

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Behandeld door

Onderwerp

OW/ / /

Principeverzoek

Datum

Verzonden

Geachte heer

Op 6 februari 2024 hebben wij namens u een aangepast principeverzoek ontvangen voor:

- de herontwikkeling (transitie) van de intensieve varkenshouderij naar een extensief gemengd agrarisch (familie-)bedrijf, met behoud van bestaande nevenactiviteiten en mogelijkheden voor het ontplooien van nieuwe nevenactiviteiten gericht op onder andere educatie en participatie;
- de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur;
- het tijdelijk toestaan van verhuur van opslagruimte aan derden (bedrijven), in het kader van de transitie naar een extensief gemengd agrarisch (familie-)bedrijf.

De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien op het perceel kadastraal bekend gemeente Helvoirt, plaatselijk bekend 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.

Omgevingsplan gemeente Vught

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met de regels van het omgevingsplan gemeente Vught. Op grond van het omgevingsplan is het niet toegestaan om opslagruimte te verhuren aan derden (bedrijven) binnen het agrarisch bedrijf. Ook het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur is op basis van het omgevingsplan niet direct toegestaan. Wij hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om toch medewerking te verlenen aan de door u beoogde ontwikkeling.

Afweging en besluit

Uw verzoek is op wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat de ontwikkeling grotendeels haalbaar lijkt, met uitzondering van het onderdeel dat betrekking heeft op het permanent verhuren van opslagruimte aan derden (bedrijven).

Wij zien de meerwaarde van de extensivering van het varkensbedrijf en de maatschappelijke meerwaarde van verschillende (beoogde en bestaande) nevenactiviteiten. In het kader van de transitie van het bedrijf vinden wij het ook voorstelbaar om de verhuur van opslagruimte aan derden

voor een periode van 10 jaar toe te staan. Deze overgangperiode kan eenmalig met 2 jaar worden verlengd, als blijkt dat dit vanuit financieel oogpunt noodzakelijk is (met het oog op de sanering van bebouwing en de transitie van het bedrijf) en u dit ook kunt onderbouwen.

Wij zijn van mening dat, na de overgangperiode van 10 jaar, op het erf alleen ruimte kan zijn voor de bedrijfsactiviteiten van de familie, waarbij meerdere activiteiten onderling sterk verbonden zijn (en elkaar versterken) en passen binnen het concept van het extensief gemengd agrarisch (familie-)bedrijf. Permanente verhuur van opslagruimte aan derden is hierbij naar onze opvatting niet passend.

Passende activiteiten in de uiteindelijke situatie:

- Houden van varkens op extensieve wijze, met een maximum van 100 varkens;
- Teelt van groenten;
- Sierteelt van bloemen (en verwerking ervan, het voorbereiden en maken van boeketten door uw dochter);
- Landschapsontwikkeling en -beheer (het hoveniersbedrijf van uw zoon);
- Cateringbedrijf (maaltijdservice);
- Een educatief programma rondom het extensief houden van varkens en het telen van groenten;
- Het betrekken van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij de productie en bij het beheer van het boeren erf;
- De kleinschalige verkoop van agro-kleding.

Verder verbinden wij nog een aantal voorwaarden aan medewerking aan uw verzoek. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze brief.

Hoe nu verder?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor het tijdelijk afwijken van de regels van het omgevingsplan, ten behoeve van het creëren van mogelijkheden voor de verhuur van opslagruimte aan derden, kunt u een aanvraag voor een 'omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met termijn' indienen. Een ruimtelijke onderbouwing, met de noodzakelijke onderzoeken, zal onderdeel moeten uitmaken van de aanvraag. Wij vragen u om in het kader van het vooroverleg eerst een conceptaanvraag bij ons in te dienen.

Voor het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur zal een separate ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden, omdat het gaat om een permanente wijziging in het gebruik van het bouwwerk. Ook in het kader van deze ruimtelijke procedure dient u een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken aan te leveren. Zo zal uit onderzoek moeten blijken dat de Vlaamse schuur cultuurhistorisch waardevol is en deze kan worden verbouwd tot woning zonder aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

We willen er u op attenderen dat de mogelijkheid bestaat dat er integriteitsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd bij een uiteindelijke vergunningsprocedure overeenkomstig onze 'Beleidsregel Wet Bibob 2021 gemeente Vught'.

Leges en realisatieovereenkomst

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 of [REDACTED] (tarieventabel 2024). Hiervoor ontvangt u een aparte nota.

Wanneer u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, zijn aan het in behandeling nemen van uw aanvraag tevens leges verbonden. Voor het tijdelijk afwijken van de regels van het omgevingsplan (omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met termijn) is het bedrag zoals genoemd in artikel 2.6 onder c, onder 8, van de tarieventabel behorend bij de Legesverordening gemeente Vught 2024, van toepassing. Het bedrag betreft [REDACTED]

De leges voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur zijn tevens opgenomen in artikel 2.6 onder c van de tarieventabel behorend bij de Legesverordening gemeente Vught 2024. Het bedrag is hierbij gerelateerd aan de bouwkosten.

Realisatieovereenkomst voor de woning in de Vlaamse schuur

De afspraken die we met u maken rondom kostenverhaal en de tegenprestatie in het kader van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', ten behoeve van de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur, 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 nadeelcompensatie met de bovengenoemde overeenkomst geregeld.

