



Uw kenmerk
Ons kenmerk OW/ Z21 - 242041 / UIT/21 - 458928
Behandeld door
Onderwerp Principebesluit principeverzoek Molenstraat 15

Datum 19 april 2022
Verzonden

Geachte

Op 6 september 2021 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het realiseren van een bed and breakfast, een recreatieruimte en een bijbehorende (bedrijfs)woning op het perceel kadastraal Helvoirt, sectie C, nr. 2154, plaatselijk bekend als Molenstraat 15 te Helvoirt. Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen onder bepaalde voorwaarden. In deze brief lichten wij dit besluit toe.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'. De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan is het realiseren van een recreatief bedrijf als hoofdfunctie niet toegestaan. Wij hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om op een andere manier medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Afweging en besluit

Uw verzoek is op wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat de ontwikkeling haalbaar lijkt, als de benodigde onderzoeken dit daadwerkelijk uitwijzen. Wij zijn van mening dat de door u beoogde ontwikkeling wenselijk is, omdat het bijdraagt aan het recreëren in onze gemeente en aan het landschap op de planlocatie. Bovendien is er naar onze mening sprake van een mogelijke kwaliteitsverbetering.

Wij willen aangeven dat we enkel medewerking kunnen verlenen aan het initiatief onder de volgende voorwaarden:

- U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een bestemmingsplanwijziging, de benodigde onderzoek en de bekostiging hiervan;
- Uit de (milieu)onderzoeksresultaten moet blijken dat de nieuwe ontwikkeling haalbaar is. Een goed woon- en leefklimaat dient aangetoond te worden;

- Hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen;
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- De beoogde bedrijfswoning kent een maximale inhoud van 1250 m³;
- Het initiatief moet landschappelijk worden ingepast, waarbij aandacht moet worden besteed aan de relatie met het Helvoirts Broek;
- Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met een kwaliteitsverbetering van het landschap en de sloopverplichting volgens geldend beleid;
- De toename van de verharding in m² moet elders in de gemeente worden gecompenseerd met de sloop dezelfde hoeveelheid m² aan stallen;
- Bij het realiseren van een langgevelboerderij en Vlaamse schuur is het belangrijk dat het duidelijk is dat het gaat om nieuwe gebouwen, waardoor vervalsing van historische informatie wordt voorkomen;
- Een omgevingsdialoog, waarbij u in gesprek gaat met de omgeving, moet onderdeel uitmaken van de procedure. De omgevingsdialoog is vormvrij, maar een verslag van de omgevingsdialoog moet als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Leges principeverzoek

U heeft een principeverzoek ingediend. Voor het in behandeling nemen van een verzoek en voor een principe-uitspraak van het college over dat verzoek bent u leges verschuldigd. Deze legeskosten hiervoor zijn € 515,50. Hiervoor ontvangt u een aparte nota.

Kostenverhaal en realisatieovereenkomst

Als de gemeente meewerkt aan het mogelijk maken van een bouwplan en dat bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, is de gemeente wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen bij de ontwikkelende partij. Ook vraagt de gemeente een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen conform het dan geldende beleid. De afspraken die we met u maken rondom kostenverhaal, leggen we vast in de realisatieovereenkomst, waarin ook alle overige afspraken worden opgenomen. Over de hoogte van deze kosten en de wijze waarop we die bepalen komen we bij u terug op het moment dat we concrete afspraken, over de door u beoogde ontwikkeling, met elkaar maken. Ook wordt planschade met de bovengenoemde overeenkomst geregeld.

Weet u nu zeker dat uw plan door kan gaan?

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de informatie die wij nu van u ontvingen en hebben deze getoetst aan de huidige gemeentelijke beleidskaders. Bij de verdere uitwerking van uw initiatief zal er nadere informatie beschikbaar komen en kunnen wij pas een definitieve afweging maken. Later in het proces kan dus nog blijken dat het initiatief toch niet haalbaar is. Wij kunnen u zodoende niet de zekerheid geven dat uw plan daadwerkelijk door zal gaan. De gemeente stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schade die u als initiatiefnemer lijdt, als de herziening van het bestemmingsplan of de aangevraagde vergunning niet tot stand komt.

U kunt tegen dit besluit geen bezwaar maken

Wij zien uw verzoek als een verzoek om informatie over wat er wel en niet mag. Deze brief geeft antwoord hierop. Dit is nog geen formeel bestuurlijk besluit en tegen dat antwoord kunt u geen formeel bezwaar maken. Wij gaan er van uit dat wij uw verzoek om informatie hiermee afdoende hebben afgehandeld. Mocht u langer dan één jaar na de datum van deze brief geen actie ondernemen ten aanzien van dit plan, dan moet u te zijner tijd een nieuw verzoek in te dienen.

Op basis van de dan geldende beleidsstukken en inzichten wordt dan opnieuw afgewogen of we nog steeds positief tegenover het initiatief staan. Wij kunnen niet garanderen dat we dan tot dezelfde conclusie komen.

Garantiebepaling

De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om het bestemmingsplan te wijzigen, maar de gemeente geeft echter geen garantie dat de wijziging ook daadwerkelijk tot stand komt. Het college dient bij zijn besluit immers rekening te houden met alle belangen, die bij de wijziging van het bestemmingsplan zijn gemoeid.

Omgevingswet

De komst van de Omgevingswet, een nieuwe wet die 26 wetten gaat vervangen, heeft gevolgen voor de werkwijze van onze organisatie en voor het indienen van onder andere bestemmings- en wijzigingsplannen. Volledige conceptontwerp wijzigingsplannen moeten uiterlijk drie maanden voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (verwachte datum 1 januari 2023) worden aangeleverd bij de gemeente. Daarna kunnen wij deze plannen namelijk niet meer via het huidige recht afhandelen. We zijn als gemeente druk bezig om in kaart te brengen hoe we omgaan met initiatieven die onder de Omgevingswet behandeld moeten worden. Zodra wij hier meer info over hebben, brengen wij u daarvan op de hoogte. We hopen op uw begrip.

Overige informatie:

Heeft u vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van afdeling Ontwikkeling via [REDACTED] of via het centrale telefoonnummer van de gemeente 073-6580680.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,
de afdelingsmanager Ontwikkeling

[REDACTED]