Van:
Verzonden: vrijdag 7 april 2023 22:01
Aan: Griffie Gemeente Vught; Secretariaat B&W
CC: Bewonerscollectief Vughtse Hoeven
Onderwerp: RE: Brief namens bewoners Vughtse Hoeven
Bijlagen: 2023-04-07 - Brief aan Gemeente en Gemeenteraad Vught.pdf

Let op: Deze mail komt van buiten onze organisatie. Help mee om onze organisatie veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Geachte Griffie, geacht Bestuurssecretariaat,

Mijn excuses voor de verwarring. Ik verzoek u hierbij de mail van vanavond om 20.54 uur als niet gezonden te beschouwen.

Onderstaand de herhaling van de tekst, maar nu is wel de juiste bijlage
Namens 8 bewoners in de Vughtse Hoeven zend ik u hierbij per mail een brief gericht aan het College van B&W en aan de Gemeenteraad.
De originele brief wordt u a.s. dinsdag 11 april persoonlijk bezorgd op het Gemeentehuis.
Wij kijken met belangstelling uit naar het verloop van de Commissievergadering op donderdag 13 april a.s.

Met vriendelijke groet,

Medeondertekenaar van de brief

Van:
Verzonden: vrijdag 7 april 2023 20:54
Aan: 'griffie@vught.nl' <griffie@vught.nl>; 'bestuur@vught.nl' <bestuur@vught.nl>
CC: Bewonerscollectief Vughtse Hoeven <vughtsehoeven5262@gmail.com>
Onderwerp: Brief namens bewoners Vughtse Hoeven

Geachte Griffie, geacht Bestuurssecretariaat,

Namens 8 bewoners in de Vughtse Hoeven zend ik u hierbij per mail een brief gericht aan het College van B&W en aan de Gemeenteraad.
De originele brief wordt u a.s. dinsdag 11 april persoonlijk bezorgd op het Gemeentehuis.
Wij kijken met belangstelling uit naar het verloop van de Commissievergadering op donderdag 13 april a.s.

Met vriendelijke groet,

Medeondertekenaar van de brief

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Vught

Leden van de gemeenteraad

Postbus 10100
5260 GA Vught

Per post en per e-mail

Datum	7 april 2023
Inzake	Plan van Aanpak Tijdelijk Wonen Vught maart 2023
Uw ref.:	Z22/256052, UIT/22-514551

Geacht college, geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de in de aanhef vermelde Plan van aanpak Tijdelijk Wonen van maart 2023, berichten wij u als volgt.

Op 11 januari jl. werd het hierbij als bijlage aan deze brief gehechte bericht aan uw college en raad gezonden. De inhoud ervan is nog geheel actueel en wij verzoeken u de inhoud hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Met name de nog niet beantwoorde vraagstukken over de noodzaak en beoogde aantallen is niet, althans niet naar tevredenheid, verduidelijkt.

Anders dan bij voornoemde brief, wordt het onderhavige bericht op persoonlijke titel van ondergetekenden geschreven. Dat laat onverlet dat, desgewenst of wanneer daar een noodzaak toe bestaat, wij deze brief wederom ter mede-ondertekening kunnen en willen aanbieden aan de bewoners van de wijk De Vughtse Hoeven. Wij zijn er overigens voorshands van overtuigd dat de hierna vermelde reactie op het Plan van Aanpak Tijdelijk Wonen breed leeft binnen de gemeenschap.

Voorwoord: "Niets is zo permanent als tijdelijk"

Wij hechten eraan om op voorhand enige opmerkingen voor te leggen ter zake de kwalificatie van het project en meer in het bijzonder de telkens gebezigde bewoording "Tijdelijk". Volgens ons is de enige reden dat het woord "tijdelijk" telkens wordt vermeld gelegen in de vereenvoudiging van de formele uitvoering van dit project. Slechts door middel van een nu als tijdelijk aangemerkte plaatsing kan er via een (eenvoudigere) ontheffingsvergunning bij een bestaande bestemming worden gebouwd. Bij een duurzaam, niet tijdelijk karakter van de bebouwing behoeft dat een bestemmingsplanwijziging met de daaraan verbonden bestuursrechtelijke waarborgen.

In geen enkel bericht, noch in daartoe gestelde vragen aan de behandelend wethouder, werd de g*arantie* gegeven dat de plaatsing van de woningen daadwerkelijk is beperkt tot de beoogde duur van 10 tot 15 jaar. Na ommekomst van de gestelde termijn zijn er feitelijk twee mogelijkheden: ofwel de tijdelijke bewoners moeten vertrekken en de woningen worden verwijderd/verplaatst, ofwel de

bestemming van de grond wordt in de loop van de periode gewijzigd en de tijdelijke bewoning wordt permanent.

