

Nota behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 8e herziening (Schoorstraat Vincentius) d.d. 27 juni 2023

Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 8e herziening (Schoorstraat Vincentius) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 2 januari 2023 tot en met 13 februari 2023. Er zijn 10 zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld, met inachtneming van de onderstaand standpunt op de zienswijzen, die hieronder samengevat worden weergegeven, maar integraal zijn beoordeeld.

Zienswijze 1 – Bewoners Schoorstraat 15	
Zienswijze 1.1.	In het bestemmingsplan wordt niet getoetst aan het beschermd dorpsgezicht van Udenhout. Het lijkt erop dat de bescherming van het dorpsgezicht geen onderdeel meer uitmaakt van nieuwe ontwikkelingen en plannen, terwijl deze nu juist belangrijk zijn voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van het dorp Udenhout, en dit beleid nog steeds geldt voor in ieder geval de omgeving, vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan “Udenhout Beschermd Dorpsgezicht”
Standpunt gemeentebestuur	Het gebied waar de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden, is onderdeel van het in 2009 als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied Kom Udenhout. Het plan is in allerlei varianten en voorstadia in de afgelopen 10 jaren verschillende malen besproken met de omgevingscommissie die zowel welstands- als monumentencommissie is. Vanuit monumenten/cultuurhistorie stonden restauratie en herbestemming van het als rijksmonument beschermde centrale deel van de bebouwing langs de Schoorstraat daarbij voorop. Daarnaast werd er uit cultuurhistorisch oogpunt waarde aan gehecht om tenminste delen van de niet als monument beschermde zijvleugels van het hoofdgebouw in stand te houden en te hergebruiken. Het is in de loop der jaren gebleken dat het niet mogelijk was een economisch haalbaar plan te maken waarbij alle vier de zijvleugels behouden en hergebruikt konden worden en waarmee ook het hoofdgebouw een restauratie en herbestemming zou kunnen krijgen. Door de sloop van twee van de zijvleugels en het toestaan van twee nieuwbouwwolumes is het mogelijk om aan de meeste van de gestelde doelen te voldoen en wordt een belangrijk en beeldbepalend rijksmonument zodanig hersteld dat het weer een levensvatbare functie krijgt en daarmee in goede staat behouden blijft. Bij de toetsing van het plan is in verschillende adviezen door de omgevingscommissie niet alleen gekeken naar de ingrepen aan de bebouwing maar ook naar de architectuur en inpassing in het beschermde dorpsgezicht en de zichtlijnen van de twee het complex flankerende nieuwbouwwolumes. Ook de aangepaste groene inrichting van het terrein tussen bebouwing en de Schoorstraat was daarbij een wegingsfactor. De nieuwbouwwolumes zullen een wijziging opleveren in het straatbeeld zoals dat al bijna 100 jaar te zien is. Mede gebaseerd op de positieve adviezen van de omgevingscommissie oordelen wij dat deze toevoegingen visueel niet zo dominant zijn dat ze daardoor het beeld van het monument met twee flankerende zijvleugels in de schaduw zullen stellen. In het plan is maximaal rekening gehouden met de afstand tussen nieuwbouw en monument. Delen van het nieuwe project zullen ook vanaf delen van buitenplaats De Strijdhoeve zichtbaar zijn. Dat is een verandering in beleving. De onderlinge afstand tussen beide monumentcomplexen is echter zodanig dat we ervan overtuigd zijn dat de oude en nieuwe bebouwing en complexen op een harmonieuze wijze visueel samen zullen gaan zonder dat daarbij de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht worden aangetast.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.2.	Het bestemmingsplan doet in sterke mate afbreuk doet aan de kernwaarden van het gebied.

