

CONCEPT

Helvoirt, 31 januari 2023

Gemeente Vught

Tav het College

p.a.: [REDACTED]

Betreft: Bijgewerkt principeverzoek wijziging bestemmingsplan [REDACTED]

Kadastraal bekend: [REDACTED] grootte 965m2

Gewenst bestemmingsplan: Wonen, Woningtype B (Beleidsregel Maatwerk

Omgevingskwaliteit dd 14-6-2022, art 2.2), plus aankoop 'maatwerktitel' (BMO, art 3.1)

Geacht College,

Bij uw collega's van de gemeente Haaren hebben wij op 20 maart 2020 een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan voor de kavel [REDACTED]. Bij deze willen we graag een update van dit principeverzoek indienen.

Inmiddels is de oorspronkelijke kavel gesplitst en willen we voor kavel E1310 de bestemming 'wonen; woningtype b', zoals beschreven in artikel 2.2 van de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant, aanvragen. (zie bijlage)

Er is sprake van lintbebouwing/bebouwingsconcentratie aan de Helvoirtse straat, en ook in de huidige situatie is er geen sprake van een doorzicht (zie ook de visie 'wonen in het buitengebied'; toevoegen van woningen mogelijk; geen zichtlijn). Gezien de ontwikkeling tussen [REDACTED] zou op deze locatie een landschappelijk ingepaste ruimte-voor-ruimte woning het lint versterken.

We zouden hier graag een 2 onder 1 kapwoning (woningtype b) willen realiseren binnen het maximum van 1000m3. De woning zal gebouwd worden in boerderijstijl, met vergelijkbare kleur stenen en dakbedekking als beide burens, waardoor deze mooi in het landschap past. We zijn aan het onderzoeken naar de mogelijkheden qua duurzaam bouwen: passief bouwen, gescheiden hemelwater, groen dak en dergelijke. (In de bijlage is de gewenste situatie verder uitgewerkt.) De woning zal bewoond worden door [REDACTED], zodat zij in de toekomst, betaalbaar en zelfstandig in [REDACTED] kunnen blijven wonen.

We willen graag het College verzoeken een principestandpunt in te nemen met betrekking tot dit plan en aanbevelingen te doen om de kans van slagen te vergroten. Bij een positief besluit hebben we daarnaast uw medewerking nodig om de bouwtitel te verkrijgen: Een Ruimte-voor-Ruimte titel die voldoet aan de eisen van de gemeente is, volgens de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte, niet beschikbaar, waardoor we op het alternatief van de 'maatwerktitel' (zoals beschreven in artikel 3.1 van de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit') zijn aangewezen.

Mochten er nog onduidelijkheden of vragen zijn, aarzel dan niet om contact met mij op te nemen via onderstaand emailadres of telefoonnummer. Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Namens de erven

Bijlage (n): Uitwerking huidige en gewenste situatie

Relevante teksten in gemeentelijke/ provinciale stukken



Gewenste situatie

(Ca 965m²)

Woningtype B: Zonder1 kap binnen maximum van 1000m³ (en maximum van 500m³ per eenheid)
Bouwvergunningplichtige bijbehorende bouwwerken ruim binnen maximum van 100m²; op het moment alleen een vrijstaande garage / schuurtje van ca 21m² ingetekend plus twee carports.



Oprit



Locatie gewenste extra oprit: Tussen 2 bomen in rechterdeel van het perceel, gelijk naast een lantaarnpaal, de oprit kruist een sloot, en een fietspad.

Door een tweede oprit aan te leggen kan de voortuin beplant worden. Als alleen de huidige oprit aan de linkerkant van het perceel is toegestaan, zal het voorgedeelte bestraat dienen te worden om ook voor huis b parkeerplekken mogelijk te maken (en zal de bebouwing verder naar achteren moeten worden verplaatst).



Omgevings foto's



is tevens een woning gepland waardoor er sprake is van een bebouwingslint.



