

Kenmerk: Gijzel – D3201/5569

Datum: 14-09-2022

Geachte commissie,

Historie met gemeente Haaren / Helvoirt

De familie [REDACTED] heeft al circa 50 jaar een boerderij en grond in de Gijzel in Helvoirt. Via vererving is deze grond sinds 2006 eigendom van mijn echtgenote en een zus en broer van haar. Medio 2016 is er contact opgenomen met de gemeente Haaren over het idee om te bouwen op perceel D3201/5569 met behulp van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De gemeente is positief en het plan is om hier drie bouwkavels te realiseren. Dit perceel ligt precies tegen de bebouwde kom van Helvoirt en de gemeente heeft immers ruim 5 jaar geleden op het naastgelegen weiland ook 2 bouwkavels verleend. D3201/5569 heeft een oppervlakte van circa 6.000 m² en met een breedte aan de straat van bijna 80 meter kunnen er met gemak drie kavels van 1.000 m² worden gerealiseerd.

De gemeente wil graag meewerken en ziet het plan als een voortzetting van de bestaande bebouwing. Oktober 2016 wordt er een principeverzoek ingediend bij B&W gemeente Haaren en vervolgens wordt het plan maart 2017 voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Brabant teneinde zekerheid te hebben. De ambtenaren van de provincie zijn akkoord met het plan en in de **bijlage I** ziet u het schriftelijk antwoord.

De letterlijke regels uit deze schriftelijke reactie zijn:

Hierbij nog een mail ter bevestiging van mijn telefonische toezegging dat de beide Ruimte voor Ruimte locaties wat de provincie betreft ruimtelijk akkoord zijn.

Locatie De Gijzel ong. Helvoirt, hierbij merk ik nog wel op dat met de toevoeging van deze drie woningen het bebouwingslint is afgerond. Dit zouden wij ook graag geborgd zien.

Mede op basis van de reactie van de provincie volgt juni 2017 de brief principemedewerking van B&W gemeente Haaren. Met deze toezegging op zak wordt het traject eind 2017 gestart met [REDACTED], onder andere omdat de eigenaar van dit bureau betrokken is geweest bij de opzet van de regeling Ruimte-voor-ruimte.

Ik hoef u niet te verduidelijken dat dit een secuur en langdurig traject is, alle noodzakelijke onderzoeken kosten tijd, maar gelukkig gaat [REDACTED] voortvarend te werk. Maart 2019 worden we echter opgeschrikt door een reactie van Waterschap De Dommel, dit omdat het perceel deels de aanduiding 'regionale waterberging' en

‘reserveringsgebied waterberging’ heeft gekregen. Vanwege een kaartwijziging van de Verordening Ruimte van de provincie lag er opeens een waterbergingsgebied op een deel van perceel D3201/5569.

Voor ons vreemd want wij zijn hiervan nooit op de hoogte gesteld en het is merkwaardig dat dit zomaar opgelegd kan worden. Na overleg, inhuur bureaus, inmeten en meer overleg blijkt het mee te vallen want de bouwblokken liggen niet in deze zones en het waterschap geeft aan dat met extra afgraving het probleem verholpen is.

We spreken dan wel intussen over eind 2019. De kaartwijziging van de provincie heeft voor een vertraging gezorgd van bijna een jaar en is nooit meegedeeld aan, laat staan besproken met de eigenaren van het perceel.

De heren [REDACTED] en [REDACTED] geven in 2003 in hun ‘Planologische consequenties en planschade bij waterberging in het landelijke gebied’ al aan dat grondeigenaren volgens de WRO (artikel 49) recht hebben op samenwerking en planschade. Enkele conclusies uit de samenvatting zijn:

Een belangrijk aspect van waterberging is de planschade: de waardedaling van grond die zich voordoet bij planologische aanwijzing tot waterbergingsgebied.

Tenslotte: een goede samenwerking met de belanghebbenden in de waterbergingsgebieden is vereist. Er is een stappenplan communicatie / participatie uitgewerkt aan de hand waarvan het waterschap actief met de grondeigenaren kan overleggen en samenwerken.

Als het betreffende gebied als waterbergingsgebied in het bestemmingsplan is opgenomen, heeft de eigenaar recht op planschade.

Begin 2020 wordt het conceptvoorontwerp ingediend bij de gemeente en deze stuurt het naar de provincie en naar het waterschap. Het waterschap is akkoord want alle afspraken zijn er in verwerkt.