	1. In het plan worden twee nieuwe blokken met woningen voorzien. Het linker (westelijke) blok wordt door de rooilijn geplaatst en staat haaks op de Schoorstraat. Het blok verdicht daarbij de ruimte vanuit de Schoorstraat naar het achterliggende landelijk gebied. a. Hierbij wordt het karakteristieke beeld van de straat benadeeld; b. Percelen worden niet verbreed, maar de bebouwingsdichtheid neemt hier toe; c. Doorzichten en zichtlijnen worden verbroken, mede het zicht naar De Strijdhoeve en het natuurgebied De Brand; d. Het blok gaat ver boven de één- en tweelaagse bebouwing, sterker het gebouw wordt hoger dan het bestaande Rijksmonument en haar vleugels; e. De beplanting behelst enkele bomen, maar bebouwing zou moeten worden ingepakt met hagen en brede groenstroken; f. Ook de voordeuren zouden moet uitkomen op de Schoorstraat, enz. 2. Het rechter nieuwe blok wordt in tegenstelling tot het linker blok parallel met de Schoorstraat gesitueerd en kent aan de achterzijde een verdubbeling ten aanzien van het oorspronkelijke gebouw. Daarnaast is het blok in goot- en nokhoogte ook hoger dan het hoofdgebouw. a. Het karakteristiek straatbeeld wordt benadeeld door een massief blok naar de achterzijde. Hiermee wordt het straatbeeld verder versteend en gaat er openheid verloren; b. Er wordt niet voldaan aan het tweelaags bouwen voor uitbreiding en nieuwbouw; c. In de verbeelding is veel groen opgenomen, maar in de werkelijkheid zal er veel groen aan de straatzijde verloren gaan aan parkeren en straatwerk. Hierbij gaat het karakteristiek straatbeeld van veel groen en brede groenstroken verloren.
Standpunt gemeentebestuur	Bij het plan wordt aan de voorzijde uitgegaan van de sloop van 2 historische bouwvleugels (oostzijde) en een laagwaardig gebouw (westzijde, al gesloopt). Daarvoor in de plaats komen twee losstaande, nieuwe gebouwen die in vorm en massa vergelijkbaar zijn met de historische vleugels. De hoogte van nieuwe gebouwen sluit, mede vanwege de realisatie van de kap, goed aan op de omliggende bouwmassa's. De bouwhoogte is gelijk aan de toegelaten bouwhoogte in het vigerend bestemmingsplan. De goothoogte wordt hoger dan in het vigerend bestemmingsplan. De totale bouwmassa van het plan neemt af en het huidige langgerekte bebouwingsfront wordt doorbroken. Hier is voor gekozen, omdat er zo doorzichten ontstaan naar het groene achterterrein en de verbindingen met het dorp worden verbeterd. Bij de situering van de nieuwe vleugels is gekozen voor een opzet op basis van dynamische symmetrie, dat wil zeggen dat er sprake is van gelijkwaardige gebouwen die echter anders gesitueerd worden. De twee nieuwe vleugels staan op een vergelijkbare plek t.o.v. het hoofdgebouw, maar zijn gedraaid ten opzichte van elkaar. Wij beschouwen dit als een verbetering t.o.v. de huidige situatie, waarbij het hoofdgebouw een symmetrie suggereert, maar deze in de bouwmassa's ontbreekt. Met deze nieuwe opzet krijgt het voorterrein van het complex meer samenhang. Het groen wordt versterkt, zoals ook blijkt uit paragraaf 2.5.5 van de toelichting. De nieuwe straatwerk en de parkeer gelegenheid wordt omzoomd door groene hagen. Door de situering van de nieuwe aanplant wordt het terrein groener van karakter en beter verbonden met het achterterrein en het dorp. Zichtrelaties vanaf de Schoorstraat naar De Strijdhoeve en de Brand (ter hoogte van Vincentius) zijn voor de nieuwe opzet minder van belang. Deze relaties zijn door de aanwezigheid van parkeerstroken, bebouwing en laanbeplanting namelijk reeds diffuus. Delen van het nieuwe project zullen ook vanaf delen van buitenplaats De

	Strijdhoeft zichtbaar zijn. Dat is een verandering in beleving. De onderlinge afstand tussen beide monumentcomplexen is echter zodanig dat we ervan overtuigd zijn dat de oude en nieuwe bebouwing en complexen op een harmonieuze wijze visueel samen zullen gaan. Het voorstel voor de herinrichting van het voorterrein voegt kwaliteit aan het straatbeeld van de Schoorstraat toe.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.3.	Het stikstof depositieonderzoek schiet tekort, omdat verschillende bronnen en de verkeersaantrekkende werking niet zijn meegenomen. Daarnaast is eraan voorbijgegaan dat de activiteiten van Vincentius in de afgelopen 10 jaar zijn verschoven naar de nieuwe locaties achter het hoofdgebouw. Hierbij zijn de activiteiten geïntensiveerd en is het hoofdgebouw extensief gebruikt. Om nu uit te gaan van de situatie 1994 is niet reëel.
