

Aan burgemeester en wethouders

Datum	19 april 2022	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Wijzigen agrarisch bestemming naar bedrijf, Molenstraat 15, Helvoirt		

Concept besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een bed and breakfast, recreatieruimte en bedrijfswoning op het perceel Molenstraat 15 te Helvoirt;
2. Hiervoor de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' naar 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Recreatie';
3. De maximale inhoud van de beoogde bedrijfswoning te bepalen op 1250 m³;
4. Initiatiefnemer uit te nodigen voor het opstellen van een concept-ontwerpwijzigingsplan.

Besluit

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een bed and breakfast, recreatieruimte en bedrijfswoning op het perceel Molenstraat 15 te Helvoirt;
2. Hiervoor de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' naar 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Recreatie';
3. De maximale inhoud van de beoogde bedrijfswoning te bepalen op 1250 m³;
4. Initiatiefnemer uit te nodigen voor het opstellen van een conceptontwerpwijzigingsplan.

Eerdere besluitvorming

- De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' op 24 september 2020 vastgesteld. Hierbinnen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, artikel 7.7.10, voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Bedrijf' waaronder begrepen recreatie.

Inleiding

Initiatiefnemer wil op het perceel Molenstraat 15 te Helvoirt een bed and breakfast van 8 kamers, een recreatieruimte en een bijbehorende bedrijfswoning realiseren. Het oorspronkelijke initiatief wilde hiervoor de bestemming van het perceel wijzigen naar 'Wonen', maar daarvoor is de recreatieve nevenfunctie te groot. In overleg is besloten dat het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Recreatie' een alternatief is waarmee initiatiefnemers akkoord gingen.

De beoogde herontwikkeling van het perceel bestaat uit:

- het slopen van de huidige agrarische bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 546 m²;
- het bouwen van een langgevelboerderij (de bedrijfswoning) met een oppervlakte van 236 m² en een inhoud van 1692 m³;
- het bouwen van een Vlaamse schuur met veranda (de recreatieruimte) met een oppervlakte van 287 m² en een inhoud van 1202 m³;
- het bouwen van een kapschuur (de bed and breakfast) met een oppervlakte van 198 m² en een inhoud van 1700 m³;
- het realiseren van een parkeergelegenheid ten behoeve van de bezoekers.

Beoogd effect

Het stimuleren van recreatie.

Argumenten

1.1 Hiermee stimuleren we recreatie en toerisme in onze gemeente

Het toevoegen van een extra recreatiemogelijkheid in het buitengebied zorgt ervoor dat er meer mensen kunnen recreëren in onze gemeente. In zowel de structuurvisie Haaren als in het coalitieakkoord wordt het stimuleren van kleinschalige recreatie genoemd. Dit plan draagt daaraan bij.

1.2 Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap

Op het huidige perceel staan vervallen stallen en ook de bedrijfswoning is sterk verouderd en past niet binnen het straatbeeld (zie ook 'Bijlage 3 – Huidige situatie'). De initiatiefnemer gaat het hele perceel herbouwen en dit zowel landschappelijk als stedenbouwkundig inpassen in de omgeving. Dit levert een kwaliteitsverbetering van het landschap op. De verharding op het perceel neemt echter wel flink toe. Dit levert een kwaliteitsverslechtering op. Door de inhoud van de woning te maximaliseren, zie beslispunt 3., blijft deze verslechtering beperkt.

Daarnaast moet er op basis van het beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap ook extra geïnvesteerd worden in die kwaliteitsverbetering.

2.1 Het plan kan voldoen aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' naar de bestemming 'Bedrijf', waaronder ook begrepen 'Recreatie'. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, die door het 'Herstelbesluit Buitengebied, herziening 2020' mogelijk enkel in de bijlage staan, vormen geen belemmering voor dit initiatief. Zodoende kan dit initiatief door middel van de bestaande wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

3.1 Dit draagt bij aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

De positie van het bouwvlak op het perceel ligt relatief naar achteren in vergelijking met de omliggende bebouwing. Daarnaast bestaat de bebouwing uit de omgeving uit meerdere langgevelboerderijen die wat betreft volume groter zijn dan het standaardvolume van een bedrijfswoning. Aansluiten op de omgeving, betekent zodoende in dit geval gemotiveerd afwijken van dat standaardvolume. Het maximum van 1250 m³ sluit aan bij de grootte van de langgevelboerderijen die reeds aan dezelfde kant van de weg staan als het perceel Molenstraat 15.

4.1 De wijzigingsplanprocedure moet aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Tijdens de wijzigingsplanprocedure zijn verschillende (milieu)onderzoeken nodig om een definitief besluit te kunnen nemen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gevraagde ontwikkeling. Bij deze ontwikkeling moet in ieder geval

aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing (ook in relatie tot het Helvoirts Broek) en de stedenbouwkundige inpassing. Ook een omgevingsdialoog moet een onderdeel vormen van de procedure. In samenwerking met deskundigen moeten deze en andere aspecten verder uitgewerkt worden om te vast te kunnen stellen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttelingen

1.1 De verharding neemt toe

Door de beoogde bebouwing neemt de verharding op het perceel toe van ongeveer 545 m² naar 720 m². Dit betreft vooral een toename in m² van de beoogde bedrijfswoning. Dit heeft negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Door een goede waterberging op het eigen perceel te realiseren, kunnen deze gevolgen worden beperkt. Daarnaast moet in het kader van de sloopverplichting na berekening extra m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt worden of moet er een bijdrage in het sloopfonds plaatsvinden bij hergebruik, herbouw of uitbreiding van de bebouwing. Dit leidt tot afname van verharding elders.

Integraliteit/Burgerparticipatie

- Het principeverzoek is integraal beoordeeld door water, stedenbouw, landschap, toegankelijkheid/inclusie, verkeer, recreatie & toerisme, cultuurhistorie & erfgoed en RO.
- Er heeft nog geen burgerparticipatie plaatsgevonden.



Financiën

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht. De kosten voor een eventuele verdere procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

Dit collegevoorstel is openbaar. Het besluit wordt middels een brief kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer (zie bijlage 4).

Bijlage(n):

1. Bijlage 1 – Principeverzoek
2. Bijlage 2 – Beoogde situatie
3. Bijlage 3 – Huidige situatie
4. Bijlage 4 – Principebesluit