

Verslag omgevingsdialoog Vincentius Udenhout

1. Uitnodiging

Voor de avond van de omgevingsdialoog zijn de omwonenden uitgenodigd conform bijgaande lijst (bijlage 1). Vanwege de corona pandemie en de onduidelijkheid over wat er zou mogen worden georganiseerd en wat niet, is besloten de mensen te laten inschrijven voor bepaalde tijdsloten om de groepen niet te groot te maken. De groepen zijn niet voltekend, er kwamen minder mensen opdagen dan mogelijk was binnen de geplande groepen.

Op de uitnodiging voor het deelnemen aan de omgevingsdialoog zijn een zestal schriftelijke reactie binnen gekomen, zie bijlage 2. De hierbij gestelde vragen worden onderstaand beantwoord.

Naar aanleiding van de avond zelf is door de eigenaar van Landgoed De Strijdhoeve op 24 februari per mail zorg uitgesproken over de ontwikkelingen en mogelijke impact op het landgoed. Er is vergeefs geprobeerd een overleg tot stand te brengen tussen de ontwikkelaar en de eigenaar van het landgoed. Daarom heeft de ontwikkelaar op 15 juli per mail gereageerd. Deze mail met bijlage zijn als bijlage 3 toegevoegd aan dit verslag.

2. Omgevingsdialoog 16-2-2022

Aanvang presentatie: 17.00 tot 20.00

Aantal aanwezigen: 46, waaronder circa 10 directe burens, de locatieverantwoordelijke van ASVZ en de organisatoren; Sylvia Pijnenborg van BOEi en Sebastiaan Selders van Aannemingsbedrijf Nico de Bont..

De mensen zijn ontvangen in de kapel achter Vincentius waar (bijgaande) borden waren geplaatst. Van het projectteam waren twee leden aanwezig die de mensen welkom heetten, de verschillende vragen beantwoordden en toelichting gaven op de gemaakte keuzes. De mensen werden uitgenodigd om de vragenformulieren in te vullen (slechts één ingevuld, zie bijlage 5) of om later via de website-omgeving voor de omgevingsdialoog vragen in te dienen. Omdat deze vragen zeer beperkt binnen kwamen is er op 28-2 middels een persbericht (zie bijlage 4) nogmaals aandacht gevraagd voor de mogelijkheid tot het geven van reacties. Hierop zijn geen nadere vragen binnengekomen.

De eigenaren van De Brand en De Loonsche en Drunense Duinen (resp. Brabants Landschap en Natuurmonumenten) zijn separaat uitgenodigd. Zij hebben naar aanleiding van de uitnodiging echter te kennen gegeven geen prijs te stellen op nadere toelichting of overleg.

Ook de Dorpsraad is separaat n.a.v. de gehouden avond benaderd voor overleg en toelichting. Voor de Dorpsraad is op 9 juni 2022 een presentatie van de plannen gehouden. De reactie van de Dorpsraad was positief, er werd wel aandacht gevraagd voor het realiseren van huur in de vrije sector. Aangegeven werd dat dit niet in de plannen is voorzien. De dorpsraad gaf aan met belangstelling uit te kijken naar de realisatie van de plannen.

De aanwezigen hebben de volgende vragen gesteld:

- Parkeren: zorg voor voldoende parkeren aan de Schoorstraat:
 - o Waar gaan de mensen van ASVZ parkeren?
 - Antwoord: ASVZ gaf aan dat de (tijdelijke) units tegenover Schoorstraat 19 zullen worden verwijderd en dat op deze plek een nieuw parkeerterrein voor ASVZ zal worden gecreëerd. Het parkeren voor personeel en bezoekers van cliënten zal daarmee niet gaan plaatsvinden op de locatie van het plan.
 - o Er wordt in de huidige situatie parkeeroverlast van het notariskantoor ervaren. Dit betreft klanten van de notaris die in de Schoorstraat parkeren. De vraag wordt gesteld of er op het terrein van Vincentius hiervoor extra parkeervakken kunnen worden gemaakt.
 - Antwoord: Op dit moment is er al voldoende parkeerruimte voorhanden voor mensen die bij de notaris moeten zijn. Overlast zal dus vooral worden veroorzaakt door menselijk gedrag, namelijk de wens om zo min mogelijk te willen lopen. In de nieuwe plannen is voor bezoekersparkeren een aantal vakken opgenomen conform de parkeernorm van de gemeente Tilburg.
- Groen:
 - o Overburen geven aan zorgen te hebben over het (uit)zicht vanaf de balkons van het rechter appartementenblok, overburen geven aan liever geen zicht vanuit de balkons op hun perceel te hebben.
 - Antwoord: Door versterking van de huidige groenstructuur zal dit effect worden verminderd.
 - o Overburen van het linker appartementengebouw geven het jammer te vinden dat er een hoog gebouw voor hun huis komt te staan.
 - Antwoord: Ook hier zal de huidige groenstructuur worden versterkt door aanplant van een extra boom waardoor het directe zicht op het pand wordt verminderd.
- Balkons monument:
 - o Aanwezigen geven aan dat de balkons aan het monument aan de achterzijde minder gewenst zijn omdat die geen zon krijgen en ze vragen zich af of er niet meer balkons aan de voorzijde kunnen komen.
 - Antwoord is dat dit vanwege het standpunt van de RCE helaas niet mogelijk is om meer dan de getekende vier balkons te realiseren.
- Planontwikkeling:
 - o Aanwezigen geven aan het een mooi plan te vinden
 - o Een aanwezige vraagt aandacht voor de toegankelijkheid van alle minder validen:
 - Antwoord: alle appartementen toegankelijk met de lift en normen voor rolstoeltoegankelijkheid. De deurbreedtes zijn nu nog niet bekend en worden uitgewerkt..
 - o Hoe zit het hoofdgebouw in elkaar, waar zitten welke appartementen:
 - Antwoord: Het exacte ontwerp en de verschillende woningplattegronden hierin wordt op dit moment uitgewerkt. Idee is de bestaande dakkapellen te vergroten zodat we hierachter volwaardige appartementen kunnen maken. Op het achterste platte daken worden, onder het bovenste deel van het dakschild, nog twee penthouses gemaakt.

- Aanwezigen geven aan het jammer te vinden dat er aan de zuidzijde zo weinig ramen zitten en vragen of er in het dak nog ramen kunnen komen.
 - Antwoord is dat dat vanuit overwegingen aangaande het monument, niet mogelijk is.
- Planning:
 - Aanwezigen vragen zich in meerderheid af waarom het zo lang duurt voordat de woningen in verkoop gaan.
 - Antwoord: Ontwikkelen van een dermate groot plan met daarin ook een rijksmonumentaal pand is, met alle planaspecten die daar tegenwoordig bij komen kijken, een complexe opgave en het neemt tijd om dit allemaal in elkaar te laten passen. Op dit moment zijn nog niet alle deelaspecten definitief vastgesteld.
 - Ook wordt de vraag gesteld waarom het zo lang duurt voordat het hele plan klaar is?
 - Antwoord: Vanwege de zorgvuldige omgang met de aanwezige vleermuizen is fasering van de werkzaamheden noodzakelijk. De Wet natuurbescherming is hierin de bepalende factor.
- Verkoop:
 - Veel aanwezigen zijn geïnteresseerd in een woning voor zichzelf of vrienden en kennissen en vragen wanneer de start van de verkoop is.
 - Antwoord: Start verkoop is gepland voor het derde kwartaal van 2022 en start bouw in het eerste kwartaal van 2023
 - Vervolg vraag die wordt gesteld is hoe met in aanmerking kan komen voor een woning.
 - Antwoord: We hebben nog niet bepaald hoe we de verkoopprocedure gaan inrichten.

Op de avond waren ook reactieformulieren beschikbaar. Hiervan is nauwelijks gebruik gemaakt. Er is er slechts één ingevuld (zie bijlage 5). Belangrijkste punt was dat van communicatie met de buurt. Andere vragen over de zonwering op de bestaande panden en start verkoop zijn bovenstaand in het verslag opgenomen. De laatste opmerking ging over het aanzetten van de klok. Dit zal gebeuren zodra dit technisch mogelijk is. Bij oplevering van de panden zal de klok in ieder geval weer in bedrijf zijn.

3. Bijlagen

- 1) Adressenlijst genodigden (ivm privacy niet toegevoegd bij versie bestemmingplan)
- 2) Reacties uitnodiging
- 3) Mail met bijlage aan De Strijdhoeve 15-7-2022
- 4) Persbericht 28-2-2022
- 5) Reactieformulier omgevingsdialoog

Reacties omgevingsdialoog

Van: [REDACTED]

Als 'achterburen' onder de indruk van de eerder aan ons gepresenteerde plannen en zeer geïnteresseerd in de verdere ontwikkelingen en reacties uit de omgeving.

Van: [REDACTED]

Vanuit onze achtertuin hebben we uitzicht op het Vincentius. Ook bezoeken we vaak met de kleinkinderen het terrein van Vincentius. Het plan ziet er goed uit, echter we zijn wel benieuwd hoe de invulling precies zal zijn.

Van: [REDACTED]

Wordt er gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op het terrein? Komen er balkons aan voorzijde van de gebouwen?

Van: [REDACTED]

Ter informatie in luxe appartement en ontwikkeling plan.

Van: [REDACTED]

Heb een paar jaar geleden ook gereageerd, daarna niets meer vernomen. Het plan lijkt mij goed voor mij, met name een groter appartement heeft mijn aandacht. Het plan op zich ziet er mooi uit. Wel vraag ik mij af of er een buitenterras komt?

Van: [REDACTED]

Ik ben geïnteresseerd in herziening van het bestemmingsplan o.a. ontsluiting van complex, behoud van groene omgeving en waarborg van rust voor ASVZ-bewoners.

From: [Selders, Sebastiaan](#)
To: [Jos Koopmans](#)
Cc: ["Arthur Leijten"; Groenendaal, Ruud van](#)
Subject: RE: Landgoed De Strijdhoeft/Vincentius
Attachments: [image001.png](#)
[200-220412 Landgoed De Strijdhoeft.pdf](#)

Geachte heer Koopmans, beste Jos,

Helaas lukte het deze week wederom niet om elkaar te spreken over onze ontwikkeling bij Vincentius en de relatie van het plan tot Landgoed De Strijdhoeft. Daarom via deze mail mijn reactie op onderstaande mail die ik doorgestuurd kreeg van de betrokken planjurist van de gemeente Tilburg.

Het voorgenomen bouwplan voor Vincentius voorziet aan de westzijde inderdaad in een wooncomplex van 4 woonlagen (exclusief de kap). Dit nieuwe gebouw komt echter niet te liggen op de zichtlijn tussen de historische watertoren en het hoofdhuis van De Strijdhoeft. Ook rijst het nieuwe gebouw nauwelijks uit boven de groene omzoming van het historische Vincentius complex.

Om dit visueel te maken hebben wij in bijgaande pdf het 3D model van ons plan uitgebreid met landgoed De Strijdhoeft en uit dit 3D model een aantal afbeeldingen gegenereerd. Op pagina 1 van de pdf zie je het hele plan inclusief De Strijdhoeft en de bestaande bomen afgebeeld. Dit is een natuurgetrouwe weergave van de werkelijke verhoudingen, anders dan de door jullie aangeleverde schets op basis van een tekening in een afbeelding van google maps.

Op pagina 2 en 3 van bijgaande pdf is het zicht vanuit het hoofdhuis weergegeven, eerst zonder en daarna met de geplande nieuwbouw. Zoals je ziet is de nieuwbouw nauwelijks zichtbaar. Om dit extra duidelijk te maken hebben wij op pagina 4 en 5 het nieuwbouwplan daarom nogmaals weergegeven, maar nu met het dak van het nieuwe gebouw geel gemarkeerd. Ook op basis van deze plaatjes bestrijden wij dat de ontwikkelingen bij Vincentius vanuit het landgoed kunnen worden beleefd als verstedelijking. Het landgoedkarakter van De Strijdhoeft zal niet verloren gaan door onze ontwikkelingen bij Vincentius.

Ten slotte willen wij opmerken dat onze planlocatie en Landgoed De Strijdhoeft niet direct aan elkaar grenzen. Tussen onze beide locaties ligt nog een deel van het terrein van ASVZ. Op dit hele terrein is bebouwing van 11,5m hoogte toegestaan. Deze kan mogelijk worden beleefd als verstedelijking, maar is binnen de bestaande regelgeving normaal mogelijk. Ook om deze reden vinden wij dat ons plan alleszins passend is binnen de bestaande context van het dorp en de monumentale omgeving en geen afbreuk doet aan de uitstraling of waarde van uw landgoed.

Graag wil ik na onze vakanties met jullie om tafel om eventuele opmerkingen of vragen met elkaar te bespreken.

Mag ik het initiatief voor een afspraak bij jou neerleggen?

Met vriendelijke groet,

Sebastiaan Selders

Projectontwikkelaar



T: 06-21271836 | s.selders@hazenberg.nl | www.nicodebont.nl

VOF Udenhout Vincentius

Molenstraat 2, 5262 ED Vught

Postbus 112, 5260 AC Vught

[Disclaimer](#) | KvK 's-Hertogenbosch 75051087

Van: Groenendaal, Ruud van <ruud.van.groenendaal@tilburg.nl>

Verzonden: woensdag 2 maart 2022 12:29

Aan: Groenendaal, Ruud van <ruud.van.groenendaal@tilburg.nl>

Onderwerp: FW: Landgoed De Strijdhoeft/Vincentius

Van: jos@koopmansbeheer.nl <jos@koopmansbeheer.nl>

Verzonden: donderdag 24 februari 2022 16:11

Aan: Alphen, Dirk van <dirk.van.alphen@tilburg.nl>; Kanters, Martijn

<martijn.kanters@tilburg.nl>; p.peeters@brabant.nl; A.le.Coultre@cultureelerfgoed.nl

CC: 'Arthur Leijten' <arthurleijten@hotmail.com>

Onderwerp: Landgoed De Strijdhoeft/Vincentius

Beste mensen,

Namens landgoed De Strijdhoeft wil ik jullie op de hoogte brengen van het volgende

Vorige week woensdag (16 februari) is er een informatiebijeenkomst (omgevingsdialoog) geweest in Huize Vincentius te Udenhout. De aanleiding hiervoor was het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan voor de herbestemming van Huize Vincentius. Het hoofdhuis wordt door de initiatiefnemers omgevormd naar wonen in verschillende vormen. Op zich juicht De Strijdhoeft het herbestemmen van cultuurhistorisch erfgoed toe, maar wil in deze casus toch haar bezorgdheid uitspreken. Het gaat hierbij om de mogelijke aantasting van het cultuurhistorisch landgoedbiotoop. Het voorgenomen plan voorziet in een wooncomplex van 4 woonlagen (exclusief de kap) te midden van de zichtlijn tussen de historisch toren van de Huize Vincentius en het hoofdhuis van De Strijdhoeft. Daarnaast rijst het voorgenomen wooncomplex uit boven de groene omzoming van het historische complex. Hierdoor kan vanuit het landgoed het complex worden beleefd als verstedelijking. Hierdoor gaat het landgoedkarakter verloren.

Deze mail moet niet worden gezien als een zienswijze op het voorgenomen bestemmingsplan, maar als opmerking vanuit het landgoed vooruitlopend op het definitieve nog ter inzage leggende bestemmingsplan.

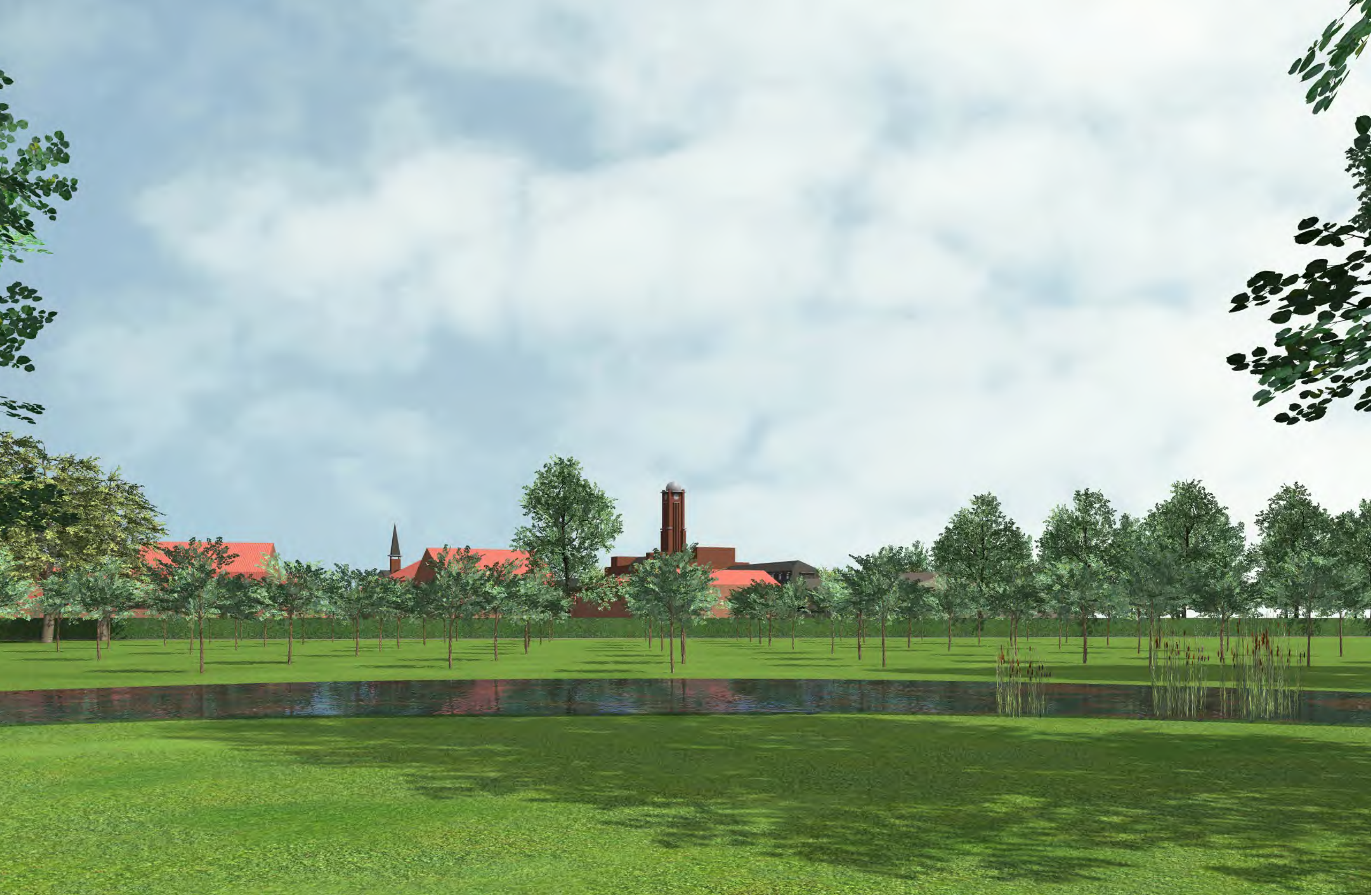
In de bijlage van dit bericht hebben we een verbeeldende toelichting toegevoegd.

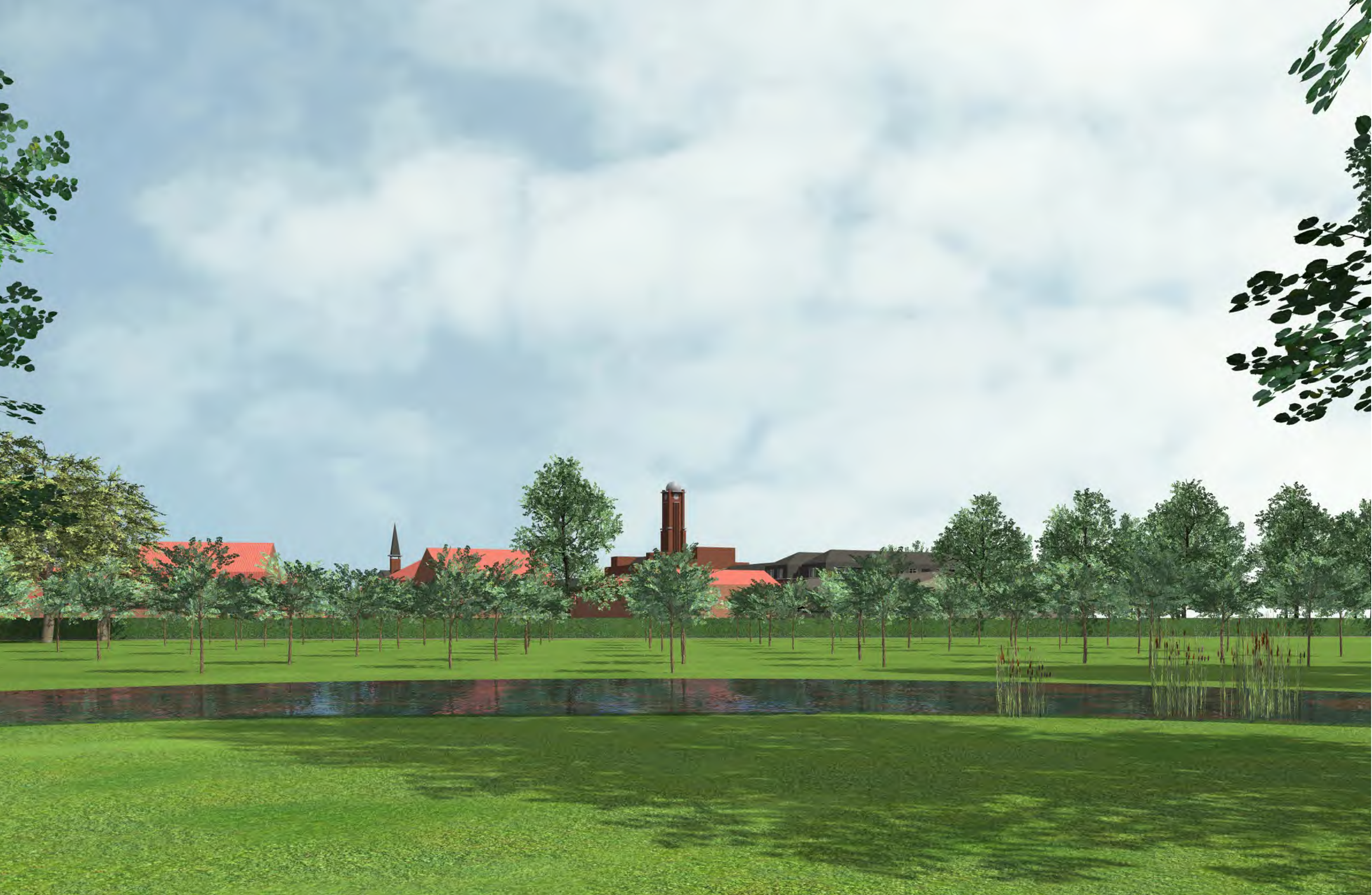
In afwachting van jullie reactie

Namens landgoed De Strijdhoeft

Jos Koopmans











Persbericht

Geslaagde omgevingsdialoog 'Wonen in Vincentius'

Udenhout, 28 februari 2022 – Op woensdag 16 februari heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden voor 'Wonen in Vincentius'. Er werd informatie verschaft over diverse onderzoeken rondom de ontwikkeling. Het was een geslaagde bijeenkomst met vele genodigden uit de omgeving.

Voor de ontwikkeling van Vincentius is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In dit kader werd er een omgevingsdialoog georganiseerd, waarbij omwonenden de mogelijkheid kregen te reageren op het plan. De ingekomen reacties worden waar mogelijk verwerkt in het plan en bij het de opstelling van de bestemmingsplanherziening.

De genodigden hebben t/m zondag 6 maart de mogelijkheid een reactie achter te laten op de website, zoals vermeld op de uitnodiging. Alle reacties zijn welkom! Graag horen wij van u.

Vanaf maandag 7 maart zal de informatie voor iedereen digitaal toegankelijk zijn via de website www.woneninvincentius.nl.

Voor meer informatie:

Sebastiaan Selders, projectontwikkelaar Nico de Bont
M. 06 212 718 36
E s.selders@hazenbergh.nl

Communicatie BOEI
E communicatie@boei.nl



Bron: S. Selders

OMGEVINGSDIALOOG

Naam:

Adres:

E-mail:

Uw vraag of reactie op het plan:

• Zou wering

• Kan de klok weer aan

• Wanneer start verkoop

• met regelmatig buurt op
de hoogte houden

• nu 2 jaar niets gehoord
