

Beleidsregel Woonvormen Hilvarenbeek 2025 :

Kavelsplitsing Putwei 4 te Hilvarenbeek;



Figuur 9: Luchtfoto met kadastrale kaart met stedenbouwkundige invulling van de Putwei, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

Beoogde Kavelsplitsing Putwei 4 voor Levensloopbestendige Bungalow :

BIJLAGE

kaarten van het bouwplan in de omgeving



3,20m vrije doorgang !

**Brandveiligheid ?
(rolstoelbewoners ingesloten)**

Straatbeeld van grote vrijstaande woningen én twee-onder-een-kap woningen :



Figuur 10: Straatbeeld van de Putwei, waarop de ligging van het toe te voegen perceel is aangeduid

Strijdheden met de “Beleidsregels Woonvormen Hilvarenbeek 2024” :

- Artikel 5 (Algemene voorwaarden) onder b én d:

b. De nieuw te realiseren vrijstaande woning voldoet niet aan de bouwregels van het vigerende Omgevingsplan.

Immers, de beoogde vrijstaande woning ligt op een kortere afstand dan 2,5m vanaf de perceelsgrens;

d. De beoogde woningbouwtypologie, zijnde een Levensloopgeschikte woning, voldoet niet aan het actuele woningbeleid van de gemeente Hilvarenbeek.

Immers, in de SRBT- Woondeal van 9 maart 2023 is afgesproken dat een betaalbare Levensloopgeschikte woning maximaal € 390.000,- mag kosten.

Let wel, dat is de totale prijs, zijnde grondprijs én bouwkosten !

Aan deze eis voldoet de beoogde Levensloopgeschikte woning niet. Dat het op eigen perceel (bouwgrond) plaatsvindt maak dat niet anders !

- Artikel 13. (Voorwaarden voor kavelsplitsing) onder e:

De (fictieve) voorgevelrooilijn op het nieuw beoogde woonkavel ligt op een grotere afstand dan 3 meter achter de (fictieve) voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke woonkavel;

- Artikel 15. (Stedenbouwkundige voorwaarden voor kavelsplitsing) onder a:

Het toekomstige woonkavel sluit niet aan op de bestaand bouw, de stedenbouwkundige structuur en het beleid ‘*Dorps Bouwen*’ van de gemeente.

Het is evident dat een, vanaf de weg ‘*weggestopte*’ bungalow in het geheel niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Immers, de directe omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds grote vrijstaande woningen en in de verste verte zijn er geen bungalows te bekennen.

Overigens, het beleid ‘*Dorps Bouwen*’ is geactualiseerd in de ‘*Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek*’, geldend van 15 juni 2022 t/m heden.

Zonder daar nu te inhoudelijk op in te gaan is het beoogde plan ook strijdig met diverse beleidsregels in deze Nota.

Strijdheden met de “Beleidsregels Woonvormen Hilvarenbeek 2025” :

Allereerst de wijzigingen die zich kennelijk toespitsen om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken :

1. Artikel 13 onder c → Maximale prijsgrens van € 390.000,-- uit de SRBT- Woondeal wordt verlaten;
2. Artikel 13 onder e → Maximale grens van 3 meter achter voorgevelrooilijn wordt verlaten mits rechtstreekse ontsluiting is naar openbare weg;
3. Artikel 15 onder d → Minimale afstand van 2,5m tot naastgelegen hoofdgebouw i.p.v. perceelsgrens (Omgevingsplan).

Foutieve interpretatie van de regels van het vigerende Omgevingsplan :

Artikel 15 (Stedenbouwkundige voorwaarden bij kavelsplitsing) onder d :

- d. Een nieuwe vrijstaande woning dient op basis van het Omgevingsplan op een afstand van minimaal 2,5 meter van eventuele naastliggende hoofdgebouwen gerealiseerd te worden.

Artikel 23.2.2 onder r van het Omgevingsplan :

- r. bij vrijstaande hoofdgebouwen, twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en bij aaneengebouwde woningen de hoofdgebouwen van eindwoningen dient de afstand aan de niet aaneengebouwde zijde tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,5 m te bedragen;

Strijdheden met nieuw beoogd beleid :

- Artikel 1 onder q → Plan voldoet niet aan de “*Handreiking Levensloopgeschikt wonen Hilvarenbeek 2025*” ;
- Artikel 5 onder b → Plan voldoet niet aan Evenwichtige Toedeling van functies aan Locaties (ETFAL);
- Artikel 5 onder d → Levensloopgeschikte woning is strijdig met de SRBT- Woondeal van 9 maart 2023;
- Artikel 13 onder e → Bepalend is de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijk woonkavel;
- Artikel 15 onder c → Levensloopgeschikte woning wordt in tweede lijn gebouwd hetgeen niet wenselijk is;
- Artikel 15 onder e → Levensloopgeschikte woning wordt op de perceelsgrens gebouwd én op slecht 10cm van het naastgelegen hoofdgebouw.

Samenvattend :

- Het beoogde Plan is reeds 5 jaar in discussie;
- Het beoogde Plan is strijdig met de “Beleidsregels Woonvormen Hilvarenbeek 2024” ;
- Op 5 december 2025 bericht ontvangen dat omgevingsvergunning wordt afgegeven en voorligt voor besluitvorming;
- Beleidsregels worden kennelijk deels aangepast om het beoogde Plan door te kunnen laten gaan;
- Foutieve interpretatie van de regels Omgevingsplan inzake minimale afstand van 2,5m tot perceelsgrens;
- Het beoogde Plan is strijdig met de voorliggende “Beleidsregels Woonvormen 2025” ;
- Na ruim 4 maanden (5 december 2025) is er nog steeds geen besluit genomen;
- Op basis van het vorenstaande dient de aanvraag Omgevingsvergunning te worden geweigerd;
- Omwonenden willen na 5 jaar eindelijk eens **DUIDELIJKHEID** :
- Mocht de Omgevingsvergunning toch verleend worden dan zullen omwonenden/cliënten bezwaar maken, eventueel beroep instellen bij de Rechtbank én vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.