

Zienswijzennota wijzigingsplan Kerkstraat 38, Vught

1. Kerkstraat 40

Samenvatting

Op de nieuwbouwtekening van Kerkstraat 38 staat geen dakkapel aangegeven bij Kerkstraat 40, welke er wel is. Verzocht wordt met de nieuwbouw rekening te houden met de afstand tot de dakkapel, met betrekking tot lichtinval en naar buiten open gaan van raam.

Reactie Gemeente Vught

Als bijlage 1 is opgenomen een aantal foto's en een tekening van de dakkapel Kerkstraat 40 in relatie tot de bestaande situatie Kerkstraat 38. Waar reclamant vraagt om rekening te houden met het naar buiten open gaan van het raam is het College van mening, dat deze vraag niet actueel is. Het betreffende raam draait namelijk volgens onze inventarisatie niet naar buiten open, maar naar binnen. Ook komt uit de foto's naar voren, dat de lichtinval in de bestaande situatie de nodige belemmeringen kent. Dit omdat de goot van Kerkstraat 38 nagenoeg tot tegen de dakkapel Kerkstraat 40 aanligt. In de bestaande situatie is het daarom onmogelijk, dat de ramen en het uitzicht (volledig) zicht of een vrij beeld geven of naar buiten kunnen draaien. Althans, dat er op dit moment geen sprake is van een optimale situatie of vrij beeld. Deze feitelijke situatie leidt tot de conclusie, dat de ingebrachte zienswijzen weinig steekhoudend zijn en geen aanleiding geven tot een aanpassing van het plan.

Uit de tekening volgens bijlage 2 komt naar voren, dat de nieuwe situatie zijgevel Kerkstraat 38 ten opzichte van nummer 40 geen verslechtering van de situatie oplevert. Sterker: de nieuwe muur zijgevel Kerkstraat 38 geeft meer ruimte voor een vrije glasopening. Door het wegvallen van de huidige gootconstructie komen de ramen van de dakkapel 'vrij'.

Naast bovenstaande overweging is het volgende van toepassing: voor het hebben van ramen en dakkapellen gelden specifieke regels. Zo is in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd, dat er geen raampartijen mogen worden gerealiseerd binnen twee meter van de erfsgrens. Uitzondering is, dat het wel mag mits deze ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Uit niets is gebleken, dat er voor de bestaande situatie toestemming is verleend of dat afspraken over het vorenstaande (bijvoorbeeld in een notariële akte) zijn vastgelegd. Op basis van het vorenstaande zou de conclusie getrokken kunnen worden, dat de dakkapel in strijd met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek is gerealiseerd.

Conclusie: *de ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het 'Wijzigingsplan Kerkstraat 38' aan te passen.*

2. Kerkstraat 46

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan blij te zijn met de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte van 3 bouwlagen met dakopbouw, in plaats van maximaal 2 bouwlagen met kap. De bouwhoogte past niet in het straatbeeld en tast het complete straatbeeld aan. Het zorgcomplex aan de overzijde van de straat past ook niet in het centrum en schaadt de karakteristieke sfeer van het dorp. Reclamant wijst op het risico dat wanneer meer hoge gebouwen in de Kerkstraat worden gebouwd er niks overblijft van de vooroorlogse huizen.

3. Reclamant geeft aan graag de mogelijkheid had gekregen te participeren in het ontwikkelplan. Het College van Burgemeester en Wethouders wordt verzocht de gelegenheid te nemen zich te heroverwegen om op een verantwoorde manier het centrum van Vught verder te ontwikkelen.

Reactie Gemeente Vught

Ad 1.

Met instemming neemt het College kennis van de reactie van reclamant, dat zij tevreden is met de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Ad 2.

Hoewel het College waardering heeft voor de betrokkenheid die uit de zienswijze van reclamant spreekt, merkt het College op, dat de zienswijze van reclamant door particuliere en subjectieve overwegingen is ingegeven. Het College deelt de zienswijze van reclamant niet. Voor het initiatief Kerkstraat 38 is een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan wordt op pag. 7 onderschreven, dat de Kerkstraat veelal is opgebouwd uit één bouwlaag met kap. Maar met deze stelling alleen wordt voorbij gegaan aan het zeer diverse straat beeld van de Kerkstraat, dat varieert in het aantal bouwlagen en de hoogte van de diverse kapconstructies (bijlage 8: foto's van het straatbeeld Kerkstraat). Het College betwist de stelling, dat er sprake is van drie bouwlagen met een dakopbouw. Het aangezicht van het bouwplan geeft het beeld van twee lagen met een woonfunctie in de kap (zie bijlage 7). Ook de bestaande bebouwing Kerkstraat 38 is aan te merken als een 'kloek' gebouw, dat in nokhoogte uitsteekt boven de aanliggende percelen. Gelet op het gevarieerde beeld van de gevelopbouw in de Kerkstraat en het feit, dat de Kerkstraat niet behoort tot een 'beschermde dorpsgezicht' sluit het College zich aan bij de beoordeling volgens pag. 11, 19 en 23 van het wijzigingsplan. Hier staat onder meer vermeld, dat vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie en zekere mate van intensivering van belang is. Het gepresenteerde bouwplan wordt daarmee passend geacht in de bestaande situatie van de Kerkstraat.

Naast bovenstaande argumentatie weegt voor het College zwaar, dat de onafhankelijke commissie voor welstand van de gemeente Vught positief over de voorgestelde bebouwing heeft geadviseerd (bijlage 3: advies van de commissie voor welstand d.d. 7 juni 2016).

Tot slot is het volgende van toepassing: om de discussie over de aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan te objectiveren is stedenbouwkundig bureau Verkuylen om een contra expertise verzocht. Hieruit komt naar voren, dat bureau Verkuylen de conclusies en opvattingen uit het wijzigingsplan onverkort overneemt (bijlage 4: brief bureau Verkuylen d.d. 28 november 2016).

Ad 3.

Reclamant stelt, dat het wenselijk was geweest om te participeren in het ontwikkelplan. Het College wijst hierbij op het feit, dat het wijzigingsplan voortvloeit uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.'. Dit bestemmingsplan – met zijn eigen procedure – is inmiddels onherroepelijk en geeft aan de initiatiefnemer rechten binnen bepaalde regels en normen, die onafhankelijk worden getoetst. Daarnaast gaat het hier om een particulier initiatief waarbij de particulier niet alleen verantwoordelijk is voor het ontwerp, maar ook voor het risico, dat met deze ontwikkeling samenhangt. Binnen voornoemd kader, dat binnen het Nederlands systeem van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar moet worden geacht, kan niet worden geconcludeerd, dat het streven naar participatie van burgers is geschaad.

Conclusie: *de ingebrachte zienswijze geeft het College geen aanleiding om het 'Wijzigingsplan Kerkstraat 38' aan te passen.*

3. Kerkstraat 34

Samenvatting

Reclamant geeft aan niet tegen de wijziging van de bestemming bedrijf naar wonen te zijn. Echter wel tegen drie onderdelen van het wijzigingsplan:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte van 3 bouwlagen met dakopbouw. De meeste woningen aan deze zijde van de straat zijn 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De bouwhoogte verstoort fors het beeld van de hele straat. Het zorgcomplex aan de overzijde van de straat is ook 3 bouwlagen plus kap, maar dat vormt geen stedenbouwkundig motief om dit ook aan de overzijde mogelijk te maken. Het bouwplan steekt kolossaal af tegen de overige woningen en tast de dorpse sfeer van de straat aan.
2. Het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, wordt te diep naar achteren gebouwd. In het voorliggend bouwplan wordt te veel naar achteren gebouwd en in combinatie met de hoogte heeft dat consequenties voor zicht, licht en bezonning. Dit voor de direct aangrenzende woningen, zoals van reclamant, maar ook vanuit woningen aan Kapellaan, Helvoirtseweg en Koestraat zal dit massieve bouwblok zichtbaar zijn.
3. Reclamant geeft aan dat de gemeente haar toezeggingen niet nakomt. Bij recente herinrichting van de Kerkstraat heeft reclamant en andere bewoners suggesties gedaan, waar door de gemeente rekening mee is gehouden, waarvoor dank. In de brief van de gemeente van 25 februari 2015 over de ontwikkelingen aan Kerkstraat 38 is aangegeven dat de bewoners binnenkort nader worden geïnformeerd. Dit is nooit gebeurd. De gemeente weet dat de betrokkenheid uit de buurt heel groot is. Reclamant verwacht van het gemeentebestuur dat ze buurtbewoners op een transparante wijze inhoudelijk betrekken bij een particulier initiatief. Zelfs als alle stappen strikt formeel juist zijn genomen, vindt reclamant dat de gemeente een steek heeft laten vallen.

Reactie Gemeente Vught

Ad 1.

Hoewel het College waardering heeft voor de betrokkenheid die uit de zienswijze van de heer De Boer spreekt, merkt het College op, dat de zienswijze van reclamant door particuliere en subjectieve overwegingen is ingegeven. Het College deelt de zienswijze van reclamant niet. Voor het initiatief Kerkstraat 38 is een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan wordt op pag. 7 onderschreven, dat de Kerkstraat veelal is opgebouwd uit één bouwlaag met kap. Maar met deze stelling alleen wordt voorbij gegaan aan het zeer diverse straat beeld van de Kerkstraat, dat varieert in het aantal bouwlagen en de hoogte van de diverse kapconstructies (bijlage 8: foto's van het straatbeeld Kerkstraat). Het College betwist de stelling, dat er sprake is van drie bouwlagen met een dakopbouw. Het aangezicht van het bouwplan geeft het beeld van twee lagen met een woonfunctie in de kap. Ook de bestaande bebouwing Kerkstraat 38 is aan te merken als een 'kloek' gebouw, dat in nokhoogte uitsteekt boven de aanliggende percelen. Als bijlage 7 is een gevelaanzicht opgenomen. In dit aangezicht is de bestaande situatie en de nieuwe situatie over elkaar heen geprojecteerd. Uit dit aangezicht komt naar voren dat de bouwmasa bestaand en nieuw in hoge mate met elkaar overeenstemt. Gelet op het gevarieerde beeld van de gevelopbouw in de Kerkstraat (zie bijlage 8) en het feit, dat de Kerkstraat niet behoort tot een 'beschermde dorpsgezicht' sluit het College zich aan bij de beoordeling volgens pag. 11, 19 en 23 van het wijzigingsplan. Hier staat onder meer vermeld, dat vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie en zekere mate van intensivering van belang is. Het gepresenteerde bouwplan wordt daarmee passend geacht in de bestaande situatie van de Kerkstraat.

Naast bovenstaande argumentatie weegt voor het College zwaar, dat de onafhankelijke commissie voor welstand van de gemeente Vught positief over de voorgestelde bebouwing heeft geadviseerd (bijlage 3: advies van de commissie voor welstand d.d. 7 juni 2016).

Tot slot is het volgende van toepassing: om de discussie over de aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan nader te objectiveren is stedenbouwkundig bureau Verkuylen om een contra expertise verzocht. Hieruit komt naar voren, dat bureau Verkuylen de conclusies en opvattingen uit het wijzigingsplan onverkort overneemt (bijlage 4: brief bureau Verkuylen).

Ad 2.

Reclamant stelt, dat te diep naar achteren wordt gebouwd. Hierbij noemt hij drie punten:

1. *Zicht:* Voor wat betreft het zicht-criterium zoekt het College aansluiting bij artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij geldt, dat dit criterium actueel is wanneer er sprake is van zicht vanuit een raam of balkon, dat op een afstand van minder dan twee meter tot de zijdelingse perceelsgrens is geplaatst. Daarbij moet het gaan om zicht, dat recht naar voren is gericht. Nu de woning van reclamant niet aan het perceel grenst waarvoor het wijzigingsplan van toepassing is, is iedere discussie over het zicht-criterium niet vol te houden.

Als het gaat om het uitzicht van reclamant op de voorgestelde bebouwing, dan geldt het volgende: het is voorstelbaar, dat reclamant vanuit zijn tuin zicht heeft op de beoogde nieuwbouw. Dit is echter inherent aan het wonen in lintbebouwing in het centrumgebied. Ook dit argument is niet vol te houden.

- 2/3 *Licht en bezonning:* Deze onderdelen wil het College gezamenlijk behandelen. Voor het bouwplan Kerkstraat 38 is een bezonningsplan opgesteld (bijlage 5: bezonningsplan). Uit dit plan komt naar voren, dat het bouwplan Kerkstraat 38 op bepaalde delen van de dag en binnen een zeker jaargetijde beperkte schaduwwerking geeft. De hiermee gepaard gaande hinder is – gelet op de diepte van de tuin van reclamant en het feit – dermate gering, dat deze hinder in een stedelijke omgeving aanvaardbaar moet worden geacht. Daarbij is van toepassing, dat de schaduwwerking ook los van de voorziene nieuwbouw haar effect geeft op het perceel van reclamant. Dit door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing op het perceel van de initiatiefnemer, maar ook door de bebouwing binnen de aangrenzende percelen.

Ad 3.

Het niet nakomen van toezeggingen door de gemeente als het gaat om het verstrekken van informatie over het bouwplan Kerkstraat 38: Het College herkent zich niet in de stellingname van appellant. Op de eerste plaats is van toepassing, dat positie van het College is gekoppeld aan het kader van het bestemmingsplan. Dit plan geeft zowel rechten en mogelijkheden aan de eigenaar van het perceel Kerkstraat 38 alsmede aan de omwonenden van dit perceel. Hierbij staat het de eigenaar van het perceel vrij om een plan in te dienen. Daarbij neemt het College een onafhankelijke positie in. Om de omgeving tijdig en op juiste manier te informeren, heeft het College er bij de initiatiefnemer op aangedrongen om een informatiebijeenkomst te organiseren voor de omwonenden. Het College heeft begrepen, dat deze bijeenkomst heeft plaats gevonden op donderdag 8 oktober 2015. Voor deze bijeenkomst zijn uitnodigingen verspreid in de Kerkstraat (bijlage 6: uitnodiging informatiebijeenkomst bouwplan Kerkstraat 38).

Conclusie: de ingebrachte zienswijze geeft het College geen aanleiding om het 'Wijzigingsplan Kerkstraat 38' aan te passen.

4. Ad hoc comité 'Behoud het dorpse karakter van de Kerkstraat in Vught', p/a Kerkstraat 46

Samenvatting

1. Reclamanten geven aan positief te zijn over de wijziging van de bestemming bedrijf naar wonen.
2. Reclamanten geven aan het niet eens te zijn met de conclusie in de planbeschrijving en de planopzet dat het onderhavig planvoornemen zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast. De beoogde nieuwbouw met 3 bouwlagen met een dakopbouw past niet in een straatbeeld met overwegend woningen van 1, 1,5 bouwlaag met kap en incidenteel 2 bouwlagen plus kap. De nieuwbouw doorbreekt qua massa en vormgeving de lintbebouwing van veelal aaneengeschaalde panden die de Kerkstraat haar besloten karakter geeft. Gepleit wordt bij nieuwbouw op deze locatie beter aan te sluiten bij deze zijde van de Kerkstraat met twee bouwlagen en kap.
Reclamanten geven aan dat de beoogde nieuwbouw zeer fors afsteekt bij de aangrenzende woningen in de Kerkstraat. Het doortrekken van de kenmerkende grijze plint van 30 centimeter is naar mening van reclamanten het enige onderdeel dat in de omgeving past. Reclamanten geven aan dat de redenatie dat aan de zuidzijde van de Kerkstraat 3 bouwlagen met kap gebouwd is, dit niet wil zeggen dat dit ook wenselijk is aan de noordzijde. Anno 2016 heeft de Kerkstraat twee verschillende zijden die de straat haar huidige karakter geven, een echte dorpsstraat die direct in het centrum van Vught uitmondt. Reclamanten geven aan dat de voorliggende plan in een klap, blijvend het bouw- en stedenbouwkundig evenwicht uit de straat, haalt.
3. Reclamanten geven aan met de gemeente en initiatiefnemers in gesprek te gaan om te komen tot een andere invulling, welke het karakter van de Kerkstraat versterkt in plaats van aantast.

Reactie Gemeente Vught

Ad 1.

Het College neemt met waardering kennis van standpunt van reclamanten.

Ad 2.

Hoewel het College waardering heeft voor de betrokkenheid die uit de zienswijze van reclamanten spreekt, merkt het College op, dat de zienswijze van reclamanten door particuliere en subjectieve overwegingen is ingegeven. Het College deelt de zienswijze van reclamanten niet. Voor het initiatief Kerkstraat 33 is een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan wordt op pag. 7 onderschreven, dat de Kerkstraat veelal is opgebouwd uit één bouwlaag met Kap. Maar met deze stelling alleen wordt voorbij gegaan aan het zeer diverse straat beeld van de Kerkstraat, dat varieert in het aantal bouwlagen en de hoogte van de diverse kapconstructies (bijlage 8: foto's van het straatbeeld Kerkstraat). Ook de bestaande bebouwing Kerkstraat 38 is aan te merken als een 'kloek' gebouw, dat in nokhoogte uitsteekt boven de aanliggende percelen. Gelet op het gevarieerde beeld van de gevelopbouw in de Kerkstraat (zie bijlage 8) en het feit, dat de Kerkstraat niet behoort tot een 'beschermd dorpsgezicht' sluit het College zich aan bij de beoordeling volgens pag. 11, 19 en 23 van het wijzigingsplan. Hier staat onder meer vermeld, dat vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie en zekere mate van intensivering van belang is. Het gepresenteerde bouwplan wordt daarmee passend geacht in de bestaande situatie van de Kerkstraat.

Naast bovenstaande argumentatie weegt voor het College zwaar, dat de onafhankelijke commissie voor welstand van de gemeente Vught positief over de voorgestelde bebouwing heeft geadviseerd (bijlage 3: advies van de commissie voor welstand d.d. 7 juni 2016).

Tot slot is het volgende van toepassing: om de discussie over de aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan te objectiveren is stedenbouwkundig bureau Verkuylen om een contra expertise verzocht. Hieruit komt naar voren, dat bureau Verkuylen de conclusies en opvattingen uit het wijzigingsplan onverkort overneemt (bijlage 4: brief bureau Verkuylen).

Ad 3.

Het College heeft kennis genomen van de oproep van reclamanten om in gesprek te gaan voor een alternatief bouwplan, maar kan en wil niet op dit verzoek ingaan. Het is immers niet aan het College zich te mengen in een particuliere discussie over de ruimtelijke en esthetische aanvaardbaarheid van een bouwplan. Daarbij is het kader van het bestemmingsplan leidend. Het bouwplan is getoetst door de hiertoe aangewezen en onafhankelijke commissie voor welstand en dat over de aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan een onafhankelijk advies is gevraagd aan het terzake deskundige stedenbouwkundig bureau Verkuylen (zie bijlagen 3 en 4). Naar oordeel van het College is hiermee in alle redelijkheid voldaan aan de eisen voor het afgeven van een afgewogen standpunt over de aanvaardbaarheid van het bouwplan Kerkstraat 38.

Conclusie: *de ingebrachte zienswijze geeft het College geen aanleiding om het 'Wijzigingsplan Kerkstraat 38' aan te passen.*

Aldus vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders van Vught d.d. 10 januari 2017.

Mij bekend,

de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

Bijlagen:

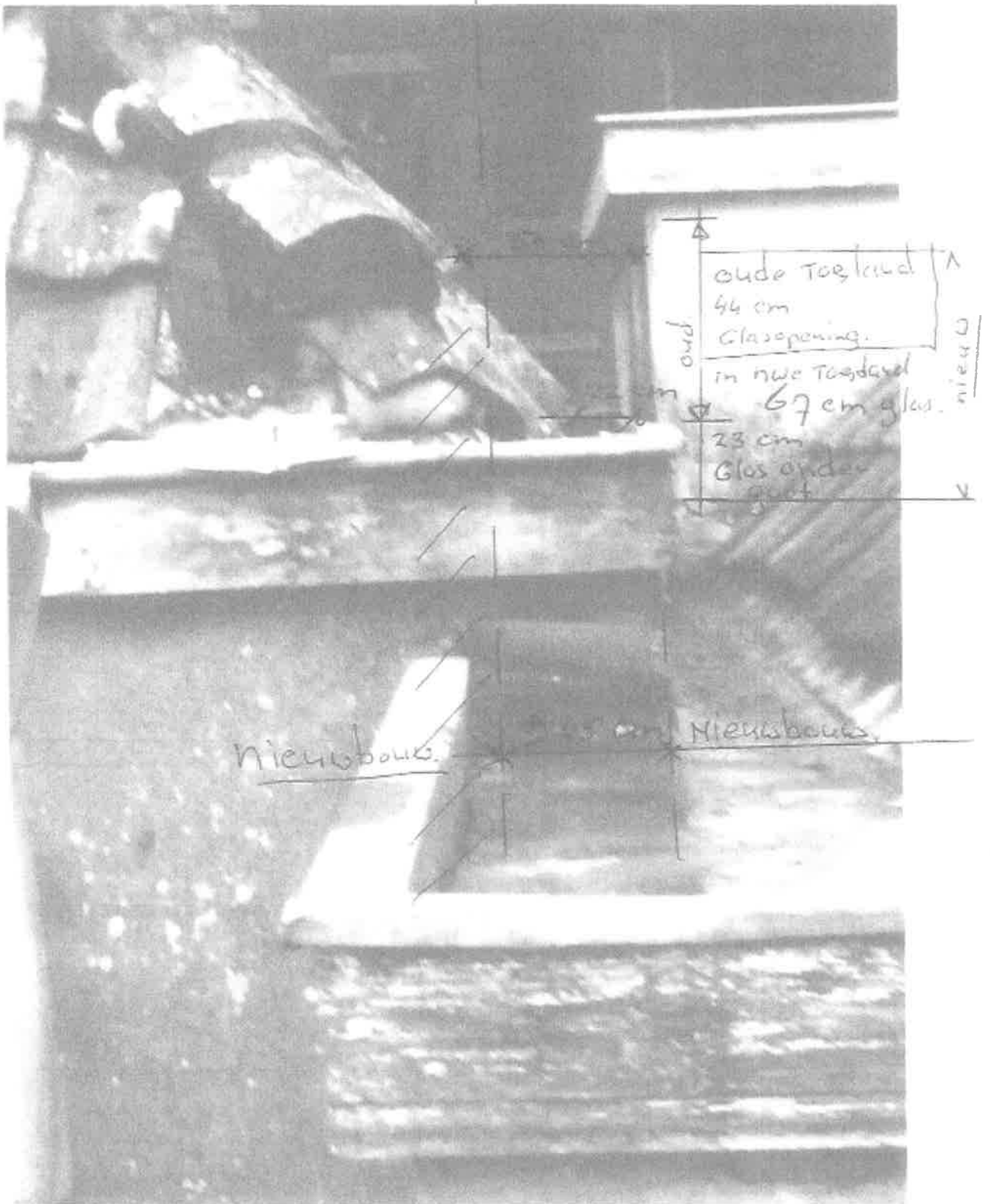
1. Foto's dakkapel Kerkstraat 40 in relatie tot Kerkstraat 38 (bestaande situatie);
2. Tekening nieuwe situatie zijgevel Kerkstraat 38 in relatie tot Kerkstraat 40;
3. Advies voor de commissie voor welstand d.d. 7 juni 2016;
4. Brief bureau Verkuylen d.d. 28 november 2016;
5. Bezonningsplan effecten bouwplan Kerkstraat 38 op haar omgeving;
6. Uitnodiging informatiebijeenkomst Kerkstraat 38;
7. Projectie nieuw situatie in verhouding tot de bestaande situatie;
8. Een 6-tal foto's van de gevelaanzichten Kerkstraat..



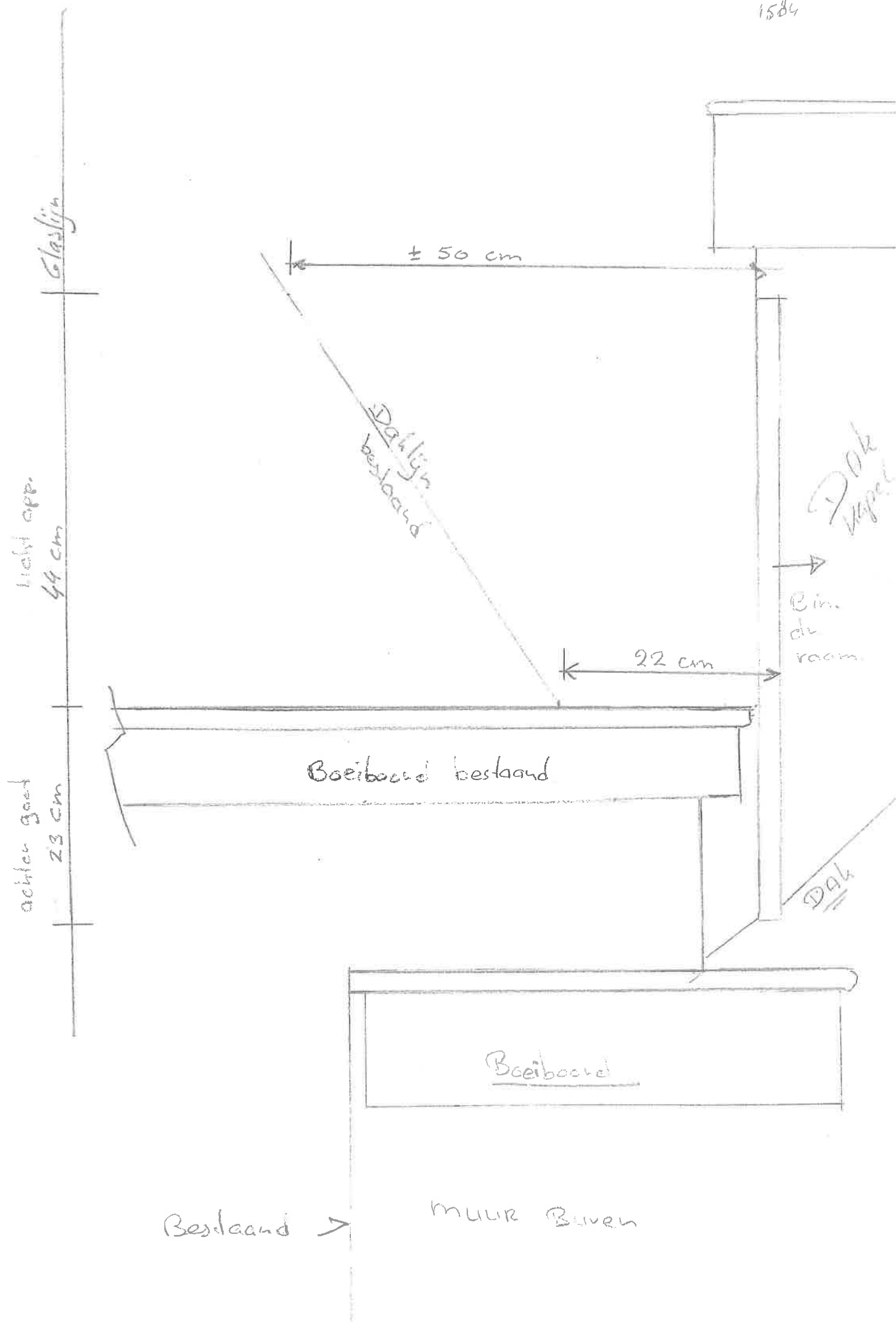


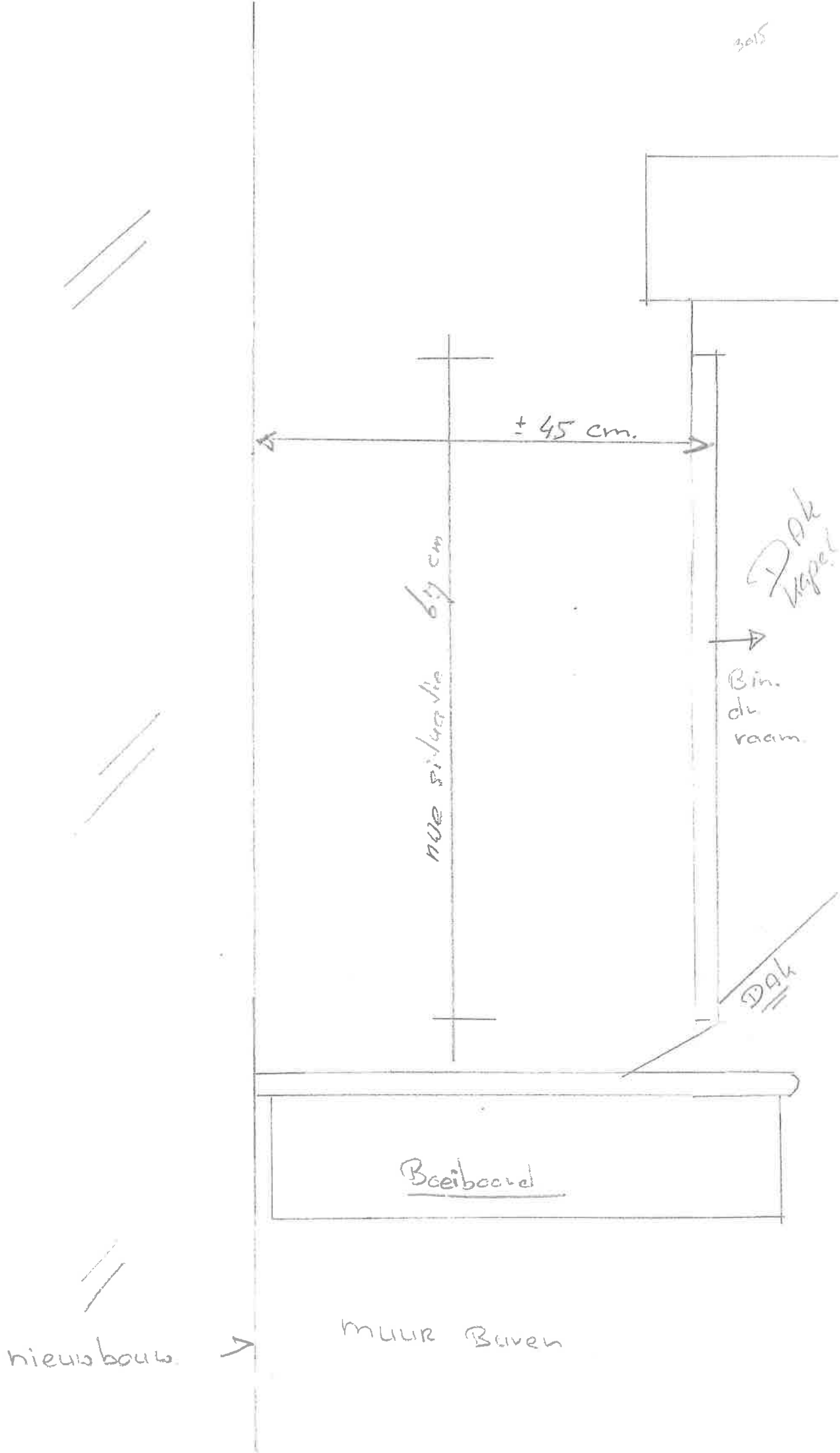


①



Kozijn driehoek 216 cm breed
Glas : gehamerd niet doorzichtig /





WELSTANDSBEOORDELING		GEMEENTE VUGHT
nummer	: W-052	datum : 7 juni 2016
		1 ^e advies
Dossier	: Gijs Timmermans	
Werkproces	: OV 20161118 / Z16-077344	
Bouwplan	: bouwen van drie appartementen met garages, carports en een atelier	
Locatie	: Kerkstraat 38 te Vught	
Naam	: Van Vianen Beheer B.V.	
Architect	: Architectenbureau Visser en Bouwman B.V.	

Toelichting/opmerkingen:

Betreft bouwen van drie appartementen met garages, carports en een atelier, bouwplan is eerder besproken in vooroverleg en akkoord bevonden mits de gevel uitgewerkt zoals voorgesteld, ter controle aangeboden als hamerstuk.

De ingediende bescheiden worden gespiegeld aan te tekening welke akkoord bevonden is bij het vorige advies.

Advies:

De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld volgens artikel 9.1 van de Bouwverordening en de criteria zoals genoemd in de Welstandsnota.

Het advies van de welstandscommissie luidt:

Akkoord, bouwplan in overeenstemming met vooroverleg.

Vught, 7 juni 2016

FH / GD / GT

De secretaris van de Welstandscommissie

Akkoord	X
Akkoord, op voorwaarde dat ...	
Niet akkoord	
Aanhouden	



BUREAU VERKUYLEN

College van Burgemeester en Wethouders
gemeente Vught
T.a.v. de heer P. van der Elst, afd. Ontwikkeling
Postbus 10100
5260 GA Vught

datum 28 november 2016
uw kenmerk
ons kenmerk 16/180-23516081R
betreft Kerkstraat 38, Vught

Zeer geacht College, geachte heer Van der Elst,

De gemeente Vught heeft het stedenbouwkundig bureau Verkuylen verzocht om een contra beoordeling uit te voeren voor het initiatief voor de realisatie van een drietal appartementen aan de Kerkstraat 38 in Vught. Ons bureau heeft daarvoor het 'Wijzigingsplan Kerkstraat 38' in Vught, van Compositie 5 d.d. 13 september 2016 projectnr. 151923, aan een onafhankelijke toets onderworpen. Naar aanleiding van deze toets delen wij u het volgende mee:

Wij achten het bouwplan en het opgestelde wijzigingsplan aanvaardbaar. Het bouwplan en het wijzigingsplan voldoen aan de eisen die hier vanuit een goede ruimtelijke ordening aan mogen worden gesteld. Hierbij geven wij de volgende toelichting op ons standpunt.

Algemeen zijn stedenbouwkundige ontwikkelingen vanuit hun aard langademige processen die continue om aanpassingen onderhevig zijn. Iedere generatie bouwt immers voort op de bestaande situatie. Daarbij is het een natuurlijke ontwikkeling, dat door de jaren heen de functies veranderen en de bebouwingsvorm of stedenbouwkundige inrichting van een wijk of straat wijzigt, inclusief verandering van de hoogte van de bebouwing. Ruimtelijke ordening is immers een dynamisch proces.



Het beleid in Nederland, zowel nationaal als provinciaal, is heden ten dage gericht op compact en dicht bouwen (dit volgens algemeen aanvaarde principes van het streven naar verdichting, intensief ruimtegebruik en nieuwbouw binnen inbreidingslocaties). Terecht wordt hier in de toelichting op het Wijzigingsplan dan ook naar verwezen.

Voorliggend plan betreft de sanering van een bouwmaterialen handel. Een functie die heden ten dage als storend en als niet passend in de woonomgeving wordt onderkend. De bestemmingsverandering van Bedrijf naar Wonen is dan ook een ruimtelijke kwaliteitswinst. Het komt hierbij logisch voor, dat om deze sanering mogelijk te maken er ruimte is geboden voor een verdichting c.q. stedenbouwkundig gezien beperkte verhoging van de nieuw voorziene bebouwing. Dat daarbij gekozen is voor appartementen nabij het centrum van Vught is positief te waarderen.

De bebouwing aan de Kerkstraat heeft geen monumentenstatus. Ieder bouwinitiatief kan daarom door de jaren heen leiden tot een veranderingen in de verschijningsvorm en hoogte van de bestaande bebouwing. Dit is temeer van toepassing als wij kijken naar het gevarieerde straatbeeld van de Kerkstraat. Voorliggend bouwinitiatief past dan ook binnen de voornoemde dynamiek, die overigens inherent is aan het centrumgebied van Vught. Belangrijk is ook, dat op eigen terrein in het parkeren kan worden voorzien en dat niet de openbare ruimte ermee wordt belast. De gekozen architectuur is eigentijds traditioneel en sluit aan bij het groeiende en in ontwikkeling zijnde dorp Vught.

Samenvattend is ons inziens sprake van een aanvaardbare natuurlijke voortgaande ontwikkeling op de schaal van het Vught, inhoudende:

- de functieverandering van bouwmaterialenhandel naar appartementen nabij het dorpscentrum;
- een beperkt verhoging van de bouwhoogte volgens de geleidelijke natuurlijke groei die kenmerkend is voor- en aansluit bij de gevarieerde straatopbouw van de Kerkstraat,
- een traditionele baksteen architectuur;
- en parkeren op eigen terrein.

Met vriendelijke groeten,

J. Verkuylen

opdrachtgever:
van Vianen beheer bv.

werknnummer: *fase:* *datum:*
Vug060 DO 1 november 2016

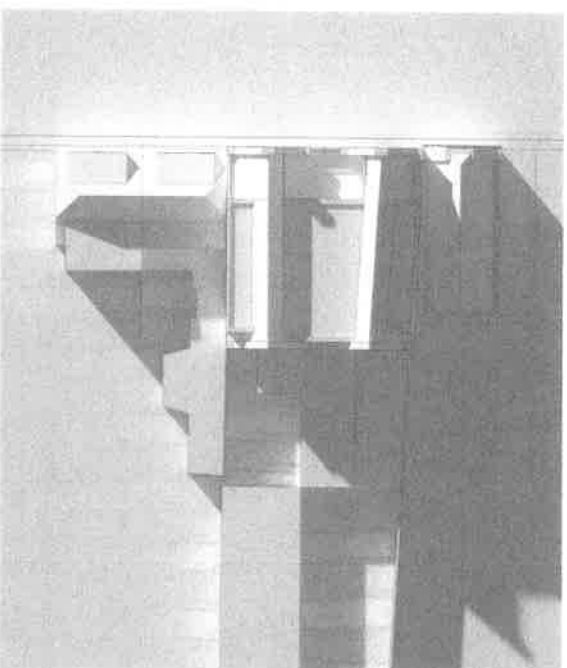
architectenbureau **van Vianen beheer bv**

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133 f 073 6413870

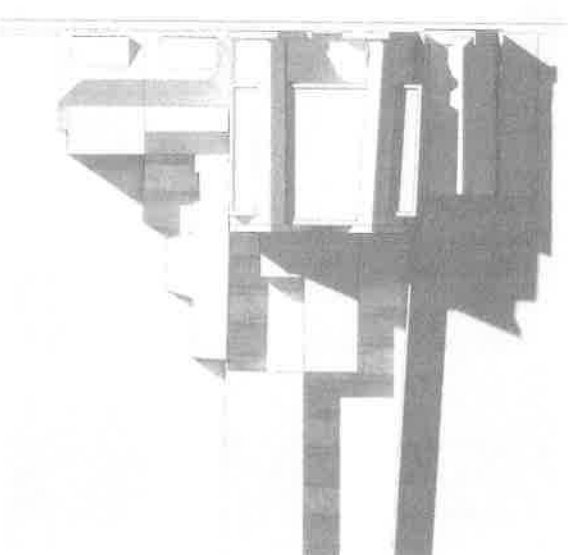


Bezonningsstudie Kerkstraat 38, Vught

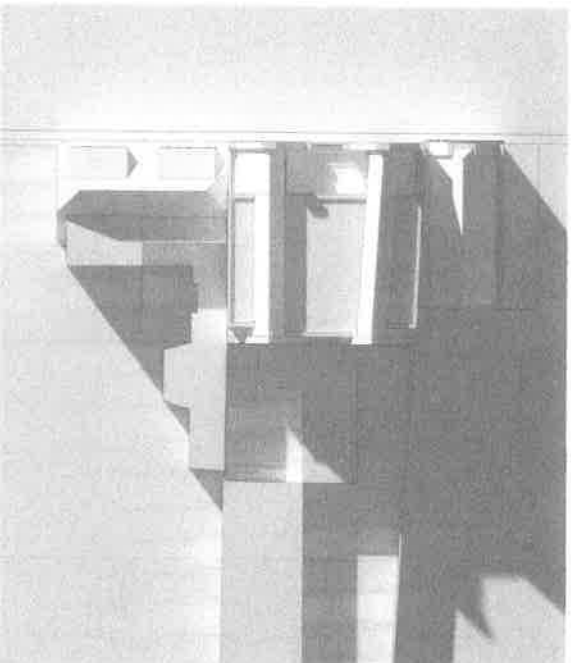
BEZONNINGSTUDIE
09:00 uur



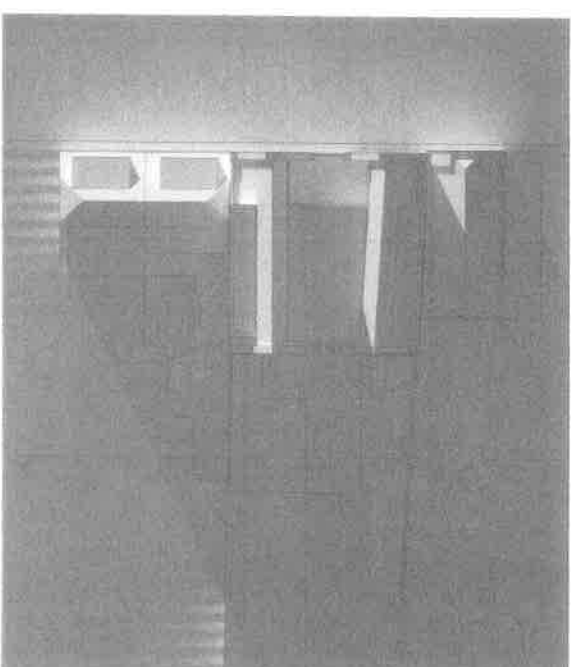
21/3



21/6 hoogste zonnestand



23/9



22/12 laagste zonnestand



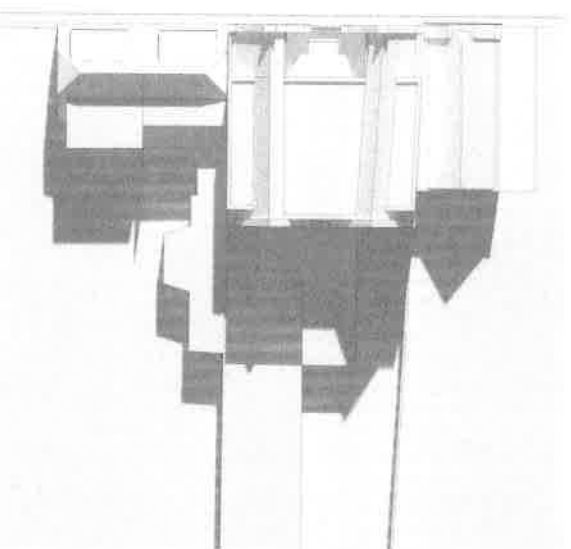
architectenbureau **visser en bouwman** bv
orhan 51 postbus 125 5201 ac 's-heringenbosch
t 073 6412133 f 073 6413870

getekend: sv/jw
bladenummer: datum: 1 november 2016
gewijzigd: case:
schaal:

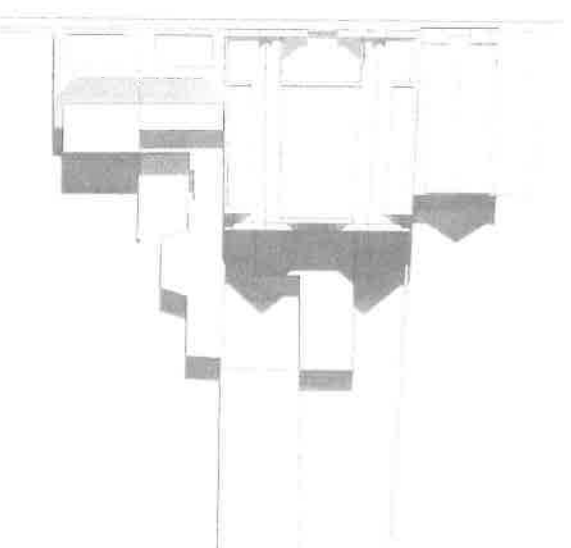
project: **Bezonningsstudie Kerkstraat 38, Vught**
opdrachtgever: **van Vianen beheer bv.**
werknummer: **Vug060**

BEZONNINGSTUDIE
12:00 uur

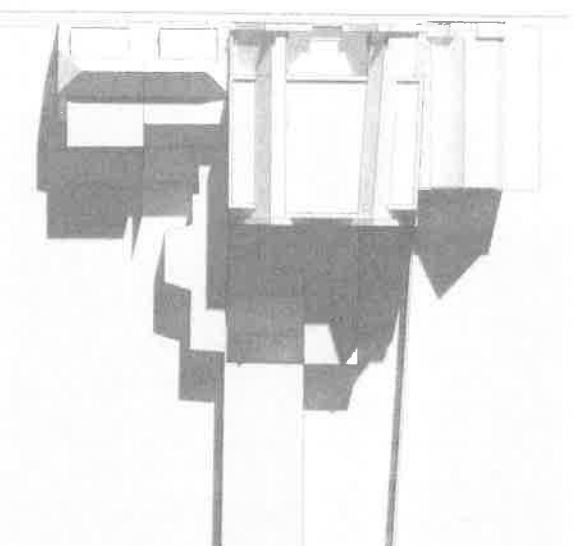
21/3



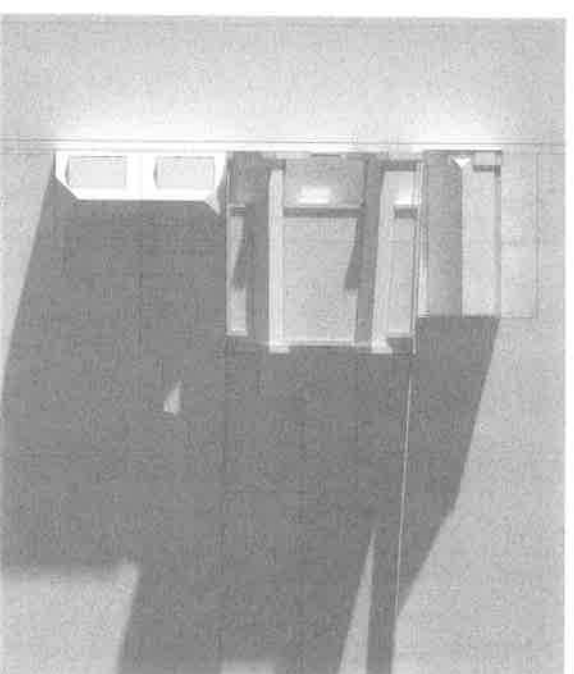
21/6 hoogste zonnestand



23/9



22/12 laagste zonnestand



architectenbureau **visser en bouwman** bv



orthen 51

postbus 125

5201 ac

's-heringenbosch

t 073 6412133

f 073 6413870

getekend: sv/jw
biadnummer:

datum: 1 november 2016

geveijgd:

teek:

schraal:

project: **Bezonningsstudie Kerkstraat 38, Vught**

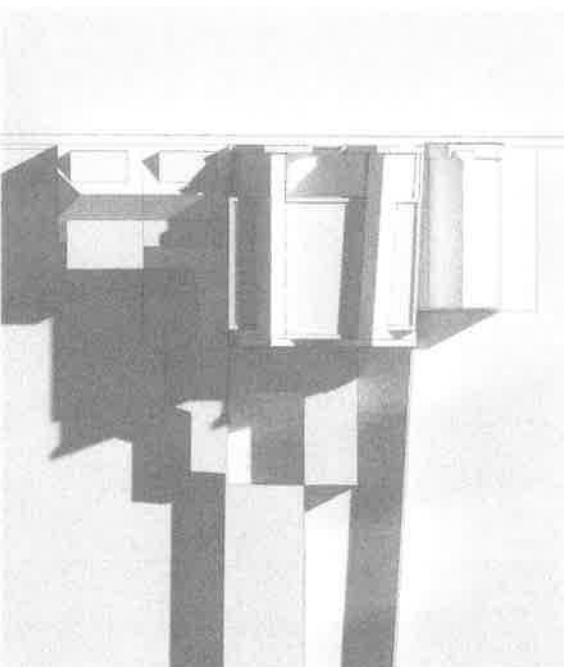
opdrachtgever:

van Vianen beheer bv.

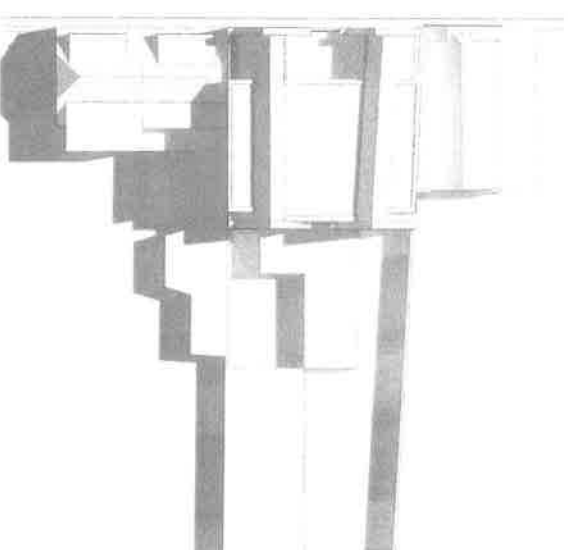
werknummer:

Vug060

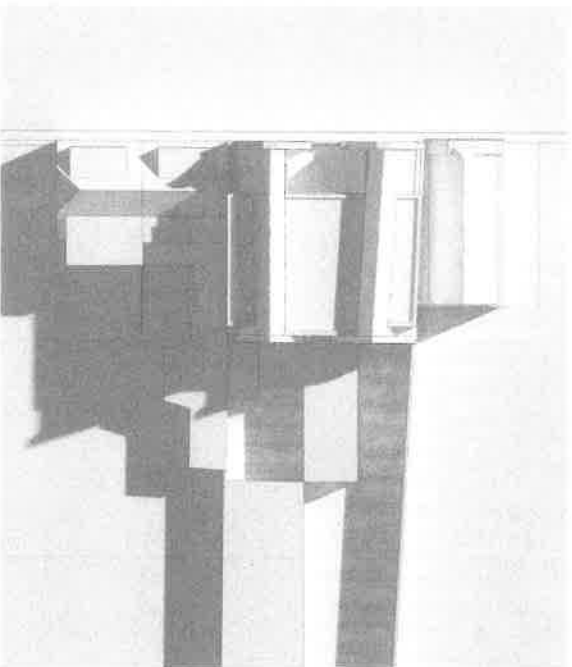
BEZONNINGSTUDIE
15:00 uur



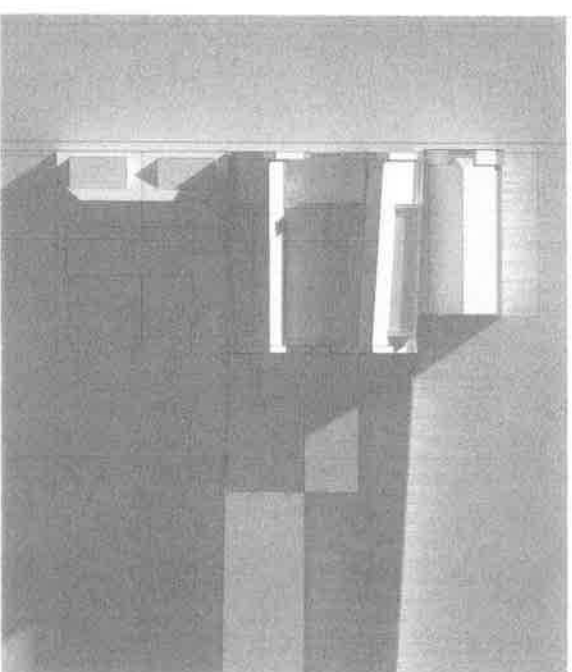
21/3



21/6 hoogste zonnestand



23/9



22/12 laagste zonnestand



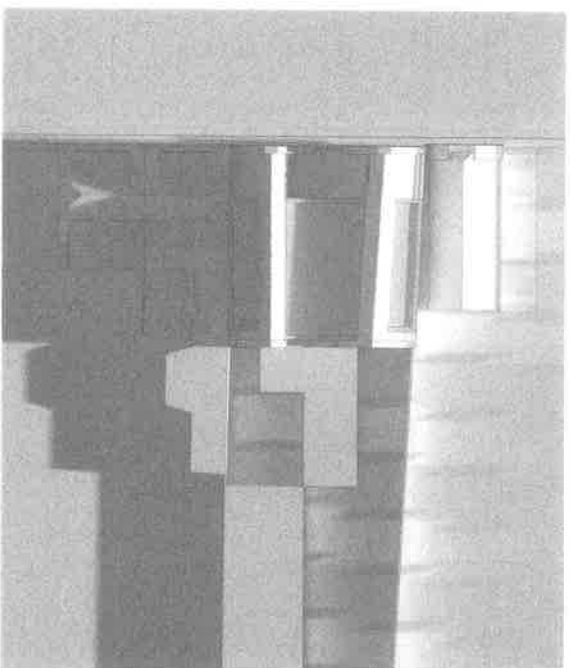
architectenbureau **visser en bouwman** bv

postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133 f 073 6413870

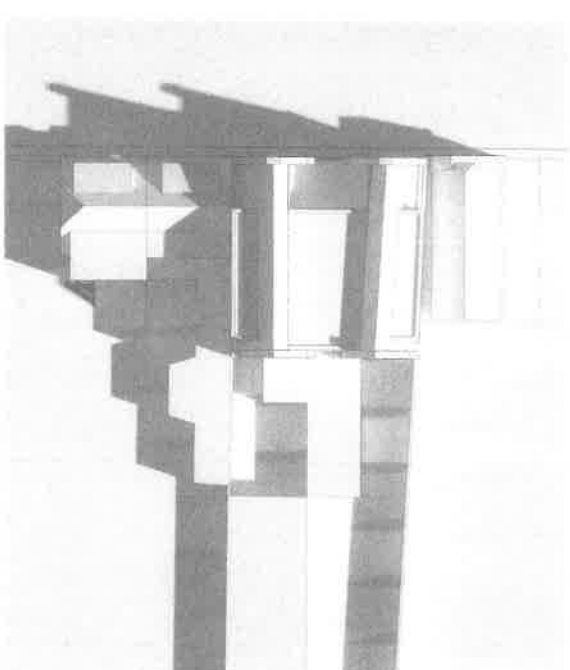
geleend: sv/jw
bladnummer:
datum: 1 november 2016
gewijzigd:
fase:
schaal:

project: **Bezonningsstudie Kerkstraat 38, Vught**
opdrachtgever: **van Vianen beheer bv.**
werknummer: **Vug060**

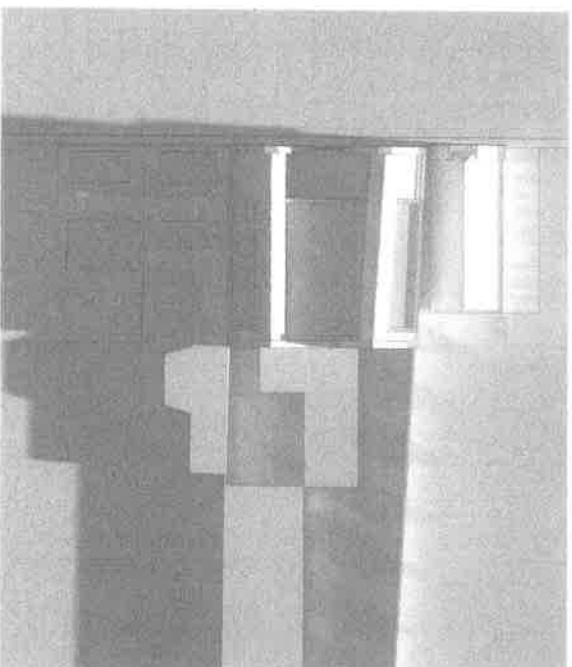
BEZONNINGSTUDIE
17:00 uur



21/3



21/6 hoogste zonnestand



23/9

22/12 laagste zonnestand (zon reeds onder)

architectenbureau **visser en bouwman** bv

geleend: sv/jw
bladnummer:

datum: 1 november 2016
gewijzigd:

fase:
schaal:



orthen 51

postbus 125

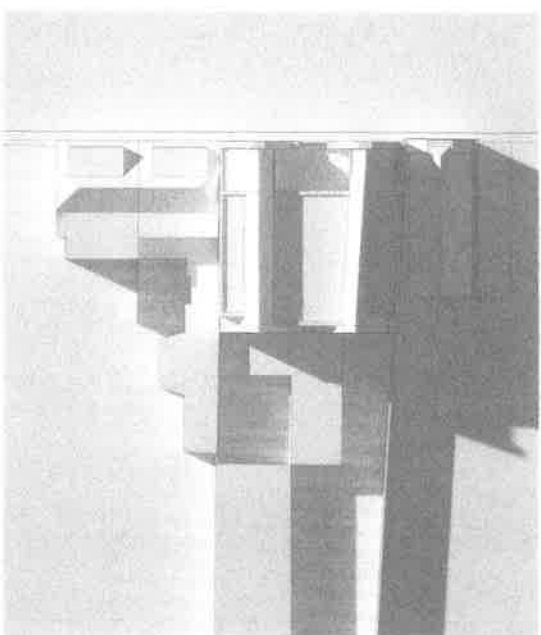
5201 ac 's-Hertogenbosch

t 073 6412133

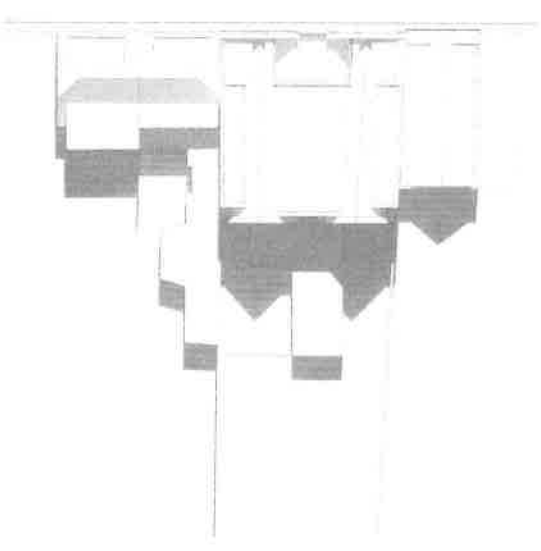
f 073 6413870

project: **Bezonningstudie Kerkstraat 38, Vught**
opdrachtgever: **van Vianen beheer bv.**
werknummer: **Vug060**

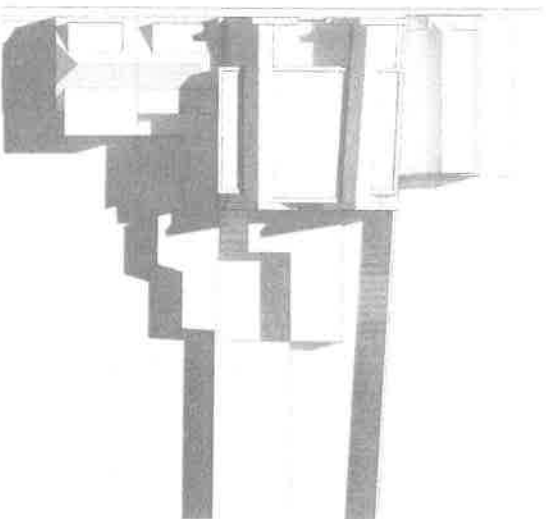
BEZONNINGSTUDIE
31 juli - zaterdag -



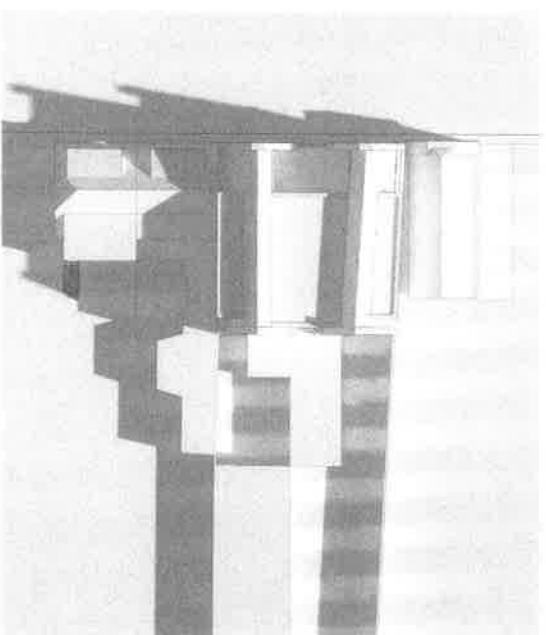
08:00 uur



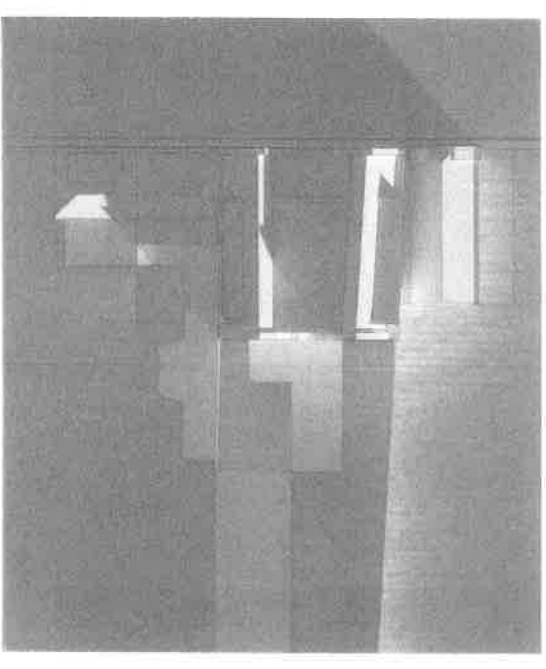
12:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



20:00 uur



architectenbureau **visser en bouwman** bv
orthen 51 postbus 125 6201 ac s-hertogenbosch
t 073 6412133 f 073 6413870

getekend: sv/jw
bladnummer:
datum: 1 november 2016
gewijzigd:
fase:
schaal:

project: **Bezonningstudie Kerkstraat 38, Vught**
opdrachtgever: **van Vianen beheer bv.**
werknummer: **Vug060**



Aan de Buurtbewoners
van de Kerkstraat Vught

Vught, 1 oktober 2015

Betreft: Informatiemiddag "Nieuwbouw Kerkstraat" Vught

Geachte heer en/of mevrouw,

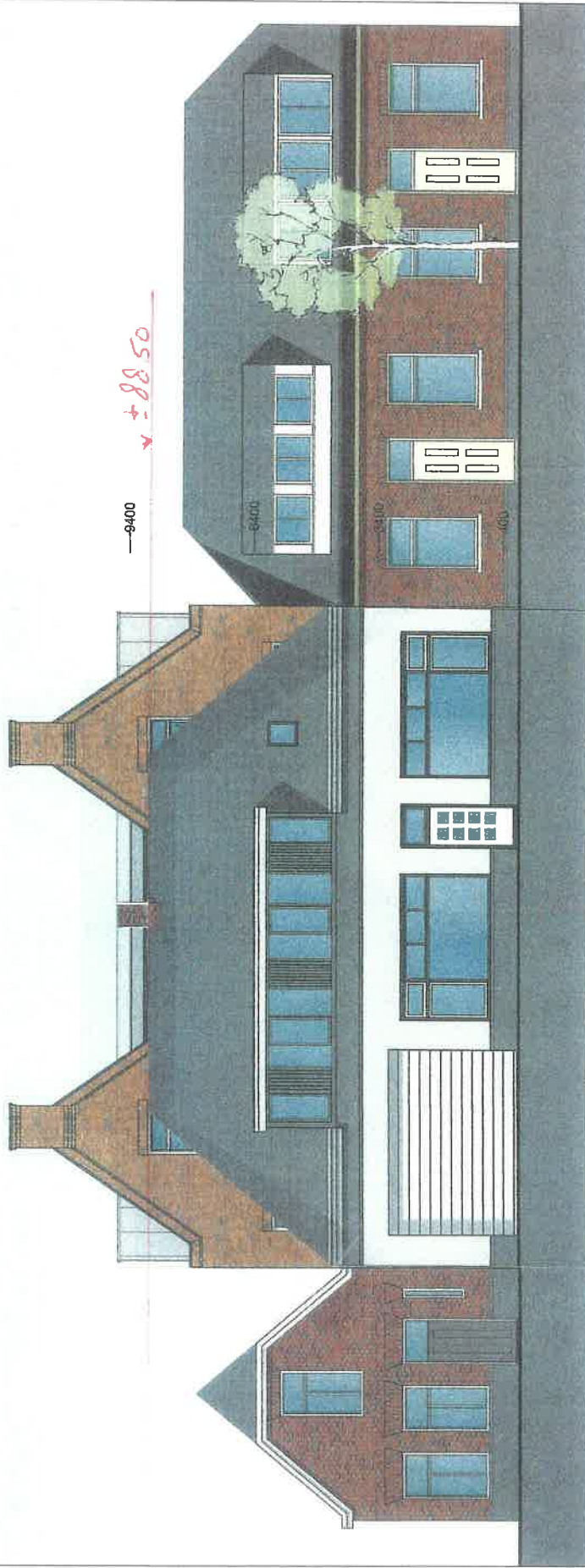
Zoals u wellicht heeft vernomen is het pand aan de Kerkstraat 38 in Vught, waar nu "Bouwmaterialen Brabant B.V." is gevestigd, verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens het pand te slopen en een geheel nieuw, kleinschalig appartementencomplex te bouwen. We willen u, als bewoner van de Kerkstraat, als eerste informeren over deze plannen.

Wij nodigen u derhalve uit voor een informatiemiddag bij ons op kantoor. De informatiemiddag zal plaatsvinden op: **donderdag 8 oktober a.s.**
vanaf 16.00 tot 18.00 uur, onder het genot van een hapje en een drankje.

Wij stellen het zeer op prijs indien u zich vooraf bij ons aanmeldt voor deze middag, graag vóór 6 oktober a.s. U kunt dit doen per email info@atenzijlstra.nl of per telefoon 073-6564817

Met vriendelijke groet,
ATENZIJLSTRA Makelaars

Tjeerd W. Zijlstra



VOORGEVEL
1:100



architectenbureau visser en bouwman bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-heroegenbosch t 073 6412133 f 073 6413870

getekend: FAVSV
bladnummer: xxx
datum: 7 september 2015
gewijzigd: 18 december 2015
fase: studie
schaal: xxx

project: Studie Nieuwbouw Kerkstraat 38, Vught
opdrachtgever: van Vianen beheer bv.
werknummer: Vug060











