

# Stichting Houd Heeze-Leende Mooi

Aan College van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Heeze-Leende  
Postbus 10.000  
5590 GA Heeze

Heeze, 15 juni 2022

Betreft: besluitvorming inzake Kapelstraat 48

Geacht College,

Naar verwachting zult u binnenkort een besluit nemen over de ingediende bezwaren ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning (BV 21204 d.d. 20-12-2021) voor de locatie Kapelstraat 48 te Heeze.

Wij kennen de inhoud niet van het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, noch weten wij wat de uitspraak van de voorzieningenrechter zal zijn. Niettemin menen wij dat u – ook indien deze op zich geen aanknopingspunten bieden het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning te vernietigen – aan het door de gemeenteraad verzochte tegemoet kunt komen.

Op 7 maart 2022 nam de gemeenteraad van Heeze-Leende met 16 stemmen voor en 0 stemmen tegen de motie aan waarin de raad zich uitsprak “ongelukkig te zijn met de voorliggende plannen voor Kapelstraat 48, de daarvoor afgegeven vergunning en de manier waarop het besluit daartoe tot stand is gekomen” en vervolgens het college verzocht “alles in het werk te stellen om deze plannen alsnog van tafel te krijgen”.

Gelet op de ingediende bezwaren en de commotie die ontstaan is, menen wij dat u als college zonder problemen aan het verzoek van de raad kunt voldoen. Op 11 november 2021 sloot de gemeente immers een ‘Anterieure overeenkomst’ (bijgevoegd) met de initiatiefnemer. In art. 1 van deze overeenkomst is bepaald:

“Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente volledig onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijk bezwaar, in overleg met de Ontwikkelaar wijzigingen aan te brengen in de door de Ontwikkelaar gedane aanvraag, of alsnog, in het uiterste geval en omwille van zwaarwegende redenen, de omgevingsvergunning te vernietigen.”

Gelet op het volledig ontbreken van burgerparticipatie, de twaalf ingediende bezwaarschriften, vaak door rechtspersonen of groepen van bezwaarmakers, de ontstane commotie, de strijdigheid van het besluit met eerder door de gemeente vastgesteld beleid (zie bijgevoegd feitenrelaas), het advies van de Erfgoedcommissie A-2 Gemeenten en de unanieme uitspraak van de Raad in de motie van 7 maart 2022, menen wij dat er in dit geval onmiskenbaar sprake is van 'zwaarwegende redenen' die u er toe zouden moeten brengen het gewraakte besluit te vernietigen.

Wij hopen en nemen aan dat u deze feiten en overwegingen zult aangrijpen om tegemoet te komen aan de uitdrukkelijke wens van de raad en aldus de 'dorpskapotmakerij' weet te voorkomen waar Jos Kessels over schreef in zijn column in het Eindhovens Dagblad van dinsdag 8 februari jl. (bijgevoegd).

Wij tekenen met gepaste hoogachting,  
namens het bestuur van Stichting Houd Heeze-Leende Mooi.




Sief Cox  
secretaris  
T: 06 21 69 56 91



Sammy van Tuyll  
voorzitter



Marc Evers  
penningmeester



Ben Pollmann  
lid bestuur

Kopie: leden van de Gemeenteraad

Bijlagen: - 'Anterieure overeenkomst' d.d. 11 november 2021  
- Feitenrelaas inzake Kapelstraat 48 (Vangaalen) te Heeze  
- Column van Jos Kessels in Eindhovens Dagblad van 8 februari 2021