Er is volgens ons geen enkele aanwijzing dat een verwijdering over 10-15 jaar aan de orde zal zijn. De bouwkwaliteit van de beoogde woningen is hoog en doet niet onder aan reguliere bouw. Verwijdering brengt de nodige kosten met zich mee en mogelijk ten behoeve van deze bebouwing aangelegde infrastructuur en nutsvoorzieningen worden in beginsel overbodig. Belangrijker nog is dat het doel van de tijdelijke bewoning een ontlasting van de woonvraag is. Er is geen enkele indicatie dat deze vraag over 10-15 jaar lager zal zijn. De bewoners van de "tijdelijke" woningen zullen na ommekomst van de beoogde termijn ook ergens moeten wonen. Doorstroommogelijkheden zijn er niet of nauwelijks en het is niet voorzienbaar dat er voldoende bebouwing van (voornamelijk) sociale huurwoningen[1] plaatsvindt om in de woonvraag van de bewoners van de "tijdelijke" woningen te voorzien. Sterker nog, demografische ontwikkelingen maken het aannemelijk dat de vraag naar woonruimte in de Gemeente Vught in de toekomst alleen maar toeneemt. Verwijdering van naar zijn aard geschikte woonruimte lijkt voorshands daarmee onaannemelijk.

Met inachtneming van deze indicaties achten wij het ten minste uiterst onwaarschijnlijk dat het als feit gepresenteerde "tijdelijke" karakter zich daadwerkelijk voordoet. Dit leidt er volgens ons des te meer toe dat met de uitwerking van dit project de grootst mogelijke zorgvuldigheid gepaard moet gaan.

Burgerparticipatie

Wij staan positief tegenover het voornemen om de inwoners van de Gemeente Vught voorshands te betrekken bij de besluitvorming ter zake dit project. Wij staan evenwel sceptisch over het voorgelegde plan. Als wij het goed begrijpen, wordt een longlist opgemaakt aan de hand van door de inwoners voorgedragen locaties, die pas daarna worden getoetst aan de criteria. Dat is paradoxaal, omdat de inwoners slechts aanbevelingen kunnen doen a*an de hand van* de criteria. Zonder afdoende voorlichting over de nut en noodzaak, kwantiteit en de criteria is het volgens ons twijfelachtig of deze vorm van burgerparticipatie volstaat. Een nadere precisering en zorgvuldige afstemming van een daadwerkelijk tot draagvlak leidend burgerparticipatietraject wordt dezerzijds aanbevolen. Daarvoor is het wenselijk om het participatietraject op voorhand nader te concretiseren.

Onderdeel daarvan zou volgens ons ook de mogelijkheid moeten zijn dat de inwoners zich over de te hanteren criteria kunnen uitlaten.

Selectiecriteria

Het is zinvol om criteria te formuleren waaraan een beoogde locatie voor een woning dient te voldoen. Wij kunnen ons ook vinden in een onderscheid tussen "harde" en "zachte" criteria, waarbij "harde" criteria een beoogd perceel *uitsluiten* als mogelijke locatie. "Zachte" criteria dienen alsdan een nadrukkelijke contra-indicatie (negatief; wordt aan dit criterium voldaan, dan komt een perceel eerder niet in aanmerking) óf nadrukkelijke voorkeur (positief; wordt aan dit criterium voldaan, dan komt een perceel eerder wel in aanmerking) in te houden.

Wij hechten eraan om u onze bevindingen ter zake de conceptopstelling van de beoogde criteria te berichten.

Wij zullen hierna eerst de reeds benoemde harde criteria bespreken en dan aangeven welke harde en zachte criteria er volgens ons ten minste ontbreken.

[1] Immers, Charlotte van Beuningen wordt geacht de "tijdelijke" woningen te gaan exploiteren.

1. Tijdelijke woningen zijn niet ter vervanging van de reguliere woningbouw. Waar volgens het bestemmingsplan al wonen direct is toegestaan zetten we in op reguliere woningbouw.

Deze voorwaarde is naar onze mening te rigide gesteld. Er is geen reden om tijdelijke bewoning uit te sluiten op percelen waar reguliere bebouwing op termijn wordt beoogd. Sterker nog, het heeft volgens ons zelfs de voorkeur. Uitbreiding leidt met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid tot minder bezwaar onder de bestaande inwoners dan inbreiding. Infrastructuur en nutsvoorzieningen kunnen al wel worden aangelegd en behoeven dan niet te worden verwijderd. Het onderzoeken van locaties waar op termijn regulier gebouwd kan worden dient zeker niet te worden uitgesloten;

2. Tijdelijke woningen komen op plekken waar met een omgevingsvergunning tijdelijk afgeweken kan worden.

Deze voorwaarde sluit alle locaties waar volgens het vigerende bestemmingplan wel gebouwd mag worden voorshands uit. Dat is onbegrijpelijk en onnodig; eventuele locaties waar bebouwing mogelijk is (of wordt na een bestemmingsplanwijziging) dienen niet op voorhand te worden uitgesloten.

