

LS Plan & Advies
Mevrouw [REDACTED]
Berktweg 3
5076 PA HAAREN

Uw kenmerk		Datum	18 juni 2024
Ons kenmerk	OW/ Z21 - 238076 / UIT/24 - 624014	Verzonden	
Behandeld door	[REDACTED] / +31736580680		
Onderwerp	Verduidelijking van het principebesluit [REDACTED]		

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 17 april 2024 hebben wij u ons principebesluit over het initiatief aan de [REDACTED] Helvoirt gestuurd. In dit besluit geven wij aan dat wij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan de omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' en het realiseren van een nieuw bijbehorend bouwwerk van maximaal 400 m² naast de bestaande bijbehorende bouwwerken. In datzelfde besluit stellen wij dat uw verzoek voor het realiseren van een recreatiewoning van 380 m³ niet voorstelbaar is.

Naar aanleiding van bovengenoemd besluit heeft er op 14 mei 2024 een gesprek plaatsgevonden tussen u, de initiatiefnemer, wethouder Vos en ambtelijke ondersteuning bestaande uit [REDACTED] en [REDACTED]. Hieruit kwam naar voren dat initiatiefnemer ongelukkig is met het genomen besluit ten aanzien van de recreatiewoning. Er ontstond een semantische discussie over alternatieve mogelijkheden in relatie tot een recreatiewoning en wat dit precies in de praktijk betekent. U en de initiatiefnemer hebben hierbij ter verduidelijking gevraagd om een aanvulling van het besluit. Deze brief gaat hierop in.

Recreatiewoning

Het initiatief betekent het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Activiteiten die binnen de te realiseren woonbestemming plaatsvinden moeten daaraan ondergeschikt zijn. Een recreatiewoning suggereert een solitaire eenheid, die fysiek, qua uitstraling en/of qua functie losstaat van de woonbestemming en nauwelijks binding heeft met het hoofdgebouw. Dit betekent dat de recreatiewoning niet ondergeschikt is aan de woonbestemming.

Op 23 mei 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden met de provincie. Uit dit overleg en uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant is naar voren gekomen dat ook de provincie een recreatiewoning niet wenselijk vindt. In artikel 5.79 van de omgevingsverordening wordt weliswaar het realiseren van een recreatiewoning niet uitgesloten, mits het terrein en de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning is uitgesloten. Uit de

artikelsgewijze toelichting van de verordening en na overleg met de provincie is deze regeling echter bedoeld voor vakantieparken en niet voor solitaire recreatiewoningen. Om deze redenen vinden wij een recreatiewoning niet wenselijk.

Bed & breakfast

Een bed & breakfast zien wij wel als ondergeschikt aan de woonbestemming. Conform de begripsdefinitie van een 'bed & breakfast' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' en [REDACTED] is een bed & breakfast *"een kleinschalige accommodatie ... zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft. Typerend voor bed & breakfast is: a. de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig; b. bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning"*. Hiermee is de ondergeschiktheid aan de woonbestemming qua positionering, uitstraling en functie geborgd.

Het realiseren van een bed & breakfast als nevenactiviteit met maximaal 5 kamers binnen de bestaande bebouwing is bij een woonbestemming ook mogelijk in het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'. Hier sluiten we dan ook bij aan. Gezien de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan [REDACTED] en gezien het gegeven dat er aanzienlijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd met de sloop van het huidige bedrijfsgebouw, zijn wij van mening dat een keuken onderdeel zou moeten kunnen vormen van de op te richten bed & breakfast. Hiermee wijken wij voor dit initiatief gemotiveerd af van de hierboven genoemde begripsdefinitie.

Voorwaarden

De voorwaarden uit het principebesluit dat wij u op 17 april 2024 hebben gestuurd blijven onverminderd van toepassing. Voor de bed & breakfast geldt daarnaast dat deze opgericht dient te worden binnen de bestaande bijgebouwen of het nieuw op te richten bijgebouw.

Overige informatie

De overige bepalingen uit het principebesluit (kenmerk: OW/ Z21 - 238076 / UIT/24 - 616156) blijven ook onverminderd van toepassing. Voor de volledigheid melden wij, dat u geen extra kosten verschuldigd bent voor de verduidelijking van dat principebesluit.

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

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,
de teamleider Ruimtelijk Beleid

[REDACTED]