

## Raadsvoorstel

Onderwerp	Startnotitie bestemmingsplan 'Distelberg – Giersbergsebaan'
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	9 november 2021
Datum raadsvergadering	16 december 2021
Nummer	
Documentnummer	INT/21 - 455919
Zaaknummer	Z20 - 230857
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

## Voorstel

De startnotitie bestemmingsplan 'Distelberg - Giersbergsebaan' vast te stellen.

## Eerdere besluitvorming

Juni 2019: De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren besluit subsidie te verlenen aan de HV Bosbewoners Distelberg voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het buurtschap 'Distelberg – Giersbergsebaan' in Helvoirt.

## Inleiding

Permanent wonen in recreatiewoningen is al jarenlang een onderwerp van discussie tussen de gemeente en de bewoners van het buurtschap 'Distelberg – Giersbergsebaan' in Helvoirt. Kern van het probleem is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. In dit gebied is echter een groot deel van de woningen permanent bewoond.

Tussen de Distelberg en Giersbergsebaan in Helvoirt ligt een gebied met 39 woningen. Het bestaat uit 39 (aanvankelijk) recreatiewoningen aan de haaks op de Giersbergsebaan gelegen onverharde wegen Eekhoornbos, Fazantbos en Spechtbos. De woningen zijn rond 1950 gebouwd, in een bosgebied waar vroeger bomen werden geteeld voor de mijnindustrie.

Vandaag de dag zijn nog 10 woningen als recreatiewoning in gebruik, de rest is permanent bewoond. Een deel van de bewoners heeft daar een formele vergunning voor, anderen mogen er wonen zolang ze leven of tot de verkoop van het huis. Een deel van de huiseigenaren heeft geen formele status. Twee van de 39 woningen hebben een woonbestemming.

De bewoners, verenigd in de HV Bosbewoners Distelberg hebben de wens om de recreatiebestemming te wijzigen in een permanente woonbestemming. Met een bijdrage van de gemeente Haaren hebben ze BRO uit Boxtel een gebiedsvisie 'Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan' op laten stellen, waarin het toekomstperspectief geschetst wordt van de 37 recreatiewoningen in het gebied.

Met de gebiedsvisie als onderlegger is een startnotitie opgesteld met voorwaarden die moeten worden vertaald in het bestemmingsplan. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd de startnotitie vast te stellen zodat een structurele oplossing geboden kan worden aan het probleem van permanente bewoning van de recreatiewoningen in dit gebied.

## Beoogd effect

Duidelijkheid scheppen voor bewoners van het gebied en hun toekomst.

## Argumenten

### 1.1. *De gebiedsvisie vormt het begin van een wenselijke transformatie*

Voor de recreatiewoningen in dit gebied geldt dat er niet permanent gewoond mag worden. In de gebiedsvisie is de wens kenbaar gemaakt of het mogelijk is om de recreatiewoningen in dit gebied te transformeren naar woningen waarin legaal gewoond mag worden.

Het gebied bestaat uit kleine vrijstaande woningen op grote percelen in een bosrijke omgeving. Er zijn geen centrale of recreatieve voorzieningen aanwezig en elk perceel heeft een eigen ontsluiting op een onverharde weg. Door deze uitstraling kan het gebied niet worden beschouwd als een recreatiepark. Soms heeft een gebied met recreatiewoningen geen recreatieve toekomst meer en moet het een andere bestemming krijgen, zoals bijvoorbeeld een woongemeenschap. Nu van een recreatiepark geen sprake is kan een transformatie naar permanente bewoning tot de mogelijkheden behoren.

### 1.2. *De startnotitie sluit aan bij het gestelde in het coalitieakkoord*

De toekomstvisie van de bewoners in de gebiedsvisie is als volgt verwoord: 'De huidige dynamiek van wonen en recreëren samen met de landschappelijke kwaliteit op een positieve wijze met elkaar verbinden, zodat veranderingsprocessen in het landelijk en bosrijk gebied op een eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit'. Uitgaande van de gebiedsvisie is een startnotitie opgesteld. In de startnotitie zijn voorwaarden vastgelegd. Die voorwaarden sluiten aan bij het gestelde in het coalitieakkoord, waarin is opgenomen dat onderzocht wordt onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan permanente bewoning van de woningen.

### 1.3. *De startnotitie bevat nadere kaders die in het vervolgtraject van belang zijn en kunnen worden vertaald in het bestemmingsplan*

De transformatie van het gebied moet aan een aantal voorwaarden voldoen. De voorwaarden zijn opgenomen in de startnotitie onder punt 3.2.1. Uitgangspunt is het behoud van de kleinschaligheid van de bebouwing en de handhaving en verbetering van het groene bosrijke gebied. De startnotitie wordt vertaald in een herziening van het bestemmingsplan.

## Kanttekeningen

*1.1. De startnotitie bevat uitgangspunten en voorwaarden*

De startnotitie bevat een aantal uitgangspunten en voorwaarden. Die zijn geformuleerd op basis van de geldende regels en de gebiedsvisie. De uitgangspunten worden besproken tijdens het participatieproces en kunnen gedurende het proces nog worden bijgesteld.

*1.2. De kans bestaat dat andere recreatieparken en de recreatiewoningen met de bestemming 'Recreatiewoning 2' ook een verzoek indienen voor permanente bewoning*

Het nieuwe beleid geldt alleen voor deze hele specifieke situatie en voor dit gebied. Het heeft geen betekenis voor andere recreatiewoningen, die zowel verspreid in het buitengebied staan als aanwezig zijn op de recreatieparken in onze gemeente. De kern van het beleid blijft dat een recreatiewoning die als zodanig is bestemd ook voor recreatief gebruik beschikbaar moet blijven. Hiermee wordt voorkomen dat beslag wordt gelegd op de aanwezige recreatiewoningen als permanente woningen.

*1.3. Provincie, omwonenden en natuurorganisaties moeten nog worden gehoord.*

De gebiedsvisie is voorgelegd aan de provincie. Die heeft in een reactie gesteld dat ze zich kan voorstellen dat met de verdere uitwerking van de gebiedsvisie een vorm van permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast hebben omwonenden en natuurorganisaties zich nog niet eenduidig uitgesproken over de transformatie naar permanente bewoning. Alle betrokkenen worden bij het participatietraject betrokken.

## Financiën

1. Het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de bosbewoners
2. Het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen, in casu het wijzigen van de bestemming recreatie in wonen, biedt extra gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren. Door de wijziging van de bestemming vindt een waardestijging van de woningen plaats. Er dient een bijdrage geleverd te worden aan het Fonds Bovenwijkse voorzieningen. De hoogte van de bijdrage zal bij de bestemmingswijziging worden vastgesteld.

## Communicatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Vught,  
De secretaris



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

Bijlage 1. Gebiedsvisie 'Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan



Bijlage 2. Startnotitie Bestemmingsplan  
'Distelberg – Giersbergsebaan'