



Aan de bewoners van:

De Hoogstraat 35 t/m 61 en 42 t/m 48  
Pieter Breugelstraat 1 t/m 7 en 2 t/m 6  
Vincent van Goghstraat 1 t/m 9 en 2 t/m 8  
Meester Driessenstraat 37 t/m 43 en 38 t/m 42  
Konijnenbergstraat 35 t/m 43 en 36 t/m 42 in Vlijmen

*Onderwerp: aangepaste schetsen voor bebouwing voormalig Orcaterrein*

Datum: 30 december 2022



Beste bewoner(s),

Eerder heeft u meegedacht over schetsontwerpen van Woonveste voor bebouwing op het voormalig Orcaterrein; het gebied dat begrensd wordt door de Pastoor Smoldersstraat, De Hoogstraat en Vliedbergweg. Er is een nieuwe schets gemaakt voor die bebouwing. U heeft de kans daar nogmaals uw standpunt over te delen.

### **Wat voorafging**

Op 26 oktober en op 15 december zijn enkele schetsen voor bebouwing aan De Hoogstraat besproken met een groep bewoners die zich daarvoor hadden opgegeven (de meedenkgroep). Het ging om 3 varianten; een westelijke-, midden- en oostelijke variant. De oostelijke variant is tot op heden de voorkeursvariant gebleken. Deze geeft de meeste kansen voor behoud van de Speelberg, groene zichtlijnen en zorgvuldige inpassing binnen het bestaande gebied.

De middenvariant is inmiddels afgefallen. Tijdens de gesprekken en de wandeling ter plaatse kwam echter het verzoek van de bewoners om een alternatief voor de westelijke variant op te stellen. Die variant is getekend door de architect van Woonveste. In de bijlagen bij deze brief treft u *de voorkeursvariant, de westelijke variant en de alternatieve, westelijke variant* aan.

### **Toelichting op de alternatieve variant**

De aanpassing van de westelijke variant zorgt voor iets meer lucht en ruimte rondom het gebouw, waardoor het minder dicht op de bebouwing aan de Pastoor Smoldersstraat zou komen te staan. Ook zouden er net wat minder bomen sneuvelen. Als de parkeerplaatsen in de hoek van het gebied komen, wordt de beschikbare ruimte beter gebruikt dan bij de oorspronkelijke westelijke variant.

Stedenbouwkundig valt er echter wel wat af te dingen op deze nieuwe variant. Het gebouw komt vreemd in de ruimte te staan, doordat het bijna in het midden van het veld staat. De ruimte rondom het gebouw blijft krap, waar dat bij de voorkeursvariant minstens 15 meter is ten opzichte van de omliggende wegen. De aansluiting op het omliggend gebied is daardoor zachter. Het groen van de Speelberg en het groen van de Vliedbergweg er tegenover wordt daardoor versnipperd. Het zicht op het groen vanuit de Konijnenbergstraat wordt geblokkeerd door het appartementengebouw.

Vanuit het oogpunt van groen zijn er daarnaast de volgende opmerkingen:

1. De Speelberg ligt binnen de Hoofdgroenstructuur. Die groenstructuur moet dan verlegd worden. Dat mag niet zomaar en moet goed gemotiveerd worden. Als er gebouwd wordt in de groenstructuur geldt bovendien een compensatieplicht volgens het groenstructuurplan (zie ook hieronder).
2. De bomen tegen het gebouw zullen moeten sneuvelen. Compensatie van de bomen kan in het oostelijke gedeelte. Die hebben dan echter wel veel minder waarde, want ze zijn uiteraard nog jong. Ook sluit dit niet aan bij de aanvankelijke voorwaarde van het college voor ontwikkeling ter plaatse: behoud van de bomen.

De speeltoestellen op de Speelberg zijn deels aan vervanging toe. Daarmee is het plaatsen van toestellen op de westzijde van het gebied geen groot probleem. Wel is het zonde, omdat ze lang nog niet allemaal vervangen hoeven te worden. Vanuit dat oogpunt is het dan ook logischer om bij de voorkeursvariant te blijven voor het plan.

*Alle bovenstaande afwegingen samen maken dat voor Woonveste en gemeente Heusden de oostelijke variant de voorkeursvariant blijft.*

### **Inspraak**

Uiteraard geven wij u graag de mogelijkheid om uw reactie op deze alternatieve, westelijke variant te delen. Dat kan via een e-mail naar Thierry Farla van Woonveste: [t.farla@woonveste.nl](mailto:t.farla@woonveste.nl). Wij zien uw reactie graag uiterlijk vrijdag 13 januari 2023 tegemoet.

### **Hoe nu verder?**

De eventuele reacties worden verzameld. Woonveste en het college van de gemeente Heusden bekijken wat deze voor gevolgen hebben voor de plannen. Daarna nemen zij een besluit over het project; *gaat het van start en zo ja, waar?*

Bij een positief besluit van het college en Woonveste, stellen beide partijen geld ter beschikking en gaat het project van start. Uiteraard moet het plan dan nog verder uitgewerkt worden en op haalbaarheid worden onderzocht, waaronder het stikstofbeleid.

Zodra er weer nieuws te melden is, informeren wij u nader.

Voor nu, een fijne jaarwisseling en tot in 2023!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Heusden  
Woonveste