De provincie geeft in haar brief van 4 mei 2020 met kenmerk C2257708/4654848 de volgende conclusie:

De beoogde planlocatie achten wij, zeker met de huidige onderbouwing van de bebouwingsconcentratie, niet geschikt voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen. De bescherming van de natte natuurparel is onvoldoende onderbouwd.

Vóór deze officiële reactie heeft er echter al een gesprek tussen medewerkers van de gemeente en medewerkers van de provincie plaatsgevonden en het bleek mee te vallen. De huidige onderbouwing dat het lintbebouwing is die aansluit op de stedelijke bebouwing moet vervallen, maar met een onderbouwing dat het lintbebouwing is die aansluit op het buitengebied kan het plan opnieuw ingediend

worden en wil de provincie positief reageren. Mocht er onverhoopt toch een probleem zijn dan is de realisatie van 2 bouwkavels nog een mogelijkheid. **Bijlage II** geeft een mail van dhr. Van Gompel aan mevr. A. Schellekens van de gemeente Vught, waarin een samenvatting van dit gesprek staat:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie heeft er een videobelafsprak plaatsgevonden tussen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (beiden provincie) en [REDACTED] [REDACTED] en mijzelf ([REDACTED] [REDACTED] gemeente). De provincie heeft in dat ambtelijke overleg aangegeven dat wanneer De Gijzel in zijn geheel als bebouwingslint wordt gezien, sprake kan zijn van een bebouwingsconcentratie. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Naar aanleiding van de officiële reactie van de provincie volgt nog een afspraak met de heer [REDACTED] [REDACTED] Manager Planbegeleiding RO.
Dit gesprek wordt in dezelfde mail (**Bijlage II**)aangehaald:

Op 30 juli jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden bij de provincie waarbij dit nogmaals besproken is. Provincie heeft tijdens dat gesprek aangegeven dat het plan in deze (aangepaste) vorm in procedure mag worden gebracht.

Er volgt een aangepaste indiening en de heer [REDACTED] stuurt 14 juni 2020 namens de gemeente de brief met kenmerk UIT2017/58309/OW, met de volgende boodschap:

Wij verlenen principemedewerking aan drie ruimte-voor-ruimtetoningen op de locatie De Gijzel ongenummerd in Helvoirt, kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie D, nummers 3201 en 5569.

Oktober 2020 wordt het plan ter inzage gelegd door de gemeente.

Vlak na deze datum is er een gesprek met enkele omwonende over het project, zoals al eerder heeft plaatsgevonden. De reactie van een overbuurman verbaasd ons bijzonder: 'Wij zijn geen voorstander, maar belangrijker: de provincie wil het niet'. Hoe kan een buurtbewoner dit weten, terwijl de provincie akkoord is met indiening en nog geen officiële reactie gegeven heeft? Dit is op zijn minst dubieus.

Helaas komt daarna een negatieve de reactie van de provincie met datum 12 november 2020 met kenmerk C2269842/4787521. Ondanks alle toezeggingen luidt de conclusie:

Met name vanwege de geplande locatie, welke wij niet aan kunnen merken als planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie, achten wij het plan gelet op de provinciale ruimtelijke belangen niet haalbaar.

Tevens staat in de brief:

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten.

Deze reactie is gebaseerd op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Over deze IOV zegt de provincie:

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

Toch is het zo dat vanwege deze IOV ons plan door de provincie verworpen wordt, vreemd want eerder was het plan wel accoord en er zijn geen beleidswijzigingen.

Vanwege een kaartwijziging van de Verordening Ruimte van de provincie, hebben wij een jaar vertraging opgelopen. Wij zijn daar nooit over geïnformeerd door de provincie of het waterschap, terwijl dat wel had moeten gebeuren. Daarnaast heeft de provincie met meerdere andere reacties vertragend gewerkt en zodoende vallen wij met ons plan onder de IOV. De provincie baseert zich op dit IOV om het gehele voorstel af te wijzen, notabene nadat zij in het nabije verleden accoord zijn gegaan.

Situatie gemeente Vught

De opheffing van de gemeente Haaren zorgt ervoor dat het hele plan op de plank bij de gemeente Vught komt te liggen. Juni 2021 hebben wij een afspraak met wethouder mevrouw Vos en met de heer [REDACTED] van de gemeente Vught.