# Anterieure overeenkomst

Ontwikkeling 'voormalig hotel/Restaurant Vangaelen', Kapelstraat 48, te Heeze

De ondergetekenden,

- A. De gemeente Heeze-Leende, bij dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer P.J.J. Verhoeven, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van een collegebesluit d.d. @, hierna te noemen: de '**Gemeente**';

en,

- B. De besloten vennootschap **Progres RE Invest III B.V.**, statutair gevestigd Sint Nicasiusstraat 2 5591 EX te Heeze, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71096965, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ANMG Beheer B.V., gevestigd te Sint Nicasiusstraat 2 5591 EX te Heeze, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55050743, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.R.J. Graat, algemeen directeur, hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**";

ondergetekenden hierna afzonderlijk te noemen 'Partij' en gezamenlijk te noemen 'Partijen';

In aanmerking nemende:

- dat de Ontwikkelaar bij de Gemeente een omgevingsvergunning gaat indienen voor de ontwikkeling van in hoofdzaak twintig studio's (logies/wonen), met parkeergelegenheid, terras en een restaurant, hierna te noemen: 'het Project', gelegen aan het adres Kapelstraat 48, zijnde de locatie van de huidige 'Vangaelen' te Heeze, kadastraal bekend HEEZE F 4953 groot: ca. 1.295 m2, hierna te noemen: 'het Plangebied', zoals weergegeven in **bijlage 1**;
- dat de Ontwikkelaar per d.d. 6 september 2021, de (steden)bouwkundige onderbouwing en bouwkundige schetsen van het Project, aan de Gemeente ter beoordeling heeft aangeboden
- dat de gemeente ter beoordeling van het Project onafhankelijk (stedenbouwkundig) advies heeft ingewonnen bij Welmers Burg Stedenbouw (**bijlage 2**), hetgeen heeft bevestigd dat het Project stedenbouwkundig mogelijk is;
- dat de gemeente en de Ontwikkelaar de tekeningen zoals weergegeven in **bijlage 3** voor het Project wensen te hanteren;
- dat het Project echter in strijd is met het geldende bestemmingsplan '*1<sup>e</sup> partiele herziening Kom Heeze 2015*', zoals vastgesteld op 5 maart 2018;



- dat de Ontwikkelaar heeft verzocht om toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo in combinatie met artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor middels een reguliere omgevingsvergunning, ten behoeve van de realisatie van het Project.

**Komen overeen als volgt:**

1. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente volledig onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke bezwaar, in overleg met de Ontwikkelaar wijzigingen aan te brengen in de door de Ontwikkelaar gedane aanvraag, of alsnog, in het uiterste geval en uitsluitend omwille zwaarwegende redenen, de omgevingsvergunning te vernietigen.
2. De gemeente zal binnen twee (2) weken na (a) ondertekening van onderhavige overeenkomst, (b) alsmede de ondertekening van de overeenkomst regeling logies en wonen (**bijlage 4**) en (c) alsmede de door Ontwikkelaar ingediende aanvraag omgevingsvergunning fase 1 voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zulks met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo in combinatie met artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor middels een reguliere omgevingsvergunning voorbedoelde omgevingsvergunning verlenen. De Ontwikkelaar zal vervolgens binnen één jaar na dagtekening van onderhavige overeenkomst een aanvraag omgevingsvergunning fase 2 ingediend hebben voor de activiteit 'bouwen' en overige benodigde activiteiten,. Indien Ontwikkelaar niet binnen één jaar voornoemde aanvraag heeft ingediend kan de gemeente, uitsluitend omwille zwaarwegende redenen besluiten de instemming tot medewerking in te trekken.
3. Planschade:
  - a. De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit een onherroepelijke omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag wordt verleend door de Gemeente. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de alsdan toepasselijke procedureverordening;
  - b. Alle kosten die de Gemeente moet maken die samenhangen met een ingediende aanvraag om vergoeding, zoals advieskosten worden door de Ontwikkelaar vergoed;
  - c. De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade (incl. wettelijke rente) als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de onherroepelijke omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag daartoe wordt verleend door de Gemeente;



- d. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit, de onherroepelijke omgevingsvergunning het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de Ontwikkelaar zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.74.857 ten name van de gemeente Heeze-Leende onder vermelding van "Planschadekosten, Kapelstraat 48, te Heeze";
- e. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst, indien het handelen van de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ertoe dwingt, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van inhoud, aard en/of strekking van deze overeenkomst.

