

Onderwerp**5 – Toelichting bij De Hoeven 60c, Haarsteeg****Aanleiding / voorgeschiedenis**

Op 17 oktober 2024 is er een aanvraag ingediend voor een wijziging van het omgevingsplan voor de Hoeven 60c in Haarsteeg. De aanvraag heeft tot doel om een loods met agrarische functie en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – activiteit' te wijzigen naar een bedrijfsfunctie voor een kleinschalig aannemersbedrijf.

Feitelijke informatie

Het plangebied ligt aan De Hoeven 60c in Haarsteeg. Op deze locatie staat een loods met een agrarische functie en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – activiteit'. Door middel van deze aanduiding is de nevenactiviteit 'bakkerij' toegestaan.

Het initiatief betreft het gebruik van deze loods als kleinschalig aannemersbedrijf met opslag. De gewenste bedrijfsactiviteiten voldoen niet aan de regels van het omgevingsplan van de gemeente Heusden.

Het voormalige agrarische bedrijf van 60b, c en d is nu in eigendom van drie verschillende eigenaren. Het gaat om een plattelandswoning op 60b, een loods op 60c en een glastuinbouwcomplex op 60d. Op Afbeelding 1 is het gehele plangebied weergegeven. Deze aanvraag heeft alleen betrekking op de loods op 60c, maar gezien het één planologisch geheel betreft zal het gehele plangebied aan De Hoeven 60b, c en d worden meegenomen. Voor de locaties aan De Hoeven 60b en De Hoeven 60d zullen geen wijzigingen ontstaan door de wijziging van het omgevingsplan.



Huidige situatie De Hoeven 60b, c en d te Haarsteeg. In het rood de panden aan de Hoeven 60b, c en d te Haarsteeg en in het geel het pand De Hoeven 60c te Haarsteeg

Het plangebied aan De Hoeven 60c ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' (als tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege) en heeft daar de functie 'Agrarisch' en een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch activiteit'. Er is een nevenactiviteit 'Bakkerij' toegestaan van 300 m², dit is de loods waar de initiatiefnemers hun bedrijf in willen vestigen.

In totaal zal circa 572 m² aan gronden worden omgezet naar een bedrijfsbestemming, waarop circa 295 m² aan bebouwing aanwezig is. Het (agrarisch) bedrijfsgebouw op het plangebied blijft behouden.

De beschikbare bedrijfsruimte aan De Hoeven 60c te Haarsteeg wordt ingezet voor kleinschalige aannemerswerkzaamheden en opslag. De bedrijfslocatie zal enkel door initiatiefnemers bezocht worden. De frequentie van de verkeersbewegingen is hierdoor beperkt.

Achtergrondinformatie

De gemeente heeft in maart 2021 een controle uitgevoerd op het plangebied, waarna initiatiefnemers een brief ontvingen waarin stond dat initiatiefnemers in strijd handelde met het bestemmingsplan (inmiddels omgevingsplan). De gemeente heeft vervolgens een handhavingstraject gestart door het verzenden van een voornemen last onder dwangsom, zodat de bedrijfsgebouwen niet in gebruik worden genomen ten behoeve van het afbouwbedrijf van initiatiefnemers.

Aangezien het plangebied op grond van het huidige omgevingsplan enkel kan dienen voor agrarische doeleinden en een bakkerij, zijn de mogelijkheden voor het exploiteren van een aannemersbedrijf nihil. Om deze reden wensen initiatiefnemers een gedeelte van het bouwvlak te herontwikkelen in een bedrijfsfunctie voor het uitvoeren van aannemerswerkzaamheden. Hiervoor zal een wijziging van het omgevingsplan worden doorlopen.

Inzet van middelen

De met dit planonderdeel verband houdende kosten, inclusief de noodzakelijke onderzoeken, komen ten laste van de initiatiefnemers. De door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt door leges bij de initiatiefnemers in rekening te brengen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie gesloten waardoor het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie is verzekerd. Het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit plan verder niet noodzakelijk. Voor dit planonderdeel hoeft dan ook geen kostenverhaalsregeling in het omgevingsplan te worden opgenomen.

Risico's

Dit onderdeel van het wijzigingsbesluit kent geen risico's.