Helvoirtsestraat 5



Helvoirtsestraat 8 en Kasteel Zwijnsbergen aan overkant



Relevante teksten in gemeentelijke / provinciale stukken

8. Helvoirtsestraat e.o.

Bebouwingslint

De Helvoirtsestraat is een bebouwingslint welke aansluit op de bebouwde kom van Helvoirt. Twee belangrijke zichten over het open landelijk gebied aan beide zijden van de weg scheiden het bebouwingslint van de bebouwde kom. Deze zijn daarom belangrijk om in stand te houden. Het zicht aan de oostzijde is een van de weinige locaties in de openbare ruimte waarvanuit er vrij zicht is over het Helvoirts broek.

Het lint heeft grotendeels een agrarisch karakter, dit is ook te zien aan de verschillende agrarische bebouwing welke te vinden is in de omgeving. Midden in het lint, krijgt het lint een andere uitstraling. Hier bevindt zich namelijk de (particuliere) historische buitenplaats Landgoed Zwijnsbergen, gelegen ten zuiden van de Zandleij en ten westen van de Helvoirtsestraat. Het tegen de weg gelegen landbouwperceel maakt deel uit van het provinciale Natuur Netwerk Brabant. Het vormt, samen met de landbouwpercelen die gelegen zijn direct ten noorden van de Zandleij, de groene schakel tussen de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen en het Helvoirts Broek. Naast de cultuurhistorische waarde van het landgoed bestaande uit het hoofdhuis met voormalig koetshuis, orangerie en overige gebouwen, brengt dit een rijk groengebied met zich mee. Dit gebied dient daarom in zijn vorm behouden te worden. Ook is de weg ter hoogte van dit landgoed voorzien van een eikenlaan aan weerszijden van de weg.

Het toevoegen van woningen in dit lint is mogelijk, mits er geen bestaand bedrijf wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarnaast is het ook niet wenselijk woningen toe te voegen in zichtlijnen, in de tweede lijn, of om met het toevoegen van een woning ervoor te zorgen dat andere (woon)bebouwing in de tweede lijn komt te staan.



Artikel 3.80 Maatwerk voor collectieve woonvorm

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:

- a. dit kleinschalig van karakter is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling;
- b. dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;
- c. een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;
- d. dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken ;
- e. er aantoonbare meerwaarde is voor de **omgevingskwaliteit** , zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;
- f. er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;
- g. het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;
- h. het concept gezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar is;
- i. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de **omgevingskwaliteit** en structuren in het gebied en de naaste omgeving;
- j. bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd; en
- k. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van **omgevingskwaliteit** , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

2.2 Woningtype B (woningen in één bouwmassa)

- Voor het realiseren van meerdere wooneenheden binnen één gebouw geldt als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning ter hoogte van € 125.000,- per 1000 m3 bouwvolume;
- De wooneenheden worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een omvang van 1000 m3 per gebouw geldt;
- Voor het realiseren van een twee-onder-één kapwoning als woningtype B geldt een bouwvolume van 1000 m3 als absoluut maximum;
- Een grotere inhoudsmaat dan 1000 m3 bij meer dan twee wooneenheden, is als uitzondering mogelijk als dit past in de omgeving. Daarvoor geldt per 200 m3, of gedeelte daarvan, een inspanning ter hoogte van €25.000,-
- Een gebouw bestaat uit maximaal uit 2 bouwlagen, excl. kap;
- Kwaliteit en karakter van woningtype B worden juridisch en planologisch geborgd, vergroting door middel van vergunningsvrije aanbouwen is uitgesloten;
- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
- Als tegenprestatie kunnen fysieke maatregelen worden ingezet zoals benoemd in hoofdstuk 3 van deze beleidsregel.

3. Waardering Fysieke tegenprestatie

Voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit gelden de volgende criteria bij de waardering van de fysieke tegenprestatie.

3.1 Aanschaf ruimte voor ruimte titel/maatwerk

In het geval dat voor het bouwen van woningen geen fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, kan de tegenprestatie worden geleverd door de aankoop van een reguliere ruimte voor ruimte titel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. De Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte ontwikkelt daarnaast maatwerktitels voor de woningtypen als benoemd in hoofdstuk 2.2 t/m 2.5.