Gelukkig is er begrip voor de situatie en besproken wordt het of via Vught opnieuw in te dienen of het mee te nemen in het nieuwe plan Buitengebied Vught. Besloten wordt om het project mee te nemen met het nieuwe beleidsplan en gevraagd wordt om zaken goed in de gaten te houden.

Medio april 2022 nemen we deel aan een van de bewonersavonden en worden we geïnformeerd en zullen reacties worden meegenomen. Het stuk dat op het scherm geopend wordt, start met een foto van ons stuk grond in de Gijzel in Helvoirt als voorbeeld van een mogelijke uitbreiding aan de rand van het dorp. Voor ons een leuke opsteker en met [REDACTED] en anderen bespreken we weer het doel om onze grond mee te nemen in de plannen.

Begin juli wordt het eerste concept gepresenteerd en het blijkt dat ons stuk grond niet meegenomen is in het onderzoek. Gelukkig kunnen we reageren en aangeven of we een gesprek wensen. We geven onze wensen inzake ons stuk grond aan en natuurlijk vragen we een gesprek aan. **Tot op heden hebben wij nog geen uitnodiging ontvangen.**

Begin juli worden de resultaten gepresenteerd en benieuwd gaan we kijken wat met onze inbreng gedaan is. Helaas niks: geen actie naar aanleiding van onze inbreng en ook nog steeds geen uitnodiging tot gesprek.

Gelukkig kun je reageren en opnieuw vragen wij een gesprek aan, zoals ook aangegeven in de aanwezige informatie. **Tot op heden hebben wij ook voor dit gesprek nog geen uitnodiging ontvangen.**

Na meerdere telefoontjes om informatie, krijgen we in augustus telefonisch te horen dat de conceptvisie al aangenomen is en er niks met onze aanvragen gedaan is.

Afgelopen 12 september was er pas de eerste mogelijkheid tot een gesprek met mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]

De boodschap: 'Vervelend dat er niet gereageerd was op onze verzoeken tot een afspraak maar de man die dit zou opvolgen werkt niet meer voor de gemeente Vught. En trouwens, ons plan zou toch niet veel kans van slagen hebben gehad, gezien het feit dat de provincie het als een keer afgewezen had'.

Niks geen begrip voor onze volgende teleurstelling in ambtelijke organisaties, niks geen voorstel om ons plan alsnog mee te nemen in Buitengebied Vught.

De heer [REDACTED] wil het best nog even aanstippen bij een overleg met de provincie en 15 september kunnen we inspreken op de Commissieavond. Nou: hier sta ik dan.

December 2020 spreekt [REDACTED] oud-nationale-ombudsman Nederland en hoogleraar bij de Universiteit Utrecht zijn zorgen uit over de **‘uitholling van de rechtsstaat in Nederland’**. Het interview haalt aan:

‘Volgens de hoogleraar staatsrecht leven we nu in een land waar de wetgever, de uitvoerder én de rechtspraak structureel zijn vergeten dat het uitgangspunt van overheidshandelen moet zijn dat burgers behoorlijk worden behandeld’.

Dit laatste is tijdens deze gehele procedure niet gebeurd:

- de provincie geeft een hard akkoord, maar bemoeilijkt en vertraagd de procedure en eindigt met een teleurstellend nee. Wij als burgers zijn in dit proces niet behoorlijk behandeld.
- de bestuur van de gemeente Vught geeft aan ons plan mee te nemen in het nieuwe beleidsstuk maar doet dit niet en reageert tot twee keer toe niet op ons verzoek tot een afspraak hierover, waarna de conclusie volgt dat het momentum voorbij is. Ook in dit proces zijn wij als burgers niet behoorlijk behandeld.

Mijn zwager is zo teleurgesteld dat hij Vught verlaten heeft en in Maaskantje is gaan wonen. Is dat de bedoeling, dat bewoners onze gemeente gaan verlaten?

Wij hebben al van verschillende inwoners van Vught / Helvoirt de vraag gehad om op onze grond te mogen bouwen. Wij zouden ook graag zien dat dit gebeurd en dat er doorstroming van wonen in onze gemeente plaatsvindt.

Onze vraag is natuurlijk wat deze commissie kan doen om het bouwen op ons stuk grond mogelijk te maken, zodat er doorstroming van wonen kan plaatsvinden en de burgers in onze mooie gemeente kunnen blijven wonen?

Met dank voor uw aandacht en moeite en met vriendelijke groet.