Standpunt gemeentebestuur	Voor de voorliggende ontwikkeling is een vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie, die op 6 april 2022 is verleend. Ook de depositie van stikstof, die belicht is in het stikstof depositieonderzoek dat deel uitmaakt van het voorliggend bestemmingsplan, is hierbij beoordeeld. In de verleende vergunning wordt geconcludeerd dat de aangevraagde activiteit, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, geen significante gevolgen kan hebben voor de Natura 2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Tegen de ontwerp vergunning zijn geen zienswijzen ingediend en ook tegen de verleende vergunning is geen beroep ingesteld. Daarmee is de vergunning Wet natuurbescherming onherroepelijk en kan hiervan gebruik gemaakt worden. Volgens jurisprudentie mag ervan uitgegaan dat de planologische uitbreidingsmogelijkheden passend zijn beoordeeld in het kader van de verlening van de vergunning Wet natuurbescherming. Dit aspect is derhalve in het kader van het bestemmingsplan niet meer aan de orde.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.4.	Reclamanten zullen worden geconfronteerd met een potentieel fors hogere bouw direct aan de overzijde van hun woning. De nu voorliggende plannen voor het te realiseren wooncomplex illustreren dat. In concreto betekent dit dat de privacy van reclamanten in het geding komt. Immers, het nieuwe geplande gebouw met sociale huurwoningen zal ontegenzeggelijk voor meer inkijk in woning en tuin zorgen. Daarnaast zal, aansluitend bij het voorgaande, het karakter van de straat ernstig en definitief worden verstoord. Men vreest ook door zoveel méér bewoners dat parkeer- en verkeersoverlast zal toenemen. Het voorgenomen plan zal het woongenot in hoge mate verminderen. Reclamanten mochten er op vertrouwen dat bouwvoorschriften én karakter zouden zijn geborgd op de lange termijn. Deze aspecten waren voor reclamanten zwaarwegende elementen om tweeënhalfjaar geleden tot aankoop van hun woning over te gaan.
Standpunt gemeentebestuur	Het geldende bestemmingsplan kent aan het perceel tegenover de woning van reclamanten de bestemming Maatschappelijk 1 toe. Hierbinnen zijn de volgende functies toegestaan: a. wonen in combinatie met welzijnsvoorzieningen, zoals verzorgingstehuis, verpleeghuis, inrichtingen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, tehuis voor daklozen, e.d.; b. voorzieningen voor religieuze instellingen; c. ondersteunende voorzieningen voor onder a genoemde functies, zoals voorzieningen voor dagactiviteiten, educatie, ontwikkelingsgerichte werkgerelateerde activiteiten en voorzieningen voor sport en recreatie, zoals een zwembad, kinderboerderij en manege. Het maximale bebouwingspercentage is 42 % voor het gehele terrein. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt recht tegenover de woning 15,5 meter en de rest van de bebouwing 11,5 meter. In de nieuwe situatie is er een maximale bouwhoogte van 15,5 meter tegenover de woning en voor de westelijke nieuwbouw ook 15,5. De kortste afstand tussen de woning Schoorstraat 15 en de grens van het dichtst

