

Onderwerp

Principeverzoek plattelandswoning De Hoeven 60B in Haarsteeg

Portefeuillehouder

De heer C.A.M. van Bokhoven

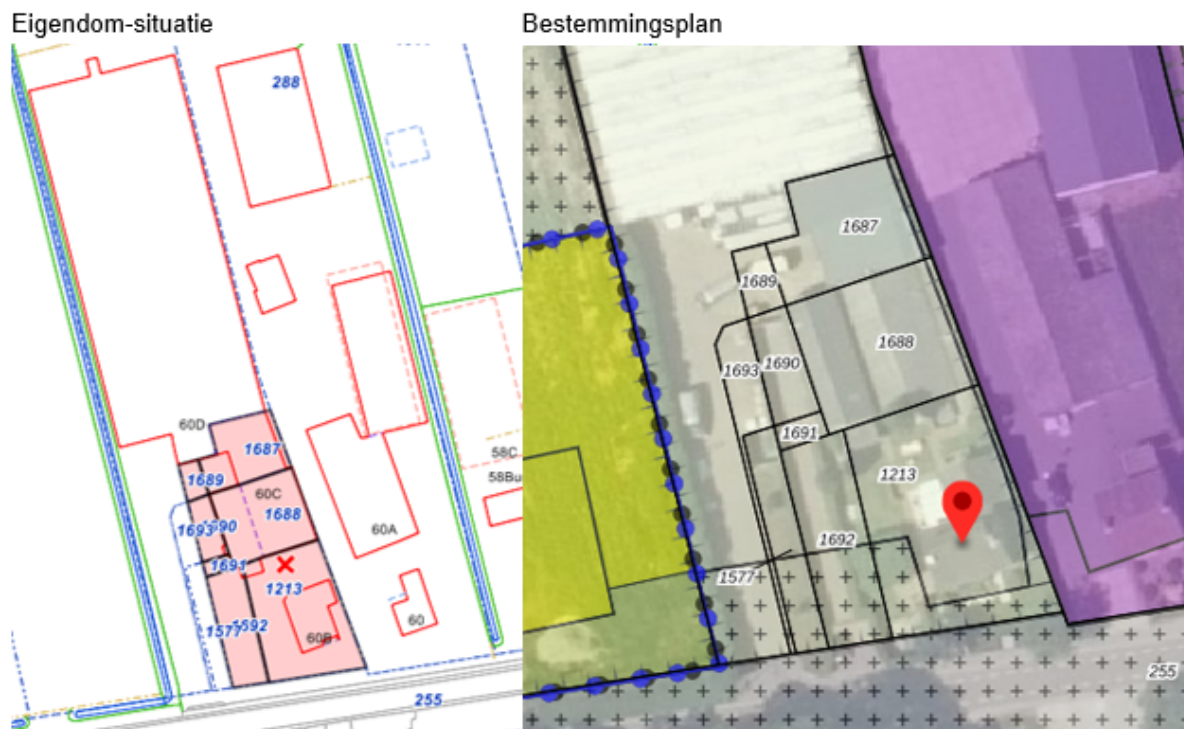
Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 14 juni 2020 is een principeverzoek ingediend om een plattelandswoning mogelijk te maken aan De Hoeven 60B in Haarsteeg.

De wens is om de bestaande bedrijfswoning te mogen gebruiken voor bewoning door derden. Dit kan door het toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning' aan de geldende bestemming voor de bedrijfswoning. Verder heeft aanvrager geïnformeerd welke mogelijkheden er verder nog zijn voor een andere invulling van de percelen die aansluitend aan de woning te koop staan.

Feitelijke informatie

De betrokken percelen liggen in het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening' en zijn daarin bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het achterste deel (nummer 60D) is eigendom van een bloemen- en plantenkwekerij met overslaghandel en het voorste deel (lichtrood) is van de aanvrager.



De bedrijfswoning op 60B (perceel 1213 en 1692), de loodsen op 60C (percelen 1687 t/m 1690) en de achterliggende kassen op 60D.

Aanvrager wil de bedrijfswoning op nummer 60B apart verkopen en de achterliggende bedrijfsgebouwen op nummer 60C verkopen aan de achterbuurman, de bloemen- en plantenkwekerij op nummer 60D. Deze gewenste ontkoppeling past niet in het bestemmingsplan, aangezien er dan geen sprake meer is van een bedrijfswoning.

Afweging

Hierna wordt het principeverzoek kort toegelicht en worden de belangrijkste aspecten in de afweging op de aanvraag benoemd.

Beoordeling aanvraag

Er wordt gevraagd medewerking te verlenen om het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, zodat het voor een derde is toegestaan in de bedrijfswoning te wonen.

Stedenbouwkundig is dit voorstelbaar. De feitelijke situatie ter plaatse verandert niet. Een wijziging naar een plattelandswoning levert geen belemmeringen op voor de omliggende bedrijven. Door zo'n wijziging blijft de mogelijkheid bestaan om de woning in de toekomst weer als een agrarische bedrijfswoning te gebruiken. De beoogde ontwikkeling wordt daarom planologisch aanvaardbaar geacht, mits ook aan de hand van de verschillende milieuaspecten kan worden aangetoond dat voor de plattelandswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Verder is in het bestemmingsplan voor nummer 60C nu nog een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' voor een bakkerij opgenomen. Deze bakkerij is niet meer aanwezig en het is wenselijk om deze aanduiding bij een komende functieverandering aan te passen.