H.W. Michels

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Bijlage I: reactie mevr. [REDACTED] op aanvraag dhr. [REDACTED] op goedkeuring
bebouwingsconcentratie locatie De Gijzel door provincie**

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 3 april 2017 16:07

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Locaties voor Ruimte-voor-Ruimte gemeente Haaren

Beste [REDACTED]

Hierbij nog een mail ter bevestiging van mijn telefonische toezegging dat de beide Ruimte voor Ruimte locaties wat de provincie betreft ruimtelijk akkoord zijn.

Locatie De Gijzel ong. Helvoirt, hierbij merk ik nog wel op dat met de toevoeging van deze drie woningen het bebouwingslint is afgerond. Dit zouden wij ook graag geborgd zien.

Locatie Distelberg 5-7, Helvoirt, bouwen met een RvR-titel op de plek van het huidige bijgebouw is akkoord.

Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet, Hermke

[REDACTED] | Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | 073-6808352 |
[REDACTED] | Cluster Ruimte | Afdeling Noord-oost | Provincie Noord-
Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | www.brabant.nl |
Bezoekadres: Brabantlaan 1 | 5216 TV 's-Hertogenbosch |

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]

Verzonden: donderdag 30 maart 2017 8:17

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Locaties voor Ruimte-voor-Ruimte gemeente Haaren

Beste [REDACTED]

Afgelopen week hebben we contact gehad over enkele locaties in de gemeente Haaren waarover we op voorhand met provincie Noord-Brabant willen afstemmen of er sprake is van een bebouwingsconcentratie, waardoor initiatiefnemers de mogelijkheid hebben een ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. Tot op heden heb ik nog geen reactie gehad. Ik vroeg me dus af of je er al aan toe bent gekomen? Zou je me iets willen laten weten voer de stand van zaken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Werkzaam dinsdag en donderdag

Gemeente Haaren



[Redacted]



[Redacted]

www.haaren.nl

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 13:29

Aan: [Redacted]@brabant.nl'

Onderwerp: Locaties voor Ruimte-voor-Ruimte gemeente Haaren

Geachte [Redacted],

Momenteel liggen er bij onze gemeente twee verzoeken voor de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning in het buitengebied. In zowel onze structuurvisie als in de Verordening ruimte is opgenomen dat het toevoegen van een RvR-woning alleen is toegestaan en wenselijk is binnen een bebouwingsconcentratie. Op grond van onze structuurvisie is het bepalen van een bebouwingsconcentratie maatwerk. Wel zijn hiervoor een aantal criteria benoemd:

- in het agrarisch gebied of groenblauwe mantel, met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur;
- in bebouwingsconcentraties, welke op basis van de volgende criteria kunnen worden onderscheiden:
 - kernrandzone: een overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt;
 - bebouwingslint: een verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn;
 - bebouwingscluster: hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is.
- indien dit geen aanzet tot verstedelijking geeft en de realisatie van een of meerdere woningen recht doet aan de aanwezige omgevingskwaliteiten, zoals benoemd in het Haarens Kwaliteitsmenu. Dit kan bijvoorbeeld de sanering van een bedrijf betreffen of de afronding van een dorpsrand;

- indien de ontwikkelingsruimte van het 'agrarisch ontwikkelingsgebied' niet onevenredig wordt aangetast.

In onze ogen is in beide gevallen sprake van een bebouwingsconcentratie en kunnen beide locaties ook aan de verdere criteria voldoen. De motivatie dat er sprake is van ligging in een bebouwingsconcentratie stemmen we graag aan de voorkant met jullie af.

