

Gemeente Vught  
t.a.v. Omgevingsloket  
Postbus 10100  
5260 GA Vught

Berlicum, 04-10-2022

Uw kenmerk : OW / CW / Z19 – 218820 / UIT / 20 - 351032  
Ons kenmerk : TLCRSL2201  
Behandeld door : ██████████  
Betreft : Aanvulling vooroverleg Sint-Lambertusstraat 108a, Cromvoirt

Geachte heer/mevrouw,

Op 2 maart jl. is er vanuit de gemeente Vught een advies uitgebracht over een nieuw te bouwen woning aan de Sint-Lambertusstraat 108a te Cromvoirt. De betreffende brief is een reactie op het principeverzoek dat is ingediend op 12 december 2019 namens ██████████. In de brief is meegedeeld dat er een visie voor het buitengebied ontwikkeld zou worden. Op basis van de conceptvisie "Wonen in het buitengebied" hebben we het plan bijgesteld.

We hebben recent contact gehad met uw collega ██████████ over het vaststellen van deze conceptvisie. Zij vertelde dat deze visie op 29 september jl. in de raad is behandeld en heeft ons geadviseerd om het plan als aanvulling op de vorige aanvraag in te dienen.

Het plan om de huidige enkelbestemming (*Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2*) om te zetten naar Wonen blijft ongewijzigd.

In de bijlagen treft u tekeningen en sfeerimpressies van het beoogde plan aan. We lichten deze graag kort, puntsgewijs toe:

- Van oudsher heeft er een gebouw op het perceel gestaan. Dat is duidelijk zichtbaar op de kaarten in bijlage 'TLCRSL2201 tekening 20221003-HI-1-A3';
- De bebouwing aan de zuidzijde van de St-Lambertusstraat ligt allen op ongeveer een gelijke afstand van de weg. Alleen nr. 110 is vrij kort aan de weg gesitueerd. Kijkend naar andere percelen aan de zuidzijde is er een gemiddelde afstand van ca. 10 meter. Deze afstand biedt ruimte voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Voor de bouwkaders hebben we diverse nieuwbouwprojecten in Cromvoirt en huidige bebouwing als referentie gebruikt. Hieruit volgt:
  - Het hoofdgebouw wordt geplaatst in het bestaande bouwvlak;
  - Een maximale inhoud van 1500 m<sup>3</sup>;
  - Een gewenste oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak;
  - Bouwaanduiding: vrijstaand
  - Maximum aantal wooneenheden: 1
  - Maximale bouwhoogte woonhuis: 9 meter;
  - Maximale goothoogte woonhuis: 6 meter;
  - Maximale bouwhoogte bijgebouw: 5 meter;
  - Maximale goothoogte bijgebouw: 3 meter.

- We kiezen ervoor om de kapvorm met wolfseinden haaks op de weg te situeren. Het perceel is een diep en smal perceel. Voor de ruimtelijkheid willen we voldoende afstand behouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor er weinig bouwbreedte resteerd. Nr. 110 staat gebouwd op de perceelsgrens, waardoor deze ruimtelijkheid extra wenselijk is. Tevens blijven we met deze situering buiten de contouren van een geurgevoelig object en staat de woning in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zone.
- In de woonvisie staat het naastgelegen weiland van nr. 108 aangemerkt als 'Waardevolle zichtlijn'. De zijgevels van het nieuwbouwplan dragen dus bij aan het landschappelijke kenmerk van de omgeving en de zichtlijn.

Zoals het stappenplan in de woonvisie voorschrijft, gaan wij graag met u in gesprek om het plan te bespreken.

Indien u vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende. Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik.

Met vriendelijke groeten,  
*Projet bouwmanagement vastgoed beheer*



Bijlage(n):

- TLCRSL2201 tekening 20221003-KA-1-A3.pdf
- TLCRSL2201 tekening 20221003-BR-1-A3.pdf
- TLCRSL2201 tekening 20221003-HI-1-A3.pdf
- TLCRSL2201 tekening 20221003-SI-1-A3.pdf
- TLCRSL2201 boek volumestudie nieuwbouwwoning 20221003.pdf

Op al onze werkzaamheden is van toepassing de De Nieuwe Regeling 2011 (DNR2011), te downloaden op [www.projetbv.nl](http://www.projetbv.nl).