	bijgelegen bouwvlak bedraagt 50 meter. Gelet op deze afstand en de maximale hoogte van 15,5 meter is er geen sprake van een onverantwoorde aantasting van het woongenot of privacy Eventuele inkijk in de woning en tuin is gelet op de afstand tussen de nieuwbouw en de woning (50 meter) in een bebouwde omgeving niet onaanvaardbaar. M.b.t. de tuin geldt dat de voortuin van de woning gericht is naar nieuwbouw. Om inkijk zoveel mogelijk te beperken zijn de balkons van het westelijke gebouw met opzet aan de zijgevels georiënteerd. Op het terrein komt voldoende parkeergelegenheid. Op grond van de parkeernormen (zie ook bijlage 7 parkeerbalans bij de toelichting van het bestemmingsplan) zijn er ten behoeve van de ontwikkeling in totaal (bewoners en bezoekersparkeren) 136 parkeerplaatsen nodig. Zoals in de paragraaf 4.6.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, via een indicatieve inrichting van het terrein, is er op het eigen terrein voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. Er zal daarom geen parkeeroverlast in de straat ontstaan. Het nieuwe plan zorgt voor circa 440 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen zullen zich richting centrum en richting Loonse Drunense Duinen verdelen. Dus slechts een deel van dit verkeer komt langs de woning Schoorstraat 21. De verkeersgeneratie van het voormalige gebruik van het hoofdgebouw was 302. Daarmee is sprake van een beperkte toename van het verkeer als gevolg van de nieuwbouw. Verder geldt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 2 – bewoner Schoorstraat 6	
Zienswijze 2.1.	Het plan strookt totaal niet met de visie van Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht Kom Udenhout van 2009. Er wordt in de planontwikkeling bij Vincentius geen rekening gehouden met de duidelijk omschreven ruimtelijke kwaliteit in stedenbouw, straatbeeld, ruimtelijke inrichting en architectuur. staan wordt in de. Nieuwbouw aan de westzijde van het hoofdgebouw is te massaal wat goot-en dakrand betreft en te dicht bij de Schoorstraat. Vanaf de westzijde heeft men nu een ruim zicht op het bestaande hoofdgebouw met paviljoens en op de achtergrond de monumentale kapel en kapelgangen. Een nieuwbouw haaks op de Schoorstraat doet duidelijk afbraak aan de historische waarden van de Schoorstaat met monumentale woningen, boerderijen en open landerijen.
Standpunt gemeentebestuur	In paragraaf 2.5 van de plantoelichting wordt in beeld gebracht op welke wijze het plan aansluit op de bestaande cultuurhistorische waarden. Bij de vormgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt daarnaast ook rekening gehouden met het volgende streefbeeld, dat is opgenomen in de visie Beschermd Dorpsgezicht voor het terrein Vincentius: 1. Uitbreiding en mogelijk verdere verstening van het voorliggende terrein en langs de Schoorstraat moet zoveel mogelijk worden vermeden. 2. Eventuele nieuwbouw bij of achter Huize Vincentius moet recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden van het complex en van het gebied. 3. De overgang van dit deel van de Schoorstraat en Huize Vincentius naar de open landerijen van De Strijdhoeve dient te geschieden door het aanbrengen van groen. Bovendien mogen daarbij de cultuurhistorische waarden van deze specifieke zone niet worden aangetast. Er wordt voldaan aan dit streefbeeld doordat de hoeveelheid bebouwing wordt verminderd en er meer doorzichten naar het achterliggende terrein worden gemaakt. Daarbij wordt het groen, met name op het voorterrein, versterkt door toevoeging in de vorm van bomen en plantvakken.

	Tenslotte is door de omgevingscommissie de impact op de cultuurhistorische waarde beoordeeld. Het plan is door de omgevingscommissie met waardering ontvangen, zoals ook blijkt uit het verslag van de omgevingscommissie in bijlage 3 van de plantoelichting.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3 – bewoner Schoorstraat 3	
Zienswijze 3.1.	Gelijkkluidend met zienswijze 1 met de aanvulling dat in 2021 het huis op Schoorstraat 3 (kadastraal: UDH00 F 5212) een gemeentelijk monument is geworden, dat ligt in de kern van het gemeentelijk dorpsgezicht Kom Udenhout en onderdeel is van de oude historische structuur en ontwikkeling van het dorp Udenhout. Het is een belangrijk element in het mooie dorpsensemble van het Udenhoutse kruispunt met op alle vier de hoeken een monumentaal of karakteristiek pand.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4 – bewoner Schoorstraat 9	
Zienswijze 4.	Gelijkkluidend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.
Zienswijze 4.1.	Appellanten vrezen dat men geconfronteerd wordt met een potentieel fors hogere bouw direct aan de overzijde van hun woning. De thans voorliggende plannen voor het te realiseren wooncomplex illustreren dat. In concreto betekent dit dat hun privacy in het geding komt. Immers, de voorgenomen extra woonlaag ten gevolge van de verruimde bouwvoorschriften zullen ontegenzeggelijk voor meer inkijk in woning en tuin zorgen.
Standpunt gemeentebestuur	In het geldende bestemmingsplan is tegenover de woning Schoorstraat 9 een gebouw toegestaan met een goothoogte van 9,5 meter en een bouwhoogte van 15,5 meter. In het ontwerp bestemmingsplan is een goothoogte toegestaan van 13 meter en een bouwhoogte van 15,5 meter. De totale hoogte wordt derhalve niet hoger. De afstand tussen het geprojecteerde bouwvlak en de zijgevel van Schoorstraat 9 is 41 meter. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt in het gemeentelijk beleid (onder andere in de Handreiking Hoogbouw) uitgegaan van een maat van 25m als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een minimale afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. Een afstand van 41 meter tussen een woning en een gebouw van 15,5 meter achten we in een bebouwde omgeving acceptabel. Inkijk in de tuin is ook mogelijk in de huidige situatie, o.a. vanuit het bestaande gebouw.
Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5 – bewoner Schoorstraat 17	
Zienswijze 5.	Gelijkkluidend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1. In aanvulling op het standpunt onder 1.4 het volgende; De kortste afstand tussen de woning Schoorstraat 17 en de grens van het dichtst bijgelegen bouwvlak bedraagt 44 meter. Gelet op deze afstand en de maximale hoogte van 15,5 meter is er geen sprake van een onverantwoorde aantasting van het woongenot of privacy. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt in het gemeentelijk beleid (onder andere in de Handreiking Hoogbouw) uitgegaan van een maat van 25m als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een minimale afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. Een afstand van 44 meter tussen een woning en een gebouw van 15,5 meter achten we in een bebouwde omgeving acceptabel.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.

Zienswijze 6 – bewoner Schoorstraat 19	
Zienswijze 6.1.	Gelijkkluidend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1. In aanvulling op het standpunt onder 1.4 het volgende; De kortste afstand tussen de woning Schoorstraat 19 en de grens van het dichtst bijgelegen bouwvlak bedraagt 44 meter. Gelet op deze afstand en de maximale hoogte van 15,5 meter is er geen sprake van een onverantwoorde aantasting van het woongenot of privacy. (zie ook 6.3). Eventuele inkijk in de woning en tuin is gelet op de afstand tussen de nieuwbouw en de woning (44 meter) in een bebouwde omgeving niet onaanvaardbaar. M.b.t. de tuin geldt dat de voortuin van de woning gericht is naar nieuwbouw.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.