Locatie De Gijzel ong., Helvoirt

Initiatiefnemer is voornemens drie Ruimte-voor-Ruimtetitels van de provincie Noord-Brabant af te nemen om vervolgens 3 RvR-woningen te realiseren op de kadastrale percelen Helvoirt sectie D nr. 3201 en D 5569. De bebouwing rondom De Gijzel vanaf de Schoorstraat kan volgens ons worden aangemerkt als een bebouwingslint en het toevoegen van drie woonpercelen op de genoemde percelen zorgt voor een mooie afronding van het lint. Wanneer je vanuit Helvoirt over De Gijzel richting het buitengebied rijdt, passeer je de verkeerskundige komgrens na de woningen De Gijzel 31a en 31b. De komgrens uit de Boswet wordt echter pas na de woningen aan De Gijzel 26/28 gepasseerd. Dit is ook merkbaar aan de omgeving. De woningen De Gijzel 26 en 28 behoren nog tot de bebouwingsconcentratie rondom De Gijzel. Pas na het passeren van deze woningen wordt het buitengebied tastbaar, in die zin dat zich een landschap ontvouwd waarbinnen de agrarische sector een bepalende rol speelt en verspreid agrarische bedrijven gelegen zijn. Ondanks de aanwezigheid van enkele doorzichten of 'gaten' zou je dus kunnen stellen dat het bebouwingslint aan De Gijzel aan een zijde doorloopt tot de woningen De Gijzel 26/28. Aan de zijde van de beoogde locatie loopt dit lint niet door. Met de realisatie van de drie Ruimte-voor-Ruimtetewoningen, waarbij de grens wordt getrokken ter hoogte van de woningen De Gijzel 26 en 28, wordt het lint afgerond en wordt de overgang tussen het lint/het dorp Helvoirt en het buitengebied benadrukt.

Er is geen sprake van een aanzet voor nieuwe verstedelijking. Met deze afronding van het lint wordt een duidelijke overgang tussen stedelijk gebied en het buitengebied nogmaals gemarkeerd. Het realiseren van nieuwe woningen ten zuiden van de beoogde locatie en de woningen De Gijzel 26/28 zou inbreuk maken op deze afronding. Bovendien is er fysiek nauwelijks ruimte om meer woningen toe te staan. Aan de achterzijde van de beoogde woningen grenst het project aan het beekdal van de Raamse loop. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een beschermd bos (Natuur Netwerk Brabant). Om de kwaliteiten van dit beekdal en het Natuurnetwerk niet te belemmeren, is het ons inziens niet wenselijk om dichterbij de randen van het beekdal en het natuurnetwerk te bouwen. Met het toevoegen van deze drie woningen wordt er dus een mooie afronding van het bestaande bebouwingslint gerealiseerd.

Bebouwingsconcentratie rondom de Gijzel (geel omlijnd), met het lint (rode pijl) en de beoogde locatie voor 3 RvR-woningen (gele sterren)

Locatie Distelberg 5-7, Helvoirt

Aan de Distelberg 5-7 wordt momenteel een langgevelboerderij volledig gerenoveerd in een kenmerkende stijl voor het landschap. De bewoners wonen tijdelijk in een naastgelegen bijgebouw, dat enkele jaren geleden in dezelfde stijl is opgericht. Initiatiefnemer zou na afronding van zijn project graag willen dat het bijgebouw bewoond kan blijven door zijn dochter. Omdat het niet mogelijk is om een reguliere woning toe te voegen in het buitengebied, is hij voornemens bij de provincie Noord-Brabant een RvR-titel aan te kopen en deze op het betreffende bijgebouw toe te passen. Het gaat dus om een bestaand bijgebouw aan de Distelberg, waardoor er in ieder geval geen sprake is van een aanzet tot verstedelijking. Het bestaande bijgebouw maakt deel uit van buurtschap Achterste Distelberg. Achterste Distelberg is een hoeve-akternederzetting. Dit type nederzetting ontwikkelde zich op de kruisingen van wegen in de vorm van een concentratie van vrijstaande boerderijen. De Achterste Distelberg is gelegen aan de kruising Distelberg-Nieuwkuikseweg. Het buurtschap grenst aan een open akkergebied. De bebouwing van het buurtschap bestaat uit een concentratie van vrijstaande, hoofdzakelijk evenwijdig aan de weg opgetrokken langgevelboerderijen met onverharde erven en erfbeplanting. Wij zijn van mening dat het realiseren van een woonbestemming in dit bestaande bijgebouw een mooie afronding wordt van dit bebouwingscluster aan de Distelberg. Op deze locatie vinden wij een RvR-woning daarom prima inpasbaar onder de voorwaarde dat de nieuwe woonbestemming geen verdere uitbreiding (verstedelijking van het cluster) tot gevolg heeft (oftewel dat de nieuwe woonbestemming wordt gerealiseerd binnen de huidige woonbestemming en het bestaande bijgebouw van Distelberg 5-7).