Weet u nu zeker dat uw plan door kan gaan

Wij kunnen u op basis van het principeverzoek niet de zekerheid geven dat uw plan daadwerkelijk door zal gaan. Wij hebben een inschatting gemaakt of uw plan voorstelbaar en haalbaar is. Dit hebben wij gedaan op basis van de informatie die wij nu hadden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal er nadere informatie beschikbaar komen en kunnen wij pas een definitieve afweging maken. Wij kunnen dan tot het oordeel komen dat het plan toch niet haalbaar is. Ook kunnen tijdens de verdere procedure bezwaren worden ingediend die tot een ander oordeel leiden. Tot slot kunnen beleidsinzichten wijzigen waardoor het standpunt verandert.

U kunt tegen dit besluit geen bezwaar maken

Wij zien uw principeverzoek als een verzoek om informatie over wat er wel en niet mag. Deze brief geeft antwoord hierop. Tegen dat antwoord kunt u geen formeel bezwaar maken. Wij gaan er vanuit dat wij uw verzoek nu hebben afgehandeld. Mocht u langer dan één jaar na de datum van deze brief geen actie ondernemen ten aanzien van dit plan, dan dient u te zijner tijd een nieuw principeverzoek in te dienen. Op basis van de dan geldende beleidsstukken en inzichten wordt dan opnieuw afgewogen of er medewerking wordt verleend. Wij kunnen niet garanderen dat we dan tot dezelfde conclusie komen.

Garantiebepaling

De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om het omgevingsplan te herzien of om van het omgevingsplan af te wijken, maar de gemeente geeft echter geen garantie dat de herziening of afwijking tot stand komt. Bij het besluit moet immers rekening gehouden worden met alle belangen, die bij de herziening van het omgevingsplan of bij de afwijking ervan zijn gemoeid. De gemeente is

daarom niet aansprakelijk voor schade die de initiatiefnemer lijdt, als de herziening of afwijking van het omgevingsplan niet tot stand komt

Overige informatie:

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

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,
de afdelingsmanager Ontwikkeling

(naam afdelingsmanager)

Bijlage 1 Voorwaarden

Er zijn een aantal voorwaarden waarmee u rekening dient te houden:

- Het afwijken van de regels van het omgevingsplan ten behoeve van de verhuur van opslagruimte aan derden (bedrijven) wordt voor een periode van 10 jaar toegestaan. In uw aanvraag voor een ‘omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met termijn’ dient u deze termijn expliciet te benoemen. De vergunningaanvraag zal anders moeten worden geweigerd;
- Indien verlenging van deze periode voor maximaal 2 jaar vanuit financieel oogpunt noodzakelijk blijkt, dient u de noodzaak te onderbouwen;
- Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (een goede ruimtelijke ordening) dient u in het kader van de tijdelijke omgevingsvergunning een aantal aspecten (eventueel met onderzoeken) te onderbouwen. Het gaat dan onder andere om verkeer en bijvoorbeeld de milieuaspecten geluid en geur.
De verhuur van opslagruimte mag niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer op en rondom het erf. De huidige situatie, op grond van het omgevingsplan en de vergunning, dient hierbij als uitgangspunt voor de beoordeling. In de omgevingsvergunning worden met het oog hierop (maatwerk-)voorschriften opgenomen.
Hetzelfde is van toepassing op de milieuaspecten zoals geluid en geur. Aangetoond dient te worden dat er met de beoogde activiteiten sprake is van een aanvaardbare geur- en geluidbelasting. Indien nodig worden in de omgevingsvergunning voorschriften opgenomen om deze aanvaardbare milieubelasting te borgen;
- Met het oog op de extensivering van het varkensbedrijf en de vrijkomende stikstofrechten, wordt als voorwaarde aan onze medewerking verbonden dat de vrijkomende stikstofrechten (1.000 kg.) niet langer door u gebruikt mogen worden en/of door u vrij verhandeld mogen worden.
- 8 jaar na het onherroepelijk worden van de ‘omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met termijn’ treedt u met de gemeente in gesprek over een definitief plan voor het gemengd agrarisch bedrijf. Dat plan heeft, naast betrekking op de activiteiten op het erf, ook betrekking op de sanering van een substantieel deel van de bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt hierbij is dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd. In de overgangperiode (10 jaar) moet inzicht ontstaan in hoeveel ruimte er nodig is voor de bedrijfsactiviteiten van u en uw gezin en welke ruimte (welke oppervlakte) overtollig is. Op dit moment wordt met ‘een substantieel deel’ echter wel gedacht aan de helft van de bedrijfsbebouwing;
- Ten behoeve van de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur op het perceel dient u een onderzoeksrapport te overleggen waaruit de cultuurhistorische waarde van de schuur blijkt. Ook dient u aan te tonen dat de schuur kan worden verbouwd tot woning zonder aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen;
- Artikel 7.1 van de ‘Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant’ is van toepassing bij de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur. Het plan dient dan ook in overeenstemming te zijn met de regels die in dit artikel zijn gesteld;
- In het kader van de ruimtelijke procedure(s) moet een omgevingsdialoog worden gevoerd. De omgevingsdialoog is vormvrij, maar een verslag moet als bijlage bij de (concept-)aanvraag worden gevoegd. Er is sprake van een zorgvuldige omgevingsdialoog als:
 - er een ontmoeting tussen belanghebbenden is georganiseerd;

- belanghebbenden vooraf worden uitgenodigd;
- belanghebbenden informatie krijgen over het project;
- belanghebbenden de gelegenheid krijgen hierop te reageren;
- er van de dialoog een verslag wordt gemaakt waarin de uitkomst van bovengenoemde punten terugkomen;
- er in het verslag wordt besproken wat er met de reacties wordt gedaan;
- het verslag wordt gedeeld met de belanghebbenden.