Verder duiden wij dit criterium zo dat de bebouwing dus niet plaatsvindt op gronden, die volgens het vigerende bestemmingsplan een andere, zwaarwegend doel of bestemming hebben. Hierbij dient ten minste te worden gedacht aan gronden die deel uitmaken van Natuurnetwerk Brabant (de voormalige Ecologische hoofdstructuur), als beeld- of structuurbepalend groen worden aangemerkt, speel- of recreatievoorzieningen betreffen. Verwezen wordt verder naar de bijgevoegde brief voor overeenkomstige criteria.

3. Leegstand blijft buiten beschouwing. Dit omdat de gemeente nog weinig leegstaande panden in bezit heeft. Eigenaren van leegstaande panden hebben zelf vaak voorkeur voor herontwikkeling.

Het criterium dat leegstand buiten beschouwing blijft is onbegrijpelijk en de daarvoor gegeven reden is een drogreden. Dat de gemeente over weinig leegstand beschikt, is als zodanig geen reden om het buiten beschouwing te laten; het zegt niets over de mate waarin dergelijk leegstand geschikt zou zijn voor (tijdelijke) bewoning. Sterker nog, het benutten van leegstand – indien beschikbaar en in overleg met de eigenaar – zou de voorkeur moeten hebben, want de beschikbare ruimte wordt optimaler benut, er wordt in een behoefte voorzien, de infrastructuur is er al, etc. Bovendien kan het tijdelijke karakter beter worden gewaarborgd.
Waarom leegstaande gebouwen van particulieren worden benoemd is onbegrijpelijk; op de bestemming van particulier onroerend goed heeft de gemeente geen invloed, *tenzij* wordt overwogen om dergelijk onroerend goed aan te kopen met het doel aldaar tijdelijke woningen te kunnen plaatsen. Dat verdient volgens ons zeker nader onderzoek.

4. De gemeente wil zelf geen ontwikkelaar of eigenaar van tijdelijke woningen zijn, maar wel ontwikkelingen mogelijk maken op gronden die in bezit zijn van de gemeente. Hierin werken we samen met de corporaties.

Dit "criterium" ziet conform een taalkundige uitleg niet op de kwalificatie van een aan te wijzen perceel. Als wij dit uitleggen als dat de percelen gemeentegrond reeds nu *moeten* zijn, dan vinden wij dat veel potentieel geschikte gronden op voorhand worden uitgesloten. De aankoop of pacht van grond met (eventueel) een recht van opstal heeft net zozeer, zo niet meer, de voorkeur, vanwege de optimalere benutting van de ruimte, het niet hoeven bebouwen van thans voor andere doeleinden gebruikte gronden en het waarborgen van het tijdelijke karakter. Het is ons bekend dat ten minste enige fracties bekend zijn met voor dergelijke constructies geschikt zijnde percelen.

5. Niet op of nabij kabels en leidingen ter voorkoming van schade

Dit criterium is begrijpelijk en logisch.

6. Niet in speeltuintjes

Dit criterium is nog wat onvoldoende specifiek. Volgens ons moet het gaan om percelen die overeenkomstig het huidige bestemmingsplan of in de praktijk (mede) als speeltuin/recreatievoorziening worden gebruikt. Daarbij dient niet alleen te worden gedacht aan speelvoorzieningen, maar ook recreatieve functies als een wandel- of fietsgebied of een honden- of paardentraject.

7. Niet op plekken waar een kap van monumentale/beeldbepalende bomen en groen noodzakelijk zou zijn voor de plaatsing

Dit criterium is incompleet. Het moet niet alleen gaan om bomenkap, maar om percelen die een belangrijke groenfunctie hebben. Percelen die deel uitmaken van Natuurnetwerk Brabant (de voormalige ecologische hoofdstructuur) of als beeldbepalend of structuurbepalend groen als bedoeld in de Nota Groen – Groen Verbindt worden aangemerkt, dienen voorshands eveneens te worden uitgesloten.[2] Groenvoorzieningen met een bepalende functie, zoals de mantel/zoom van een bos, zijn ongeschikt, vanwege het belang voor de zich aldaar bevindende flora en fauna. Hieronder kan onder meer worden begrepen de in de Raadsinformatiebrief van 1 november 2022 genoemde percelen aan de Kraaiengatweg.

