

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	14 november 2023	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Voorbeoordeling Rijksweg 8/8a te Helvoirt		

Concept besluit

1. Geen medewerking te verlenen aan de sloop en herbestemming t.b.v. woningbouw op de locatie Rijksweg 8/8a te Helvoirt.
2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.

Besluit

Conform

Voorstel

1. Geen medewerking te verlenen aan de sloop en herbestemming t.b.v. woningbouw op de locatie Rijksweg 8/8a te Helvoirt.
2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.

Eerdere besluitvorming

N.v.t.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een voorbeoordeling aangevraagd. Initiatiefnemer wil graag de aanwezige bedrijfsbebouwing op de locatie slopen en een herbestemming t.b.v. woningbouw op de locatie Rijksweg 8/8a te Helvoirt. De locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen. Conform de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt hier een bedrijf geëxploiteerd, bestaande uit de verhuur van opslagruimte en een autogarage (werkplaats voor service/reparatie). Gelet op de bouwkundige staat van de bebouwing wenst initiatiefnemer deze bedrijfsbebouwing echter te slopen en heeft men in de voorbeoordeling een eerste schets bijgevoegd voor de herbestemming t.b.v. woningbouw. Op deze schets zijn 3 woonkavels weergegeven aan de achterzijde van het perceel, gesitueerd aan het Touwslagersbaantje. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden en kan worden herbestemd tot burgerwoning.

Het initiatief is besproken in de regiekamer.

Beoogd effect

Het voorkomen van verstedelijking en uitbreiding van de bebouwde kom van Helvoirt nabij/ten zuiden van de N65.

Argumenten

1.1 Het initiatief is niet passend binnen de visie 'Wonen in het buitengebied'

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Helvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught. Hierdoor is de visie 'Wonen in het buitengebied' (september 2022) van toepassing. Deze visie biedt geen mogelijkheden voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is binnen deze visie niet gelegen in een bebouwingsconcentratie of een uitleggegebied. Ook is in de visie aangegeven dat de N65 een fysieke barrière is, waardoor er geen goede verbinding is tussen dit gebied en Helvoirt. Om verstedelijking te voorkomen is het daarom niet wenselijk om de bebouwde kom van Helvoirt aan deze kant van de N65 uit te breiden met woningen.

1.2 Ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie nabij de N65 is niet wenselijk

De locatie Rijksweg 8/8a te Helvoirt grenst aan N65. Ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie is in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet wenselijk. Ook indien

de nieuw te realiseren woningen aan de achterzijde van het perceel worden gerealiseerd, dan is dit op slechts ca. 40 meter afstand van de N65. De gehele locatie is gelegen binnen de geluidscontour van de N65.

1.3 Het is wenselijk om de bedrijfsbestemming ter plaatse te behouden

Momenteel heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen. Het is wenselijk om deze enkelbestemming op deze locatie te behouden, gezien de (verwachte) behoefte van bedrijfsruimte binnen de gemeente Vught en de gunstige logistieke ligging van de locatie.

Kanttekeningen

1.1 Het initiatief past binnen de ambitie uit de woonvisie

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2021-2025, groei met Vughtse kwaliteit' vastgesteld. In deze visie is de ambitie opgenomen om circa 2.000 woningen tot 2030 toe te voegen aan de woningvoorraad in de gemeente Vught. De realisatie van woningen op de voorgestelde locatie draagt bij aan deze ambitie. Dit initiatief heeft echter, zoals in de argumenten beschreven, ook negatieve effecten op de ontwikkeling van het buitengebied van Vught nabij/ten zuiden van de N65 en kan er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Deze wegen zwaarder dan het argument om wel medewerking te verlenen.

Participatie

- Het initiatief is integraal beoordeeld in de regiekamer;
- Er heeft verder nog geen participatie plaatsgevonden.

Financiën

De gebruikelijke leges worden conform legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie

- Dit initiatief is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl;
- De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van het besluit via bijgevoegd principebesluit.

Bijlage(n):

1. Bijlage 1 – Formulier voorbeoordeling
2. Bijlage 2 – Brief principeverzoek (d.d. 22 augustus 2023)
3. Bijlage 3 – Principebesluit