Uitsluitend met een bestemmingsplanherziening kan medewerking worden verleend om het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan.

Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er voor de rest van het perceel en aanwezige gebouwen niets wijzigt en deze worden gebruikt overeenkomstig de huidige agrarische bestemming.

Er kan dus medewerking worden verleend aan het verzoek, mits wordt aangetoond dat voor de plattelandswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor moet de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing met alle relevante omgevingsonderzoeken.

Beoordeling andere invulling

Aangezien de bedrijfswoning te koop staat en ook de achterliggende percelen 60C heeft de aanvrager gevraagd welke mogelijkheden er nog meer zijn voor een andere invulling.

Dit betreft de volgende twee scenario's.

De bedrijfswoning (60B) wordt verkocht samen met de loods (60C)

Er kan gewerkt worden met een toevoeging van de aanduiding voor een plattelandswoning. De loods mag worden gebruikt ten dienste van de plattelandswoning, dus voor privé-gebruik of een gebruik dat past binnen het bestemmingsplan (agrarisch of als bakkerij).

Als de bewoner van de plattelandswoning de loods wil gebruiken voor bedrijfsactiviteiten (maximaal milieucategorie 2 en geen belemmering voor de omliggende percelen) moet het bestemmingsplan hiervoor worden gewijzigd. Dit kan tegelijkertijd gebeuren met de toevoeging van de aanduiding plattelandswoning, waarbij de voorkeur uit gaat naar een gemengde bestemming (het woonhuis houdt de aanduiding plattelandswoning). Zodra de beoogde activiteiten bekend zijn en akkoord bevonden, kan het bestemmingsplan worden gewijzigd. Zo is sprake van een duidelijk onderscheid tussen het achterliggende agrarisch bedrijf (60D), hier is overigens geen (bedrijfs)woning toegestaan, en het perceel met een gemengde bestemming danwel plattelandswoning (60B+C).

De bedrijfswoning (60B) en de loods (60C) worden los verkocht of verhuurd

Het woonhuis kan dan een aanduiding plattelandswoning krijgen door een wijziging van het bestemmingsplan. De loods mag alleen worden gebruikt conform het bestemmingsplan (agrarisch of als bakkerij). Bij eventuele verkoop aan de achterbuurman kan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' worden opgenomen voor de bloemen- en plantenkwekerij. Dit kan tegelijkertijd gebeuren met de toevoeging van de aanduiding plattelandswoning.

Het is niet toegestaan de loods te gebruiken voor andere bedrijfsmatige activiteiten. Dan is er namelijk sprake van nieuwvestiging van een bedrijf. Dit is, gelet op de situering van het perceel, niet wenselijk.

Er ontstaat dan een bedrijf met een derde partij in de tweede lijn, dat ook ligt tussen twee percelen met een andere functie (agrarisch versus plattelandswoning). Bovendien zijn slechts kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan; een reëel bedrijf is het dus niet. Het is daarom niet wenselijk voor 60C een afzonderlijke bedrijfs- of gemengde bestemming toe te kennen.

Inzet van middelen

Voor de behandeling van dit principeverzoek zijn leges verschuldigd volgens de legesverordening.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Het principeverzoek kan worden vervolgd met een aanvraag voor het herzien van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer dient hierbij een ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Deze onderbouwing moet ingaan op de hiervoor benoemde aspecten/aandachtspunten. Ook kan eventueel worden ingegaan op een scenario waarbij de loods door de koper van de plattelandswoning wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten zoals hiervoor is beschreven.

Gebruikelijke randvoorwaarde is dat de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente sluit. Daarna wordt het initiatief opnieuw aan u voorgelegd voor het in procedure brengen van de bestemmingsplanherziening.

De aanvrager ontvangt hierover de bijgevoegde brief.

Openbaar/ niet openbaar

Besluiten op principeaanvragen zijn in het kader van het door u aangescherpte beleid omtrent transparant bestuur voortaan openbaar, voor zover er geen Wob-uitzonderingen van toepassing zijn, zoals onevenredige benadeling en privacybescherming. Aanvragers hebben aangegeven geen problemen te hebben met de openbaarheid.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 22 december 2020,

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

besloten:

in principe medewerking te willen verlenen aan het mogelijk maken van een plattelandswoning aan De Hoeven 60B in Haarsteeg, onder de voorwaarden dat:

- aanvrager, onder verwijzing naar hetgeen hierover in dit voorstel is opgenomen, een ruimtelijke onderbouwing aanlevert met alle relevante omgevingsonderzoeken, waarin wordt aangetoond dat voor de plattelandswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- aanvrager zich door een schriftelijke overeenkomst verbindt om het kostenverhaal en eventuele planschadekosten aan de gemeente te vergoeden.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans