

## Feiten inzake Hostellerie Vangaelen

Heeze, 9 februari 2022

Er bestaan omtrent het pand Kapelstraat 48, ook wel bekend als Hostellerie Vangaelen, een aantal misverstanden. Hieronder staan een aantal feiten teneinde deze misverstanden te weerleggen.

### 1. Verleende vergunning en bestemmingsplan

Er is gesteld dat het college niet anders kon doen dan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het sloop- en nieuwbouwplan op locatie Kapelstraat 48, omdat het ingediende plan zou voldoen aan het bestemmingsplan. Dit is onjuist. Niet voor niets is de omgevingsvergunning verleend voor 'handelen in strijd met regels RO' (zie documentnummer BV21204 d.d. 20 december 2021). Onder meer is het nieuwbouwplan op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- a. de voorziene bebouwing vindt gedeeltelijk plaats buiten het bouwvlak.
- b. de bouwhoogte en de goothoogte zijn aanzienlijk hoger dan toegestaan, respectievelijk 11.00 m versus 8.00 m. en 7.50 m versus de toegestane 6.00 m.
- c. het bouwvolume is mede daardoor aanzienlijk groter dan wat het bestemmingsplan toelaat (ca. 30%).
- d. het nieuwbouwplan is in strijd met de bestemming 'Waarde-Archeologie I' die voor de betreffende locatie geldt. Het daarvan afwijken mag niet zonder een deskundigenrapport, welke op dit moment ontbreekt.
- e. het nieuwbouwplan voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals onder meer vastgelegd in de ParkeerVisie Heeze-Leende 2019.
- f. Het nieuwbouwplan is niet getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid. Zie onder meer Welstandsbeleid Gemeente Heeze-Leende "De sgonste parels", januari 2013. De Kapelstraat wordt daarin aangeduid als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde, waar "versterking en herstel van het straatbeeld van belang is". Dit betekent onder meer handhaving van de karakteristiek van de dorpsstraat en dat "grotere, moderne panden zoveel mogelijk uit het straatbeeld moeten worden geweerd".

Voor zover het college op enkele onderdelen zou kunnen goedkeuren dat van het bestemmingsplan zou mogen worden afgeweken, zou dat in dat geval gebaseerd zijn op een discretionaire bevoegdheid van het college (een politiek besluit dus), maar niet op een (afdwingbaar) recht van de aanvrager.

### 2. Gemeentelijk monument

Er is eveneens gesteld dat het pand Kapelstraat 48 zonder medewerking van de eigenaar niet op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst kan worden. Dat is eveneens onjuist. Zie onder meer artt. 5 t/m 12 van de Erfgoedverordening Heeze-Leende 2019.

### 3. Bouwkundige staat

De bouwkundige staat van het gebouw Kapelstraat 48 is zodanig dat er sprake is van achterstallig onderhoud, maar dat het pand bouwvallig zou zijn, of ingrijpend gerestaureerd zou moeten worden, is schromelijk overdreven.

Uit recente bouwrapporten is niet gebleken dat de sloop van het gebouw te rechtvaardigen zou zijn en de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft verder geen onderzoek laten doen naar de mogelijkheden het gebouw te handhaven.

### 4. Mogelijke exploitatie

Door sommigen wordt beweerd dat het gebouw Kapelstraat 48 niet meer te exploiteren zou zijn. Ook dat is onjuist. De vorige exploitant kon het gebouw heel goed exploiteren. Probleem destijds was evenwel dat er geïnvesteerd moest worden in achterstallig onderhoud en er enkele aanpassingen gedaan moesten worden (waterleidingen, elektra, brandveiligheid), die de toenmalige eigenaar niet voor zijn rekening wilde nemen.

Voor zover de huidige eigenaar zou stellen dat met de prijs die hij voor de verwerving van het pand betaald heeft, geen winstgevende exploitatie mogelijk zou zijn, is dat rechtstreeks het gevolg van het feit dat projectontwikkelaars gespeculeerd hebben op een toekomstige sloop en nieuwbouw, waardoor zij uiteindelijk op korte termijn een hogere marge kunnen behalen.