8. Niet in een waterbergingsgebied

Dit criterium is ook nog wat onvoldoende specifiek, althans niet compleet. Het moet volgens ons niet alleen gaan om gebieden die tijdelijk onder water kunnen worden gezet om water te bergen of watertekorten tegen te gaan, maar ook om percelen die voor de afwatering of waterbehoud/-verwerking een belangrijke functie hebben.[3] Daaronder vallen onder meer percelen met een afwateringsmogelijkheid (zoals sloten), met name aan de rand van de woonkern van Vught-Zuid. Verwezen wordt naar hetgeen daarover is gesteld in de bijgevoegde brief. Reeds voor deze doeleinden bestemde percelen dienen derhalve op voorhand te worden uitgesloten.

Zachte criteria

9. Geen ontwikkeling op particuliere grond, tenzij de grondeigenaar instemt met de voorwaarden, waaronder de samenwerking aan te gaan met de woningbouwcorporaties voor de duur van max 15 jaar.

Dit criterium is tegenstrijdig aan het thans onder 4 genoemde criterium. Gedwongen ontwikkeling op particuliere grond is vanzelfsprekend uitgesloten, maar vrijwillige trajecten (al dan niet via pacht of een recht van opstal) dienen niet op voorhand te worden uitgesloten.

10. De voorkeur ligt om dit binnen of direct grenzend aan de bebouwde kom te realiseren waar de ondergrondse infrastructuur al is aangelegd waarop aangesloten kan worden en waar bewoners gebruik kunnen maken van voorzieningen in de buurt zoals het OV.

[2] Zoals in het plangebied "Ruimte voor Ruimte Vught-Zuid" ook logischerwijs is gerespecteerd.
[3] Verwezen wordt naar de Vughtse Nota Klimaatadaptief

Het onderzoeken van uitleggebieden dient niet op voorhand te worden uitgesloten. Uitleggebieden zullen veelal beter geschikt zijn voor de plaatsing van een groter aantal woningen en het draagvlak binnen de gemeenschap is aannemelijkerwijs veel groter. Het benutten van thans braakliggende terreinen achten wij een reële mogelijkheid.

11. Borging van de tijdelijkheid en herplaatsing na verstreken termijn waarborgen.

Dit is geen criterium voor de aanwijzing van een bepaalde locatie, maar een beoogd karakter van het gehele project. Als hiervoor aangegeven, staan wij daar sceptisch tegenover.

Aanvullende criteria

Naast de voornoemde criteria ontbreekt er volgens ons een groot aantal harde en zachte criteria.

Als hard criterium heeft onzes inziens te gelden dat percelen waarop plaatsing feitelijk onmogelijk is, moeten worden uitgesloten. Indien de gebouwen voldoen aan het BENG-criterium en bijvoorbeeld afhankelijk zijn van zelf opgewekte zonne-energie, is plaatsing in een schaduwrijke zone, zoals een bosrand geen mogelijkheid.

Als hard criterium heeft volgens ons te gelden dat plaatsing de parkeervoorzieningen niet moet of kan bedreigen.[4] Daarmee wordt niet alleen bedoeld dat de plaatsing niet ten koste moet gaan van bestaande parkeervoorzieningen, maar toevoeging van een beoogd aantal woningen mogelijk ook leidt tot een onaanvaardbare druk op het huidige parkeerbestand. Plaatsing in gebieden waar deze druk al (onaanvaardbaar) hoog is, zoals in de Vughtse Hoeven, dient derhalve ook te worden uitgesloten.

Als criteria hebben volgens ons (niet limitatief) ook te gelden:

- Een evenwichtige spreiding binnen de gehele gemeente, waarbij huidige bebouwingsdichtheid een contra-indicatie is voor plaatsing. Aanbevolen wordt om éérst gebieden te onderzoeken met een afwezige of lage bebouwingsdichtheid;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van waardedaling van bestaande woningen, in verband met mogelijke aansprakelijk op planschade en nadeelcompensatie.
- Het voorkomen van (over)belasting van bestaande (nuts)voorzieningen;
- De beschikbaarheid van voorzieningen in de nabije omgeving (zie ook de bijgevoegde brief);
- Het draagvlak per optioneel gebied, ter voorkoming van (langdurige) bezwaarprocedures;

Nadere suggesties zullen nog worden nagezonden. Tot overleg zijn wij uiteraard graag bereid.

Wij stellen het op prijs als u de ontvangst van deze brief aan ons bevestigt.

Met vriendelijke groet,

[4] Waarbij ten minste overeenkomstig de normen CROW 2004 wordt gehandeld;