4. Civieltechnische kosten:

- a. Alle kosten die direct samenhangen met deze ontwikkeling, zowel op eigen terrein als op het openbaar gebied komen ten laste van de Ontwikkelaar;
- b. Voordat er in het openbaar gebied werkzaamheden plaatsvinden neemt de Ontwikkelaar contact op met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Heeze-Leende om de nul-situatie vast te leggen;
- c. Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd vindt op initiatief van de Ontwikkelaar een opname plaats door de afdeling Beheer Openbare ruimte van de gemeente Heeze-Leende;
- d. Op de werkzaamheden in het openbaar gebied geldt een onderhoudstermijn van zes maanden.

5. Parkeren:

- a. Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- b. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeervisie zoals die door de gemeenteraad van Heeze-Leende is vastgesteld op 1 april 2019 waarbij het bestaand tekort aan parkeerplaatsen niet hoeft te worden opgelost door de Ontwikkelaar; Direct na onherroepelijke omgevingsvergunning (fase 1 en 2) voor het Project zal op de locatie van het parkeren de bestemming 'Horeca' planologisch worden gewijzigd in de bestemming 'Parkeren'. Daarbij is de mogelijkheid tot het plaatsen van een berging (bouwhoogte maximaal 3,5 m1 en een oppervlakte van maximaal 35 m2) gewaarborgd ten behoeve van de bestemming 'Horeca'.

6. Wonen:

- a. Het stuk perceel dat tussen de woning aan de Sint Nicasiusstraat 2 en het nieuwe parkeren is gelegen heeft thans de bestemming 'Tuin'. Direct na onherroepelijke omgevingsvergunning (fase 1 en fase 2) voor het Project zal op voornoemd stuk perceel de bestemming 'Tuin' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' alsmede





de eventuele aanpassing van het bouwvlak van de woning aan de Sint Nicasiusstraat 2, dit laatste in overleg met en ter beoordeling van een stedenbouwkundige.

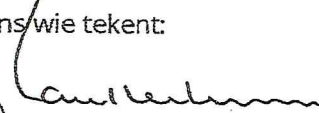
7. Bankgarantie:

- a. Ontwikkelaar stelt indien en zodra de Ontwikkelaar de omgevingsvergunning heeft ingediend, een waarborgsom ter grootte van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro en 0 cent) op rekening van de Gemeente, ter meerdere zekerheid in het geval Ontwikkelaar in gebreke blijft in het nakomen van zijn verplichtingen, als gevolg waarvan de Gemeente alsdan eventuele kosten heeft of zal moeten maken. De waarborgsom is eerst terug te vorderen, nadat er geen financiële gevolgen meer zijn.
8. Het is de Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan de toestemming nadere, doch niet onredelijke, voorwaarden te verbinden.
9. Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van veertien (14) dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
10. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van veertien dagen, kan de wederpartij nakoming van de overeenkomst vorderen. De nalatige partij zal ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De boete bedraagt € 500,00 per dag dat de overeenkomst nog niet is nagekomen.
11. In geval het Project definitief geen doorgang vindt, is onderhavige overeenkomst van rechtswege ontbonden.
12. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt**

Getekend te 11 Nov, d.d. '21

Gemeente Heeze-Leende  
namens wie tekent:

  
De heer P.J.J. Verhoeven,

Paraaf Ontwikkelaar

Getekend te Heeze, d.d. 10-11-21

Progres RE Invest III B.V.  
namens wie tekent:

  
De heer A.R.J. Graat

Paraaf Gemeente

Pagina 4 van 5

**Bijlage 1: Plangebied d.d. 10 november 2021**

**Bijlage 2: (stedenbouwkundig) advies d.d. 01 oktober 2021**

**Bijlage 3: Situatie, plattegronden en gevels d.d. 11 oktober 2021**

**Bijlage 4: regeling logies en wonen versie 10 november 2021**



## Feitenrelaas inzake Kapelstraat 48 te Heeze

### Gemeentelijke beleid

In de afgelopen jaren is door de gemeente Heeze-Leende in diverse door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota's het belang van het historisch stratenlint, waaronder de Kapelstraat, benadrukt en dit krijgt het hoogste welstandsniveau toegekend:

- In het **Welstandsbeleid** (d.d. januari 2013) wordt over de Kapelstraat geformuleerd:

*ten minste behoud, doch liever versterking en herstel van het bestaande straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische lintbebouwing; grofschalige bebouwing, die qua maat en schaal niet passend is bij het huidige straatbeeld, is niet toegestaan; bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.*

- **Kanskaart 2020:**

*Hotel Vangaelen in ere herstellen. Een vitaal aanbod is voor een toeristische kern als Heeze van levensbelang. Belangrijk is dat de karakteristieke uitstraling van het gebouw behouden blijft.*

### Burgerparticipatie

In tal van beleidsnota's en bij allerlei gelegenheden geeft de gemeente aan participatie van haar burgers zeer belangrijk te vinden.

Bij het plan voor het historische en beeldbepalende pand Vangaelen (bouwjaar 1842!) is vooraf geen overleg geweest of informatie verstrekt aan direct aanwonenden, relevante organisaties als Protestantse Gemeente of Heemkundekring en werd zelfs de gemeenteraad in ongewisse gelaten.

### Omgevingsvergunning

Waar de omgevingsvergunning voor Kapelstraat 48 in juli 2021 nog geweigerd werd met bewoordingen als "veel te massaal en te hoog" en dat "het naastgelegen kerkje niet tot zijn recht komt" zijn deze bezwaren bij de toegekende vergunning van december 2021 met een nagenoeg zelfde plan plotseling ongemotiveerd verdwenen.

### Bezwaren

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn op de verleende omgevingsvergunning door 12 partijen bezwaren ingediend, waaronder de omwonenden (21 personen/families), de Protestantse Gemeente en de Heemkundekring. Ondanks deze bezwaren en nog voor de behandeling van de bezwaren werd de sloopmelding voor Kapelstraat 48 door de gemeente geregistreerd en geaccepteerd. De projectontwikkelaar kan daardoor al begin juli aan zijn sloopwerk beginnen.



## **Petitie**

Een petitie die het gemeentebestuur van Heeze-Leende verzoekt zich in te spannen het karakteristieke pand Kapelstraat 48 te behouden door de op 20 december 2021 verleende vergunning in te trekken, het gebouw op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen en al het overige te doen om het historische gebouw voor de toekomst te bewaren en te koesteren, is in januari in korte tijd door 1815 mensen ondertekend.

## **Gemeenteraad**

Op 7 maart heeft de Raad van de Gemeente Heeze-Leende unaniem een motie aangenomen waarin de Raad

- overwoog dat het kenmerkende straatbeeld rond Kapelstraat 48 met dit plan ingrijpend en onherstelbaar wordt aangetast,
- uitsprak ongelukkig te zijn met de voorliggende plannen voor Kapelstraat 48, de daarvoor afgegeven vergunning en de manier waarop het besluit daartoe tot stand is gekomen
- het college verzocht alles in het werk te stellen om deze plannen alsnog van tafel te krijgen.

Verzuimd is om, ondanks de uitdrukkelijke oproep van de Gemeenteraad, bij de bezwarenprocedures melding te maken van de aangenomen motie.

## **Erfgoedcommissie**

Op 4 mei 2022 bracht de Erfgoedcommissie van de A2-Gemeenten een advies uit over Kapelstraat 48.

De Commissie gaf aan tot dusverre op geen enkele wijze betrokken te zij geweest bij de Planontwikkeling. 'In de procedure lijkt de factor cultuurhistorie zeer onderbelicht te zijn. De vergroting/ verhoging van de bouwmassa zorgt daarnaast voor een ongewenst precedent. Het kleinschalige karakter van het cultuurhistorische dorpslint dreigt verloren te gaan. Het huidige plan betekent een directe aantasting van de cultuurhistorische waarden van de naastgelegen rijksmonumentale kerk en het historische dorpslint

## **Een weg terug?**

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft zich ondanks tegenstrijdigheid met bestemmingsplan en eigen beleid voor welstand en inrichting van het centrum (Kanskaart 2020) helaas verbonden met de plannen van de projectontwikkelaar.

De overeenkomst d.d. 11 november 2021 die het College met de ontwikkelaar heeft gesloten biedt echter voor een weg terug zeker ruimte!

In artikel 1 is namelijk als volgt overeengekomen:

*“Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging onder meer las gevolg van indiening van schriftelijk bezwaar, in overleg met de Ontwikkelaar wijzigingen aan te brengen in de door Ontwikkelaar gedane aanvraag, of alsnog, in het uiterste geval en uitsluitend omwille zwaarwegende redenen, de omgevingsvergunning te vernietigen”.*

# Mooie ouwe tent met een al even mooie cultuurgeschiedenis

JOS KESSELS

---

Ik houd van ouwe troep. Misschien komt het wel omdat ik er tussen opgegroeid ben. Met ouwe troep bedoel ik hier ditmaal de woonomgeving. Wij woonden in ons dorp tegenover een klooster, met een vrouwengezicht in elk raam, om Bob Dylan te citeren.

Alleen bedoelde Dylan minder godsvruchtige vrouwen, want wij woonden tegenover een vroom nonnenklooster. Een hemels- breed gebouw, dat ons hele uitzicht vulde. Dat klooster is afgebroken en op die plek staan nu een verzorgingstehuis en mini-villa's, foeilelijk, zoals je al een halve eeuw van nieuwbouw kunt verwachten, eenheidsworst van bleke worst. Ook elders in de dorpskern woedde de vooruitgang, maar gelukkig bleef de oude kroeg uit de zeventiende eeuw van de gezusters Siem naast de kerk bewaard. Die drie zussen gingen ook eeuwen terug. Toen eentje de stoute schoentjes aantrok en ging fietsen, keerde ze even later vol ongeloof terug: ze wist niet wat ze had gezien, er was een grote nieuwe wijk bij gekomen. Die wijk bestond toen al vijftien (!) jaar. Kom nu nog maar eens om zulke onverwoestbare anekdotes.

Deze warme nostalgie laaide weer op na verhalen in onze krant over de dreigende afbraak van Hotel Vangaelen in Heeze. Ik ken dat gebouw van enkele recepties en jubilea. Mooie ouwe tent met een al even mooie cultuurgeschiedenis, want er verbleven een eeuw geleden heel wat onbedorven kunstenaars, die de bossen van Heeze opzochten en betaalden met schilderijen, zoals kunst ook betaalmiddel was in een bekend hotel in Laren, vlakbij het Singer Museum. Daar zijn ze zo slim geweest de dorpskern zoveel mogelijk intact te laten, zodat je ook een museaal buiten hebt. Die allure heeft het centrum van Heeze niet, maar dat wil niet zeggen dat wat je wél hebt aan karakteristieke historische schoonheid zomaar plat moet gooien.

Sloop is de enige optie, schreeuwt de projectontwikkelaar alvast de eerste pannen van het oude dak, en voegt eraan toe dat Heeze er iets veel beters voor terugkrijgt. Welnu, over smaak valt niet te twisten, maar wel over die hondselelijke, inwisselbare hoge blokkendoos die hij voor ogen heeft. Dorpskapotmakerij.

---