbus 10100
5260 GA Vught

(aantal bijlagen 4)

Betreft: 'Bestemmingsplan Huis voor Vincent' (geagendeerd Commissievergadering 18/01/2024/agendapunt 5.3, respectievelijk Gemeenteraadsvergadering 01-02-2024)

Datum: 22 december 2023

Geachte dames en heren,

Hierbij wil ik mijn ongenoegen uitspreken over de wijze waarop de gemeente Vught procedureel omgaat/ is omgegaan met mijn inhoudelijke participatie/inbreng/zienswijze inzake de uitvoering van de veranda in het (Ontwerp)Bestemmingsplan 'Huis voor Vincent'.

Mijn respectievelijke bijdragen in chronologische volgorde:

- Op 18/02/2021 schriftelijk visie ingebracht op drie geselecteerde plannen in de Prijsvraag (zie bijlage Productie 1);
- Op 31/08/2021 mijn bezwaren tevens mondeling toegelicht in een persoonlijk onderhoud met wethouder Vos. In dit gesprek gaf zij aan dat wij onze bedenkingen in konden brengen tijdens een door ontwikkelaar te entameren Omgevingsdialoog. Eventuele zienswijzen tegen het op te stellen gewijzigd Bestemmingsplan konden t.z.t. bij presentatie van het (Ontwerp)Bestemmingsplan worden ingebracht;
- Door Kroot c.s. in Oude Landmanschool uitgenodigd i.k.v. Omgevingsdialoog. Bij dit gesprek door hem uitgenodigd om onze vragen/opmerkingen op 27/09/2021 op papier te stellen (zie bijlage Productie 2);
- In December 2021 tevens mijn zorgen over de geplande veranda in een gesprek overgebracht aan twee leden van Gemeenteraad (mw. Peijnenburg en dhr. Vromans);
- Nadat Ontwerpbestemmingsplan was gepubliceerd heb ik op 10 /03/2023 een uitgebreide zienswijze ingebracht (zie bijlage Productie 3);
- Mijn, juridisch alleszins redelijke, wensen laten zich in de kern beperken tot slechts twee zaken: maximale goothoogte veranda beperken tot 3 meter (i.p.v. 4.50 m) binnen een afstand van 3 m. vanaf de zijdelingse perceelsgrens, alsmede een verbod om voor de rooilijn een overkapping met een maximale hoogte van 4.50 m. op te richten. Ik heb deze wensen aan Kroot c.s. overgebracht, nadat deze , op verzoek van de gemeente, met mij mijn zienswijze had besproken. Kroot c.s. is vervolgens in goed overleg op 12/06/2023 met een voor mij volledig acceptabele oplossing gekomen inzake uitvoering van de veranda (zie bijlage Productie 4);

- Op 14 december ontving ik van de gemeente de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’.
  In deze nota worden niet al mijn ingebrachte zienswijzen behandeld, wordt het ongegrond zijn niet verklaard/gegrond gemotiveerd en slechts verwezen naar de winnende Prijsvraag.
  Dat in het winnend Prijsvraagontwerp van Kroot c.s. strijdigheden zaten met het bestemmingsplan wordt op deze manier weggepoetst zonder dat ik als direct belanghebbende daar ook maar enigszins inspraak in kan hebben gehad.

Conclusie voor de toekomst:
In het nieuw vast te stellen Komplan Helvoirt wordt nergens toegestaan om binnen een afstand van 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens een bijgebouw op te richten met een goothoogte van meer dan 3.25 m. en ook wordt nergens toegestaan om vóór de rooilijn een bouwwerk/overkapping op te richten met een maximale hoogte van 4.50 m., zeker niet in een hoog welstandsgebied als de Kastanjelaan.
Tevens komt de overeenstemming die ik met Kroot c.s. heb bereikt inzake uitvoering van de veranda (zie Productie 4), in het geheel niet aan bod in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’ en derhalve laat u mij -*bij ongewijzigde vaststelling*- helaas geen andere mogelijkheid, dan beroep tegen dit Plan in te stellen bij de Raad van State.

In de hoop en vertrouwen dat het zover niet behoeft te komen, tekent,

Hoogachtend,

PRODUCTIE 1

Allereerst wil ik mijn complimenten uitspreken voor de drie uitgebrachte ontwikkelingsvoorstellen van Kastanjelaan 12, Helvoirt.