Zienswijze 6.2.	Aanvullend m.b.t. stikstof. De genoemde aantallen uit het rapport kloppen niet. De saldering klopt niet. Het lijkt reclamant dat twee CV installaties een andere uitstoot realiseren dan 30 sociale huurappartementen, 50 koopappartementen en 13 woningen. Het gebruik van het gebouw zou sinds 1994 niet meer veranderd zijn. Dat is niet correct. Het gebouw is al lange tijd verlaten want er is nieuwbouw betrokken op het terrein achter het rijksmonument. Reclamant geeft aan dat de stikstof depositie van het rijksmonument destijds al is vergeven aan de nieuwbouw achter het Rijksmonument. Daarnaast stelt het rapport dat er geen zichtbaar effect van het gebouw zou zijn op de Natura 2000 gebieden. Vanuit natuurgebied “de Brand”, welke begint bij Kasteel De Strijdhoeve, is de nieuwbouw wel degelijk zichtbaar. Dit gebouw ontnemt zelfs vrije zichtlijnen naar het natuurgebied omdat het zo ver naar voren komt.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.3. In aanvulling hierop. In de verleende vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede lid, van de Wet Natuurbescherming van 6 april 2022 staat het volgende “De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een woningbouwproject. Het betreft het verbouwen van een monumentaal pand en de realisatie van 13 woningen en 28 appartementen daarbinnen. Daarnaast worden er 51 appartementen nieuw gebouwd op het terrein. “ Dus de vergunning gaat over 92 woningen. In de vergunning staat ook “Voor de Natura 2000-gebieden wordt voor de referentiesituatie uitgegaan van het huidige gebruik van de zorginstelling, bestaande op de aanwijfsdatum 10 juni 1994.’ Dus wettelijk is bepaald dat bij de beoordeling van de vergunning Wet natuurbescherming uitgegaan moet worden van het gebruik zoals dat was op 10 juni 1994. In de vergunning staat “Gelet op de aanwezige functies (beplanting en bebouwing) tussen de projectlocatie en het Natura 2000-gebied, is er geen sprake van bewegingen die nog zichtbaar zijn ter plaatse van het gebied en hier verstoring kunnen veroorzaken.” Tussen het natuurgebied de Brand en het hoofdgebouw van Vincentius zijn gebouwen en bomen aanwezig, die het zicht vanuit De Brand op het hoofdgebouw ontnemen.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.3. De Vergunning natuurbescherming is door het bevoegde gezag (de provincie) afgegeven en deze vergunning is onherroepelijk. In het kader van de bestemmingsplan procedure kan hier van uit gegaan worden.
Zienswijze 6.3.	Er is sprake van twee nieuwe gebouwen met woningen. Het linker blok, voor ons huis, wordt voorbij de rooilijn geplaatst en staat haaks op de Schoorstraat. Dit blok verdicht, versteend, is niet kleinschalig, is hoger dan twee verdiepingen, schaadt mijn privacy in de tuin, kijkt direct in mijn werk-, en huiskamer en naar binnen.
Standpunt gemeentebestuur	Het linker blok komt inderdaad 7 meter voor de huidige voorgevelrooilijn te liggen. Daarmee komt het op dezelfde lijn te liggen als de bestaande meest oostelijke vleugel van het gebouw, dat gesloopt zal worden en waarvoor in de plaats een nieuw appartementen gebouw wordt opgericht. Het geprojecteerde nieuwe appartementen gebouw komt niet pal voor de woning Schoorstraat 19 te liggen. Tegenover de woning Schoorstraat 19 is bestaande

	bebouwing aanwezig. De kortste afstand van de voorgevel van Schoorstraat 19 tot aan het geprojecteerde nieuwe bouwvlak voor de westelijke bouwblok is 44 meter. Het geprojecteerde bouwblok mag maximaal 15,5 meter hoog worden. Tussen de woning Schoorstraat en het bouwvlak zijn bomen aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is op circa 40 meter uit de voorgevel van Schoorstraat 19 bebouwing tot 11,5 meter toegestaan. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt in het gemeentelijk beleid (onder andere in de Handreiking Hoogbouw) uitgegaan van een maat van 25m als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een minimale afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. Een afstand van 44 meter tussen een woning en een gebouw van 15,5 meter achten we in een bebouwde omgeving acceptabel.  De woning Schoorstraat 19 (ter plaatse van de rode stip) ten opzichte van het bouwvlak.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 7 – bewoner Schoorstraat 21	
Zienswijze 7.1.	Gelijklopend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.