Bebouwingsconcentratie Achterste Distelberg (geel omlijnd), met de Nieuwkuikseweg (verticale rode pijl) en de Distelberg (horizontale rode pijl) en de betreffende locatie (rood omlijnd)

Graag verneem ik uw reactie. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Werkzaam dinsdag en donderdag

Gemeente Haaren

 [Redacted phone number]

 [Redacted email address]

www.haaren.nl

Voorbehoud [Gemeente Haaren](#)

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger verzocht het te retourneren aan de afzender. Voor reacties/antwoorden wordt u verzocht het algemene adres gemeente@haaren.nl te gebruiken.

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6141115 | [contact](#) | Twitter: @brabant | www.brabant.nl

Waar is Brabant mee bezig? Lees het online Brabant Magazine.

Abonneer gratis op: www.brabant.nl/magazine

Voorbehoud [Gemeente Haaren](#)

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger verzocht het te retourneren aan de afzender. Voor reacties/antwoorden wordt u verzocht het algemene adres gemeente@haaren.nl te gebruiken.

Bijlage II: samenvatting gesprek dhr. [REDACTED], gemeente Helvoirt en dhr. [REDACTED], provincie.

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 19 augustus 2020 16:10

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Vooroverleg BP De Gijzel ong. (naast 31b) Helvoirt

Hoi [REDACTED]

Zoals net telefonisch besproken hierbij de terugkoppeling wat er met jullie vooroverlegreactie is gedaan in het bestemmingsplan.

Onze reactie is in **groen** aangegeven in de e-mail hieronder. In de bijlagen de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Ruimtelijke Ordening

Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag

Gemeente Haaren

 [REDACTED]

 [REDACTED]

www.haaren.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 18 februari 2020 17:52

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Vooroverleg BP De Gijzel ong. (naast 31b) Helvoirt

Hoi [REDACTED]

Het plan aan de Gijzel heb ik bekeken.

Mijn vraag zou zijn of er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Uit jouw mail leid ik af dat dit al met de provincie besproken is.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie heeft er een videobelafsprak plaatsgevonden tussen [REDACTED] (beiden provincie) en [REDACTED] en mijzelf (gemeente). De provincie heeft in dat ambtelijke overleg aangegeven dat wanneer De Gijzel in zijn geheel als bebouwingslint wordt gezien, sprake kan zijn van een bebouwingsconcentratie. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Wel blijft de provincie wijzen op een uitspraak van de Raad van State d.d. 17-05-2017 met kenmerk 201604021/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2017:1303). Naar onze mening is deze uitspraak niet te vergelijken met onderhavige situatie. Op 30 juli jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden bij de provincie waarbij dit nogmaals besproken is. Provincie heeft tijdens dat gesprek aangegeven dat het plan in deze vorm in procedure mag worden gebracht.

Inhoudelijk valt mij een enkel ding op.

1. Het zijn grote bouwvlakken, waarvan het zuidelijke bouwvlak aan de noordzijde best dicht op de erfgrans ligt. Zijn deze grote bouwvlakken nodig?

De bouwvlakken zijn niet meer aangepast. Eerder waren de bouwvlakken groter, maar deze zijn verkleind nadat we hierover een opmerking hebben gemaakt. Voor ons gaven de huidige bouwvlakken onvoldoende aanleiding om hierover opnieuw een opmerking te maken. In combinatie met de voorgeschreven gewenste beeldkwaliteit (die we als bijlage bij de welstandsnota zouden vaststellen) hebben wij gemeend dat er voldoende waarborg is om onwenselijke situaties te voorkomen. Zoals zojuist besproken horen we graag hoe jullie de beeldkwaliteit juridisch geborgd willen hebben.

2. Ik zie een aanduiding Waterstaat – Waterkering op de verbeelding maar ik kom er niet achter waar deze vandaan komt. Daarnaast wordt het met deze bestemming lastig om een uitrit te maken ed.

Dit moet zijn de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Watergang’, die is opgenomen ter bescherming van de ter plaatse aanwezige watergang. Dit is inmiddels aangepast.

3. Bij 4.2.2 sub a moet volgens mij achter ‘één woning’ toegevoegd worden ‘per bouwvlak’.

Klopt, dit is aangepast.

4. In 4.2.1 sub c staat een verwijzing naar sub a, moet volgens mij sub b zijn.

Klopt, dit is aangepast.

5. Is 4.3.1 van toepassing op een nieuwe ontwikkeling?

Oorspronkelijke artikel 4.3.1 (afwijken oppervlakte bijgebouwen na sloop bestaande bebouwing) is in zijn geheel geschrapt.

