

BEZWAREN TEGEN PRINCIPEBESLUIT LANDGOED ROUCOULEUR

Van: **Omwonenden** (Paula Cammaert, René Coenen, Marie-Pauline de Vries, Philip van der Ven, Peter Dekkers, Maria van de Sande, Maddy de Schutter e.a.)
Datum: 3 april 2019
Aan: Leden van de gemeenteraad
Betreft: Beoogde bebouwing op Landgoed Roucouleur

Op 26 maart 2019 heeft het College van B&W een principebesluit bekend gemaakt ten aanzien van de bouwplannen van de heer Mandemakers op het Landgoed Roucouleur. Het college kan instemmen met een appartementencomplex van maximaal 3.000 m³ bestaande uit twee bouwlagen met een kap en een maximale nokhoogte van 12 meter. Deze beoogde appartementen zouden in de directe omgeving van onze woningen aan de Willem van Beuningenlaan moeten worden gerealiseerd.

Hierbij geven wij onze reactie op het principebesluit.

1. Geen overleg met omwonenden

- 1.1. Allereerst hechten wij eraan duidelijk te maken dat het principebesluit van 26 maart 2019 tot stand is gekomen zonder enig overleg met de omwonenden. Wij vinden dit onjuist.
- 1.2. Wij menen dat het college niet alleen overleg zou moeten hebben met de initiatiefnemer, maar in ieder geval ook met degenen wier belangen door de bouwplannen worden geschaad en dat zijn de omwonenden aan de Willem van Beuningenlaan.
- 1.3. Dat er geen overleg met de bewoners heeft plaatsgevonden is des te opmerkelijker, omdat in het ruimtelijk recht steeds vaker van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij hun plannen in een vroeg stadium met de omwonenden bespreken en de gemeente Vught een voorstander is van deze handelwijze. Het is daarom niet juist dat het College van B&W dat zelf niet doet.

2. Bouwhoogte en inbreuk op woon- en leefklimaat

- 2.1. Wij menen dat het onmogelijk is om een goede ruimtelijke uitspraak te doen over de aanvaardbare bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw zonder daarbij te betrekken op welke afstand die nieuwbouw van de bestaande bebouwing gerealiseerd moet worden.
- 2.2. Wij waarderen het dat het college de bouwhoogte wil terugbrengen tot 12 meter. 12 meter is echter nog steeds zeer hoog, zeker in relatie tot onze woningen die niet hoger mogen zijn dan één verdieping slaag.
- 2.3. Hoe ernstig deze inbreuk is op onze woon- en leefklimaat, is derhalve ook afhankelijk van de afstand van de beoogde nieuwbouw tot onze woningen. Daarover doet het principebesluit geen uitspraken, anders dan dat de appartementen aan de oostzijde van het perceel parallel aan de

woningen aan de Willem van Beuningenlaan gerealiseerd moeten worden, maar op welke afstand is geheel onduidelijk.

3. Alternatieven niet onderzocht

- 3.1. Uit het initiatiefbesluit blijkt dat de initiatiefnemer zelf een alternatief, een villa met koetshuis, haalbaar acht. Naar ons oordeel moet de planologische haalbaarheid van dit alternatief centraal staan. Afhankelijk van de uitwerking vormt een villa met koetshuis een veel minder grote inbreuk op het landgoedkarakter. Dat betekent dat een villa met koetshuis niet '*weggemoffeld*' hoeft te worden aan de rand van het landgoed. Bebouwing die qua stijl past bij het landgoedkarakter en het Rijksmonument kan meer centraal en op grotere afstand van onze woningen worden gerealiseerd.
- 3.2. Dat heeft als voordeel dat de inbreuk op ons woon- en leefklimaat veel minder groot is en anderzijds dat de aantasting van het landgoed veel beperkter is.
- 3.3. Alle tot dusver getoonde plannen gaan ervan uit dat de beoogde appartementen op zeer korte afstand van onze woningen worden gerealiseerd. De woningen moeten zoveel mogelijk uit het park en zover mogelijk van het Rijksmonument worden gehouden.
- 3.4. De feitelijke achtergrond van deze wens ligt ons inziens hierin dat het beoogde appartementencomplex op geen enkele wijze aansluit bij het Rijksmonument en het bijbehorende park/landgoed. De realisatie van de nieuwe appartementen vormt een inbreuk op de waarden van het Rijksmonument en landgoed. Die inbreuk moet dan nog zo min mogelijk ernstig worden gehouden door de nieuwe appartementen zo dicht mogelijk bij onze woningen te bouwen en daarmee zover mogelijk bij het Rijksmonument vandaan.
- 3.5. Ons inziens zou het van goede ruimtelijke ordening getuigen door dit probleem te onderkennen en daarom niet over te gaan tot de bouw van een appartementencomplex.

Conclusies:

Los van al onze andere bezwaren, maken wij tevens bezwaar tegen dit principebesluit op de volgende gronden:

- geen overleg met omwonenden;
- afstand beoogde nieuwbouw en bestaande bouw is geheel onduidelijk;
- alternatieven niet onderzocht.

Vught, 3 april 2019

Namens de omwonenden: René Coenen, Paula Cammaert, Marie-Pauline de Vries, Philip van der Ven, Peter Dekkers, Maria van de Sande, Maddy de Schutter e.a.