Zienswijze 7.2.	Ten tijde van de aankoop van het pand, met daarbij de bestemming om een kleinschalige hospice te starten in een rustige woonomgeving, heeft reclamant een duidelijke keuze gemaakt, mede in overleg met de gemeente Tilburg, om dit aan de Schoorstraat 21 te doen. Hij geeft aan dat er destijds sprake was van renovatieplannen aangaande het huidige gebouw van Vincentius, maar dat daarbij geen melding werd gemaakt van uitbreiding met extra drukte en parkeeroverlast. Met de voorziene uitbreiding en het kolossale karakter daarvan gaat de rustige woonomgeving en het landelijk wonen en leven verdwijnen, met niet alleen gevolgen voor reclamant, maar ook voor de bezoekers die naar hun hospice komen.
Standpunt gemeentebestuur	Het hoofdgebouw van Vincentius staat al geruime tijd leeg. Leegstand komt het landelijk wonen en leven niet ten goede en zal leiden tot verval. Voorliggende ontwikkeling voorkomt dat. Daarbij is geen sprake van een kolossale ontwikkeling. Er wordt komt per saldo juist minder bebouwing dat er aanvankelijk aanwezig was. Het huidige bestemmingsplan laat al deels een bouwhoogte van 15,5 meter toe. De dichtst bijgelegen nieuwbouw komt op 230 meter van de woning Schoorstraat 21, waardoor

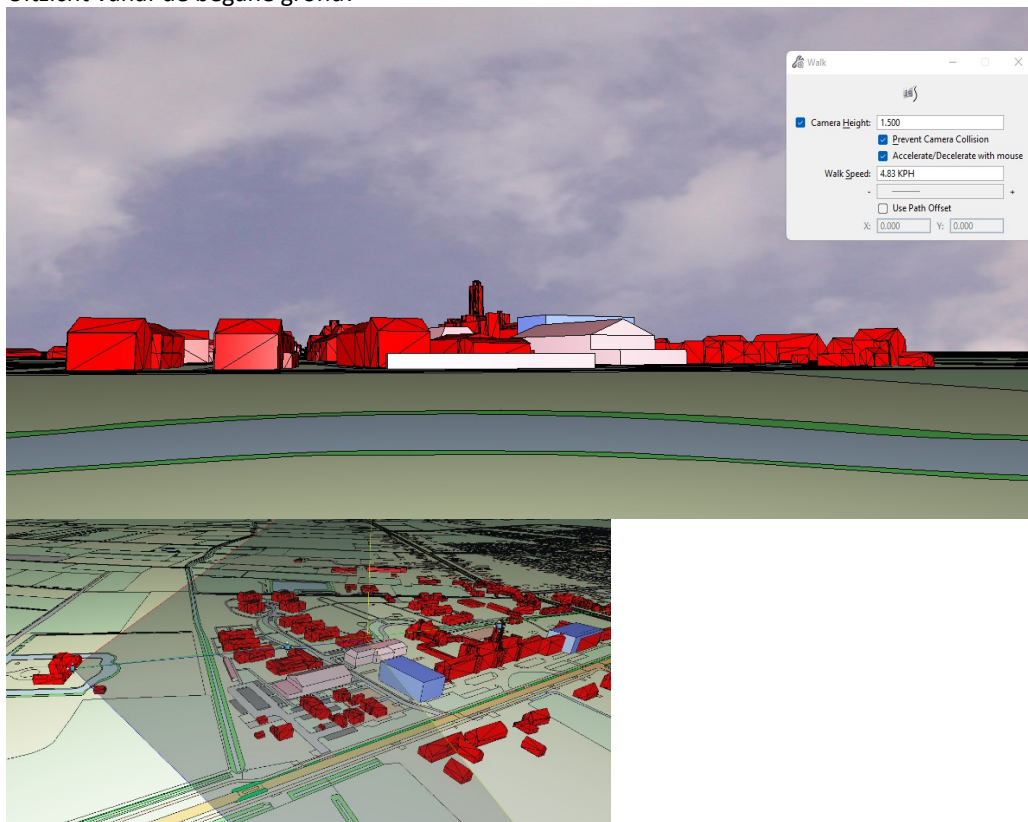
	hier weinig effecten van merkbaar zullen zijn.