6. Voor de aan huis gebonden bedrijven wordt naar de algemene lijst van de VNG gewezen. Niet wenselijk om de lijst te specificeren? Niet alle bedrijven tot milieucategorie 2 zijn wenselijk.

De systematiek uit het in voorbereiding zijnde BP Buitengebied herziening 2020 is in deze regels overgenomen. De combinatie van de begripsbepaling ‘bedrijf of beroep

aan huis' in combinatie met de maximaal toegestane milieucategorie 2, zorgt naar onze mening voor voldoende waarborg dat onwenselijke situaties worden voorkomen.

7. Bij een aan huis gebonden beroep is geen milieucategorie opgenomen.

De systematiek uit het in voorbereiding zijnde BP Buitengebied herziening 2020 is in deze regels overgenomen. Daarmee is ook voor het beroep aan huis een milieucategorie opgenomen.

8. In 8.2 kan tot 3,5 meter diep worden gegaan voor een kelder. Is dat mogelijk en wenselijk in dit gebied?

Het waterbergingscompensatieplan is door de adviseur in samenspraak met het waterschap tot stand gekomen. Onderkelding is geen belemmering voor de waterhuishouding. Er is met de compensatie rekening gehouden met deze onderkelding.

Verder hebben wij op zich geen bezwaar tegen ruimte voor ruimte woningen. Ik vraag me wel af voor deze locatie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Beleidsmedewerker RO
Gemeente Vught
T. [Redacted phone number]

Aanwezig op ma, di, woe en vrijdagochtend

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 februari 2020 09:34
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Vooroverleg BP De Gijzel ong. (naast 31b) Helvoirt

Tracking-ID: 20200204-093400-Jng5imy7

Naam Verzender

Telefoon

E-Mail

Download bestanden

Beschikbaar tot 13-2-2020

Antwoord

met Cryptshare

Wachtwoord: Geen wachtwoord vereist.

Hallo [REDACTED]

Zoals bij jou ongetwijfeld bekend is, sturen we in het kader van het vooroverleg in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen toe aan de ontvangende gemeenten.

Hiervoor is in Vught [REDACTED] als contactpersoon aangewezen, maar we hebben begrepen dat zij een andere baan heeft gevonden (?). Daarom stuur ik dit plan rechtstreeks aan jou. De documenten zijn via Cryptshare te downloaden.

Mijn vraag is tweeledig:

- 1) Wie wordt de nieuwe contactpersoon in Vught waaraan wij onze plannen mogen toesturen?
- 2) Zouden jullie uiterlijk 26 februari willen laten weten of jullie willen reageren op dit plan? (en zo ja, liefst ook al een inhoudelijke reactie)

Korte toelichting van het bestemmingsplan:

Het gaat om 3 ruimte-voor-ruimtewoningen aan De Gijzel ong. (naast 31b) in Helvoirt. De vraag of er sprake is van een bebouwingsconcentratie is in het principeverzoekstadium afgestemd met de provincie. De locatie is daarnaast gelegen binnen een gebied voor waterberging. Het voorliggende plan is in nauwe samenwerking met het waterschap tot stand gekomen. Momenteel ligt het plan ook voor vooroverleg bij het waterschap en de provincie. Initiatiefnemer heeft meerdere malen met de burens gesproken. Dit heeft onder andere geleid tot de groenzone tussen 31b en de nieuwe woningen. De omgevingsdialoog wordt op dit moment verder afgerond. Voor ons zijn daarmee de in het gebied voorkomende belangen voldoende in het plan gewaarborgd.

Ik zie jullie reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Ruimtelijke Ordening

Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag

Gemeente Haaren



www.haaren.nl

Overdracht Details

To:



Download Link:

<https://delen.mijngemeentedichtbij.nl/download?id=hhF5NdFRMt&password=%29%5BX6%5B%2CGB>

Voor meer informatie volgt u deze link: [Cryptshare Documentatie](#)

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

Voorbehoud [Gemeente Haaren](#)

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is. De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger verzocht het te retourneren aan de afzender. Voor reacties/antwoorden wordt u verzocht het algemene adres gemeente@haaren.nl te gebruiken.

[Proclaimer gemeente Vught](#)

Voorbehoud [Gemeente Haaren](#)

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is. De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt de ontvanger verzocht het te retourneren aan de afzender. Voor reacties/antwoorden wordt u verzocht het algemene adres gemeente@haaren.nl te gebruiken.