De drie gepresenteerde voorstellen heb ik grondig bestudeerd hetgeen mij brengt tot de volgende voorkeursvolgorde:

1. Pauline;
2. Dr. Landmanhof
3. Het huis voor Vincent;

Deze keuze zal ik hieronder kort toelichten.

1. 'Pauline': dit plan doet het meeste recht aan de woonbehoefte in Helvoirt maar laat tegelijkertijd het monument niet meer stralen door de enorme nieuwbouwmassa eromheen: Het liefst zag ik de oude gymzaal behouden voor de Harmonie, mede omdat de starterswoning op de hoek ernstig in het gedrang komt met de haakse bocht van voetgangers en fietsers in het Notenkrakerspad. Ook de twee geschakelde woningen -op de smalle plaats van nu 1- aan de Kastanjelaan 8 doen absoluut geen recht aan de karakteristieke Kastanjelaan met vrijwel uitsluitend vrijstaande karakteristieke woningen. Deze twee woningen zijn er a.h.w. tussen geklemd waardoor met name de oude schoolmeester woning onvoldoende tot haar recht komt: slechts één vrijstaande woning met mansarde kap op de plaats van het huidige kinderdagverblijf zou hier veel beter op zijn plaats zijn. Overigens ontbreekt het aanzicht vanuit de Stationsweg.
2. 'Dr. Landmanhof': dit plan maakt meer een moderne mix van het historisch monument met daarnaast een moderne, strakke nieuwbouw. Deze nieuwbouw is echter absoluut een woonlaag te hoog en daarmee onvoldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit is het best zichtbaar in de verbeelding van de voorgevel vanuit de Kastanjelaan (zie het hoog boven de schoolmeesterswoning uittorend bijgebouw vanuit de Kastanjelaan gezien), maar ook vanuit de open Stationsweg oogt dit bijgebouw te kolossaal en valt het monumentale hoofdbouw als het ware in het niet. Het parkeren op het voorterrein is -i.v.m. voetgangers en fietsersstroom door het Notenkrakerspad zeer onveilig/gevaarlijk, maar ook uit esthetisch oogpunt ongewenst. Tot slot vind ik het lelijk, onnatuurlijk en bezwaarlijk om in de fraaie, historische zijgevel een gat te zagen t.b.v. een moderne loggia.
   Met een bouwlaag minder en genoemde aanpassingen t.a.v. parkeren voorterrein en loggia zouden wij dit plan absoluut op nummer 1 zetten.
3. 'Het huis voor Vincent': dit plan doet het meeste recht aan de historie en brengt het enigszins verrommelde gemeentelijk monument zo goed als mogelijk terug in haar oorspronkelijke staat. Het monument wordt niet 'gebruikt' om zoveel mogelijk nieuwbouw te realiseren zodat de kracht van het monument hierbij wordt behouden en alleen maar versterkt. Enkele bezwaren die ik wel wil maken bij het ontwerp betreffen de situering van de parkeerplaatsen; met name op het voorterrein zijn die –gezien de functie van dit terrein- zeer ongewenst en de veranda ontneemt veel te veel het zicht op de historische -terugspringende- panden aan de Kastanjelaan doordat dit bouwwerk veel te ver/te hoog voor de rooilijn doorsteekt;

PRODUCTIE 2

Kroot & Partners Vastgoed

Berkel-Enschot

(In afschrift aan College van B &W, Gemeenteraad, Pomphuiske en Helvoirt.net)

Helvoirt, 27 september 2021

De gemeente Vught heeft aan Kroot & Partners Vastgoed, door het winnen van de uitgeschreven prijsvraag, de in Helvoirt gelegen Oude Dr. Landmanschool en de naastgelegen directeurswoning verkocht.

Dit prominent aan de fraaie Kastanjelaan gesitueerd gemeentelijk monument zal door Kroot en Partners worden herontwikkeld.

Inmiddels is door de ontwikkelaar de zogenaamde omgevingsdialoog opgestart. Het toekomstig gebruik en de uitstraling van de karakteristieke panden gaat het dorp en de buurtbewoners zeer aan het hart. De buurtbewoners hebben zich verenigd om ‘n eenduidige spreekbuis te vormen naar de ontwikkelaar, gemeente, politiek en inwoners van Helvoirt.

Kroot cs heeft ons hierbij gevraagd onze zorgen en reactie op diens plannen op schrift te stellen. Aan dit verzoek geven wij hieronder, samengevat en puntsgewijs, graag gevolg.

1. **PARKEREN** Het door Kroot cs. voorgenomen gebruik van 4 wooneenheden in de oude directeurswoning, alsmede diverse culturele activiteiten op de begane grond en 8 wooneenheden voor begeleide kamertraining op de eerste en tweede verdieping van de Oude Landmanschool, zal een onaanvaardbare parkeerdruk op de groene Kastanjelaan geven. Dit schuurt meer vanwege de aanwezigheid van een kinderdagverblijf/BSO in het buurpand en de vele overstekende basisschoolkinderen en senioren ter plaatse vanwege de routing Dr. Landmanschool, Helvoirthuis en Leyenhof. Ons dringend verzoek aan Kroot cs. is dan ook het parkeren zo veel als mogelijk aan de achterzijde, op de gemeentelijke parkeerplaatsen, te situeren en de voorzijde groen en voetgangersveilig in te richten;
2. **GEBRUIK** Het door Kroot cs. voorgenomen gebruik voor culturele activiteiten van de begane grond en het buitenterrein van de Oude Landmanschool is een prachtige aanwinst voor het dorp. Bewoning van de eerste verdieping en de zolder door 13-23 jarigen, die (nog) begeleide kamertraining behoeven, vinden wij echter een gemiste kans; gezien de dringende behoefte aan starterswoningen in Helvoirt willen wij namelijk een warm pleidooi houden om starters uit het dorp juist hier een woonkans te gunnen. Wij pleiten er dan ook voor om op de verdiepingen uitsluitend starterswoningen te realiseren;
3. **VERANDA** De door de ontwikkelaar geplande veranda (4 m. hoog en lopende tot aan de straat) is voor ons bezwaarlijk. Omdat hiermee de regels van het bestemmingsplan (maximale hoogte 3 m. en niet-uitstekend voor de voorgevelrooilijn) niet gerespecteerd worden. Ook ontraden wij de toepassing van de zogenaamde kruimelregeling. De geplande veranda ontneemt namelijk het zicht vanuit de straat op de fraaie voorgevel van het monument, maakt de Kastanjelaan veel smaller en steenachtiger en creëert een letterlijk en figuurlijk ’enge’ doorgang naar de Stationsweg. Wat naast bovengenoemde aspecten ons bezwaar nog ernstiger maakt is dat de vele gebruikers van de doorgang naar de Stationsweg (veel schoolkinderen, (brom)fietsers, rollators, kinderwagens, wandelaars, etc.) gedwongen worden in een soort trechter, die zonder duidelijk zicht uitmondt op een onoverzichtelijk zebrapad over de drukke Kastanjelaan. Dit veiligheidsaspect is voor ons verkeerstechnisch onaanvaardbaar.

Namens de bewoners van de Kastanjelaan,

(woordvoerders)

PRODUCTIE 3

Gemeenteraad van Vught

t.a.v. Raadsgriffie

Postbus 10100

5260 GA VUGHT

Helvoirt, 10 april 2023

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan ‘Huis voor Vincent, Helvoirt’

Geachte dames en heren,

Op 03 april 2023 heb ik kennis genomen van het Ontwerpbestemmingsplan ‘Huis voor Vincent, Helvoirt’. Aangezien uit het ter inzage gelegde Plan blijkt, dat noch de Jury, noch de Ontwikkelaar noch het College van B en W enige rekening heeft gehouden met de in een vroegtijdig stadium door buurtgenoten en mij, zowel mondeling als schriftelijk, kenbaar gemaakte bezwaren tegen de mogelijkheid om een tè hoge en tè lange veranda aan de voorzijde van het monument op te richten, richt ik mij hierbij met deze zienswijze specifiek op de verandamogelijkheden tot u als Raadslid.

Samengevat, vind ik het bezwaarlijk dat het Plan de mogelijkheid biedt tot vóóruitbouw van de monumentale Oude Dokter Landmanschool met zowel een te hoge als een te lange veranda c.q. overkapping: Ik verzoek u te bewerkstelligen dat -overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, ‘Komplan Helvoirt’-, de hoogte van de vóóruitbouw niet groter mag zijn dan 3 m. en dat de opgenomen ‘Overkapping’ niet uitsteekt vóór de bestaande Rooilijn en derhalve geheel dient te komen vervallen.

Hieronder zal ik mijn zienswijze puntsgewijs toelichten.

1. Zoals elk bestemmingsplan overigens, staat ook het vigerend bestemmingsplan slechts een gebouw/bouwwerk toe tòt aan de Rooilijn, alsmede dient, binnen een afstand van 3,0 meter van enige niet met de weggrens samenvallende perceelsgrens, de goothoogte maximaal 3.0 m. te bedragen.

De Ontwikkelaar heeft de Prijsvraag, blijkens het Juryrapport, o.a. gewonnen door het intekenen van een overkapping met een hoogte van maximaal 4.5 m. welke ook nog eens doorloopt tot aan de Kastanjelaan, terwijl deze verschijningsvorm, op tenminste de twee genoemde punten, in strijd is met het vigerend plan. Zo mag er, blijkens het vigerend Komplan, nergens in Helvoirt vóór de Rooilijn zelfs een erfafscheiding gebouwd worden die hoger is dan 1m. Door de Ontwikkelaar op deze gronden de Prijsvraag te laten winnen, worden wij, als directe buren, nu de Prijsvraag moet worden uitgevoerd voor een voldongen feit geplaatst : zowel de grotere goothoogte als de overschrijding van de Rooilijn van het vigerend bestemmingsplan dient te worden gelegaliseerd middels het voorliggend Plan;

2. Een correcte visualisatie van de voorgenomen veranda/bouwmassa vanuit de westzijde wordt door mij node gemist in de Toelichting bij het Plan.

In 1981, vóórdat de Oude Dokter Landmanschool een gemeentelijk monument was, is de oorspronkelijke veranda/fietsberging gesloopt. Eerder lag er slechts een boomgaard van de pastorie als belending aan de westzijde en was er van een woning, waarmee qua hoogte en diepte van de veranda rekening diende te worden gehouden, geen enkele sprake. Echter in 1998 is de bouw onze woning (Kastanjelaan) ter plekke vergund onder de nadrukkelijke voorwaarde van de Provincie Noord-Brabant dat onze woning tenminste 13 m. van de Kastanjelaan diende te worden teruggebouwd om zodoende vanuit de Kastanjelaan, komende uit de richting vanaf de R.K. kerk, niet het zicht te ontnemen op de, inmiddels, monumentale Oude Dokter Landmanschool. Dan is het nu wel heel opvallend en voor mij niet te verteren dat thans de omgekeerde redenering wordt gevolgd en er ineens een muur van 4.5 m. hoogte mag worden opgetrokken die ook nog eens doorloopt tot aan de straat en daarmee het zicht op de Oude Dokter Landmanschool volledig verstoort (voor visualisatie zie bijlage 1);

3. Het monumentale beeld van de voorgevel en het voorterrein van de Oude Dokter Landmanschool wordt door de vóóruitbouw ingrijpend gewijzigd, terwijl in de Toelichting van het vigerend Komplan Helvoirt juist staat dat dit deel van de Kastanjelaan een welstandsgevoelig gebied is, ‘waarbij het essentieel is dat het huidige beeld niet verloren mag gaan, ook niet door kleinere bouwopgaven’. De tuinen, het groen en de breedte van de Kastanjelaan zouden dus juist versterkt moeten worden i.p.v. nog meer steenachtige massa toevoegen die deze breedte woest doorbreekt;

4. Onze woning is, noodgedwongen, in de diepte (16.0 m.) gebouwd, waardoor twee woonvertrekken uitsluitend daglicht en zicht op de Kastanjelaan hebben via vier ramen in de zijgevel. Het Plan voorziet in een muur van 4.5 m. hoogte als nieuw en ongewenst uitzicht voor deze vier ramen. Ook de weerkaatsing door deze muur van het geluid van alle, ook gemotoriseerde, verkeersbewegingen op het tussenpad zal vele malen groter worden, hetgeen ik zeer onwenselijk acht voor ons woongenot aan de brede Kastanjelaan; er wordt in het Plan wel uitgebreid akoestisch onderzoek gedaan voor de woonplekken in het Plan, maar de verhoging van de geluidsbelasting van de directe buren is blijkbaar niet relevant in het Plan ; hier wordt ten onrechte geen rekening mee gehouden (voor visualisatie zie bijlage 2);

5. En ‘last but not least’ de verhoging van de sociale en fysieke onveiligheid op het tussenpad door realisatie van een veranda/overkapping tot aan de straat. Het Plan biedt de mogelijkheid om het tussennpad te versmallen tot een extreem nauwe doorgang van slechts 2.30 m. aan de entree bij de Kastanjelaan, zodat er een trechter ontstaat naar het toch al onoverzichtelijke zebrapad en de drukke Kastanjelaan. In deze trechter van 2.30 m. breed komen voetgangers, kinderwagens, rollators, fietsers en bromfietsers alle tezamen op een knooppunt en dat langs een 4.5 m hoge zijmuur. Door zo’n paadje ga je echt niet graag in de avonduren naar de achtergelegen parkeerplaats, terwijl je er overdag van je sokken wordt gereden. Wij constateren nu al dagelijks, bijna of hele botsingen voor in het pad en zagen dit graag door U voorkómen nu dit nog kan (voor visualisatie zie bijlage 3).

iteraard nodig ik u als Raadslid graag ter plaatse uit om, samen met mij, de situatie te aanschouwen. Nadat u de situatie goed bekeken heeft vertrouw ik er op dat u mijn ingebrachte zienswijzen ter harte zult nemen. Mocht dit echter niet het geval zijn dan zal ik, noodgedwongen, ook niet schromen om mij in een beroepsprocedure dan maar tot de RvS te wenden. Ook maak ik er hierbij alvast melding van dat ik in een later stadium ook planschade zal eisen. Liever heb ik eigenlijk dat u uw gezond verstand laat regeren.

Alvast mijn welgemeende dank voor het kennis nemen van mijn uitgebreide zienswijze,

met hartelijke groet en graag tot ziens bij de Kastanjelaan ,

PRODUCTIE 4 (appverkeer)

Dag ,

N.a.v. de zienswijze van de buurman, , heb ik een schets gemaakt op jouw verzoek voor een alternatief voor de veranda.

De context:
De buurman heeft ‘harde’ eisen. Zo mag de veranda niet buiten de rooilijn komen en mag hij niet hoger zijn dan 3 meter.
De veranda is een essentieel onderdeel van het prijsvraagmodel en gaande het proces is de veranda al een stuk ingekort.
De veranda zorgt ervoor dat het schoolplein aan de voorzijde weer herkenbaar wordt als zijnde een schoolplein en het brengt de gevel weer in evenwicht.
Vroeger was de overkapping 4,5 meter hoog en sloot aan op de bovenzijde van de kozijnen en de hoofentree. Ik vind het alleen acceptabel als deze hoogte weer wordt opgepakt.

Met deze uitgangspunten heb ik gezocht naar een compromis en de onderstaande schets gemaakt:
- een pergola structuur van 4,5 m hoog tot aan voorzijde straat die de hoofdentree benadrukt en het schoolplein accentueert.
- aan de pergola een laag 3 meter hoog volume tot aan de rooilijn (huidig bestemmingsplan)
- de entree poort verplaatst zodat deze in lijn ligt met de hoofdentree
- dat maakt mogelijk dat er fietsparkeren kan komen aan de linkerzijde van de poort, precies waar de veranda vroeger ook voor diende.

Op deze manier grenst de 4,5 meter hoge veranda niet aan de erfgrens en blijft de bebouwing daar laag en bescheiden, namelijk ca. 3 meter.
Dit is echter alleen mogelijk als we wel een 4,5 meter hoge pergola maken in lijn van de hoofdentree die de gevel weer in evenwicht brengt, de entree accentueert en het oorspronkelijke schoolplein weer omsluit.
Deze schets heb ik intern ook besproken en we zijn hier positief over.
(Image zie volgende pagina)

Vriendelijke groeten,

, architect

Goedemorgen ,

Onze complimenten voor deze aanpassing; met dit ontwerp/maatvoering kunnen wij volledig instemmen. Als het bestemmingsplan dienovereenkomstig wordt aangepast zullen wij ons bezwaar dan ook intrekken.

Vr. groet, .