	Voor het onderdeel parkeren en verkeer zie het standpunt bij zienswijze 1.4.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 8 – bewoner Schoorstraat 11	
Zienswijze 8	Gelijkkluidend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.
Zienswijze 9 – bewoner Schoorstraat 13	
Zienswijze 9.1	Gelijkkluidend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.
Zienswijze 9.2.	Het plan heeft belemmerende gevolgen voor de waarde van de locatie van reclamanten.
Standpunt gemeentebestuur	Indien indieners van zienswijze van mening zijn dat er sprake is van waardedaling, dan kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het gemeentebestuur. Een dergelijk verzoek zal volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure worden behandeld.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 10	Beheer Maatschappij De Strijdhoeve, Schoorstraat 14,
Zienswijze 10.1	Het landgoed De Strijdhoeve maakt al sinds 1350 onderdeel uit van de ontstaansgeschiedenis van de omgeving Udenhout. Het huidige kasteel (herenhuis) met haar bijgebouwen dateert uit 1761. Kasteel De Strijdhoeve is een Rijksmonument en haar park is aangemerkt als Complex Rijks Historische Beschermd Buitenplaats. Gelijkluidend met zienswijze 1.
Standpunt gemeentebestuur	Zie standpunt bij zienswijze 1.
Conclusie	Zie conclusie bij zienswijze 1.
Zienswijze 10.2	Vanuit het landgoed De Strijdhoeve is er na de oprichting van Huize Vincentius in de jaren 30 van de vorige eeuw, een verbinding met de toren van het hoofdgebouw van Vincentius. Het hoofdgebouw zelf is vanuit het historisch complex van De Strijdhoeve nauwelijks beleefbaar omdat deze in het verlengde van de zichtlijn is gesitueerd. Met de voorgenomen plannen wordt de verbinding verstoord, door de oprichting van een wooncomplex haaks op de zichtlijn aan de zijde van De Strijdhoeve. In de huidige situatie is het zicht vanuit De Strijdhoeve naar het hoofdgebouw van Vincentius gericht op de toren met daarin de klok. Hierdoor is er een historisch verbinding. De huidige nieuwbouw (in de afgelopen 10 jaar opgericht) is laagbouw en valt grotendeels weg tegen het groen (omzoming van het kasteelpark). Het voorgenomen plan voorziet een hoog complex haaks op het hoofdgebouw. Hierdoor ontstaat er een massa die in de eerste plaats de historische verbinding tussen de twee historische monumenten doorbreekt. Daarnaast geeft de massa vanuit het kasteelpark een stedelijk beeld. Hierdoor gaat een groot deel van het cultuurhistorisch landgoed biotoop verloren.
Standpunt gemeentebestuur	Delen van het nieuwe project zullen ook vanaf delen van buitenplaats De Strijdhoeve zichtbaar zijn. Dat omvat een verandering in beleving. Echter, tussen de buitenplaats De Strijdhoeve en de nieuwbouw is ook nu al bestaande bebouwing en bomen aanwezig. Zicht op de klokkentoren vanuit de Strijdhoeve blijft ook in de toekomstige situatie mogelijk (zie onderstaande afbeeldingen). De onderlinge afstand tussen beide monumentcomplexen (340 meter tussen De Strijdhoeve en de toren van Vincentius) is zodanig, dat de oude en nieuwe bebouwing en complexen op een harmonieuze wijze visueel samengaan, zonder dat daarbij de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht worden aangetast.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Uitzicht vanuit De Strijdhoeve op Vincentius (in grijs het blikveld vanuit de Strijdhoeve)

Uitzicht vanaf de begane grond:



Uitzicht vanaf De Strijdhoeve vanaf een hoogte van 6 meter:

