

Onderwerp: Realisatie 2 woningen Helvoirtsestraat ongenummerd (tussen nr. 13 en 13a), Helvoirt i.r.t. vaststellen visie 'Wonen in het buitengebied'

Datum: 12 september 2022

Inspreker: L.M.M. (Linda) Soetens
LS Plan & Advies

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Geachte leden van de Commissie,

Graag vraag ik uw aandacht voor het in procedure zijnde bestemmingsplan voor de realisatie van 2 woningen aan de Helvoirtsestraat ongenummerd (tussen nr. 13 en 13a) te Helvoirt, in relatie tot de vast te stellen visie 'Wonen in het buitengebied'. De conclusie is dat als deze visie ongewijzigd wordt vastgesteld, dit plan onmogelijk wordt gemaakt. Dit ondanks de voorgeschiedenis en de eerdere bestuurlijke afspraken over deze ontwikkeling.

U wordt dan ook verzocht om de visie op een 3-tal te onderdelen te wijzigen voor dit plan. Het betreft:

1. Kaartbeeld bebouwingsconcentratie 8 'Helvoirtsestraat e.o.'
2. Tekst behorende bij kaartbeeld bebouwingsconcentratie 8.
3. Herkomst RvR-titels i.r.t. deze ontwikkeling.

Ontwikkeling kort samengevat:

Deze ontwikkeling betreft kort samengevat het realiseren van 2 woningen. Het betreft een stedenbouwkundige afronding van de kern Helvoirt (herbegrenzing van het stedelijk gebied), waarbij de vereiste kwaliteitsverbetering wordt ingezet middels het aankopen van 2 Ruimte-voor-Ruimte-titels. Navolgend is een situatietekening bijgevoegd van de beoogde situatie.



Kort samenvatting van de voorgeschiedenis:

- Augustus 2019: Positief principebesluit gemeente Haaren.
- December 2019: Akkoord provincie Noord-Brabant met ontwikkeling.
- Juli 2020: Compleet bestemmingsplan, inclusief onderzoeken, aangeleverd bij gemeente Haaren.
- Augustus 2020: Brief gemeente Haaren dat het plan verder wordt afgehandeld door de gemeente Vught.
- Januari 2021: Bericht gemeente Vught dat het plan 'on hold' blijft, daar het Ruimte-voor-Ruimte betreft, wegens de in ontwikkeling zijnde nieuwe visie.
- Juni 2021: Collegebesluit gemeente Vught om de voormalige Haarense Ruimte-voor-Ruimte-plannen verder op te pakken, wegens de eerdere bestuurlijke afspraken.
- Vanaf juli 2021: Ambtelijke beoordeling concept-bestemmingsplan / vooroverleg e.d. Daarbij in februari 2022 een herhaald akkoord van de provincie Noord-Brabant.

Concluderend, zowel door het college van Haaren, als het college van Vught is dus besloten om medewerking te verlenen aan het voornemen en hiertoe zijn de procedures gaande.

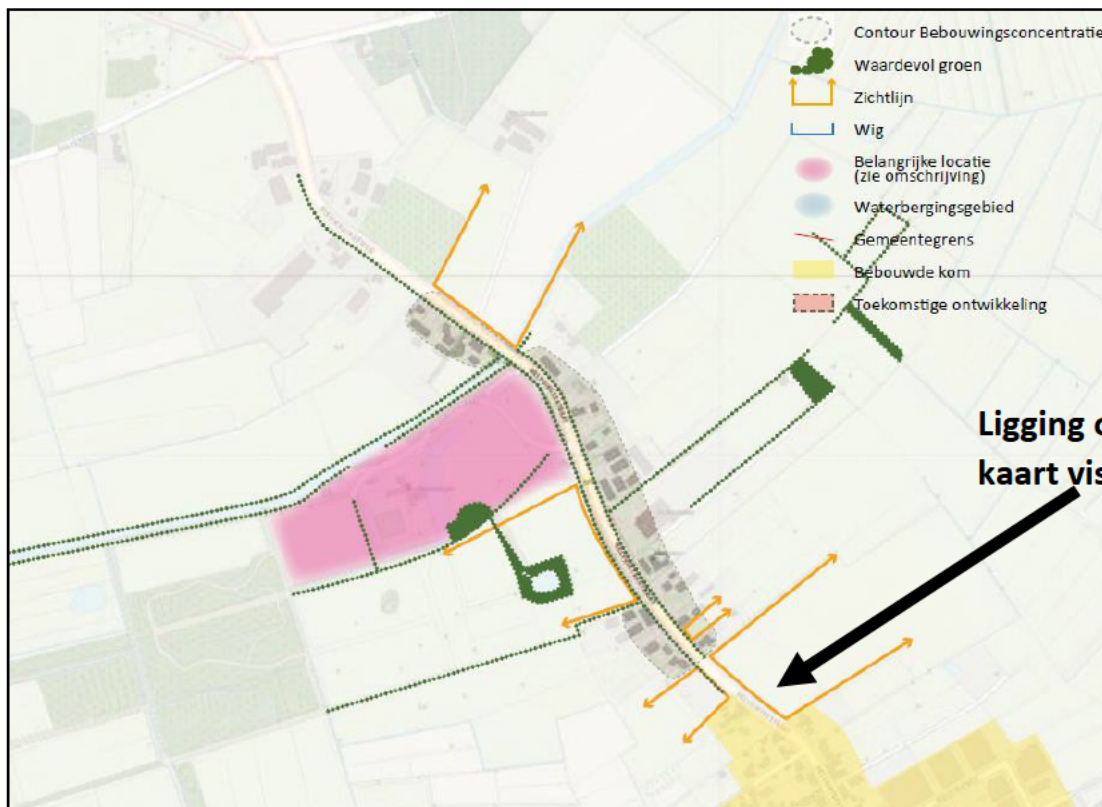
(Concept)visie 'Wonen in het buitengebied':

In de visie 'Wonen in het buitengebied' zijn echter een aantal zaken opgenomen, waardoor deze ontwikkeling niet meer passend is, zodra deze nieuwe visie wordt vastgesteld. Als deze visie ongewijzigd wordt vastgesteld kan het plan geen doorgang vinden.

Het betreft:

1. Kaartbeeld bebouwingsconcentratie 8 'Helvoirtsestraat e.o.'
2. Tekst behorende bij kaartbeeld bebouwingsconcentratie 8

Navolgend is het kaartbeeld opgenomen van deze bebouwingsconcentratie, als opgenomen in de (concept)visie. Hieruit volgt dat de ontwikkeling is gelegen in een 'zichtlijn'.



Ligging ontwikkeling op
kaart visie

De tekst van de visie stelt hierover:

'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 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.'

Het voornemen is in strijd met de kaart, in combinatie met deze tekst. Hierdoor wordt het plan onmogelijk gemaakt, dan wel heeft dit grote gevolgen voor de rechtszekerheid.

Er wordt dan ook verzocht om dit te wijzigen, zodat de kaart en tekst wel rekening houden met deze ontwikkeling, waarvoor eerder positieve besluiten zijn genomen en er dus eerdere bestuurlijke afspraken liggen.

(Notabene: Opvallend is bovendien dat ook de Ruimte-voor-Ruimte-woning als toegestaan met het onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Partiële herziening buitengebied, Helvoirtsestraat ong. (tussen 16 en 18) Helvoirt' volgens deze visie ook niet meer passend zou zijn.)

3. Herkomst Ruimte-voor-Ruimte titels i.r.t. deze ontwikkeling.

De nieuwe visie stelt dat 50% van de RvR-titels uit de gemeente Vught moeten komen en 100% binnen 10 km rondom gemeente Vught. Deze ontwikkeling ging er echter, reeds vanaf 2019, al vanuit dat de titels zouden worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

Er wordt dan ook verzocht om op te nemen dat deze voorwaarde niet geldt voor deze ontwikkeling, of voor ontwikkelingen waarover eerder reeds principebesluiten zijn genomen (door gemeente Haaren, of gemeente Vught).

Enige vorm van overgangsrecht ontbreekt, mijn inziens ten onrechte, volledig in deze visie.

Eindconclusie en verzoek aan uw gemeenteraad:

Uw gemeenteraad wordt verzocht om de visie dusdanig gewijzigd vast te stellen, teneinde deze ontwikkeling niet onmogelijk te maken. Voorgaand is hiervoor een voorstel gedaan. Desgewenst ben ik uiteraard bereid om hierover een nadere toelichting te geven.