

Gemeente Heusden
T.a.v. College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 41
5250 AA Vlijmen

Ulicoten, 01-10-2020

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: MvO/20181.001V

Betreft: Principeverzoek herontwikkeling agrarische bedrijfslocatie naar wonen
Locatie: Wolput 96, 5251 CH Vlijmen

Geacht College,

Namens de familie Van Son-Mommersteeg en mevr. Van de Wiel, hierna initiatiefnemers, dienen wij hierbij een principeverzoek in om de herontwikkeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk te maken aan de Wolput 96, 5251 CH te Vlijmen.

Achtergrond en doel

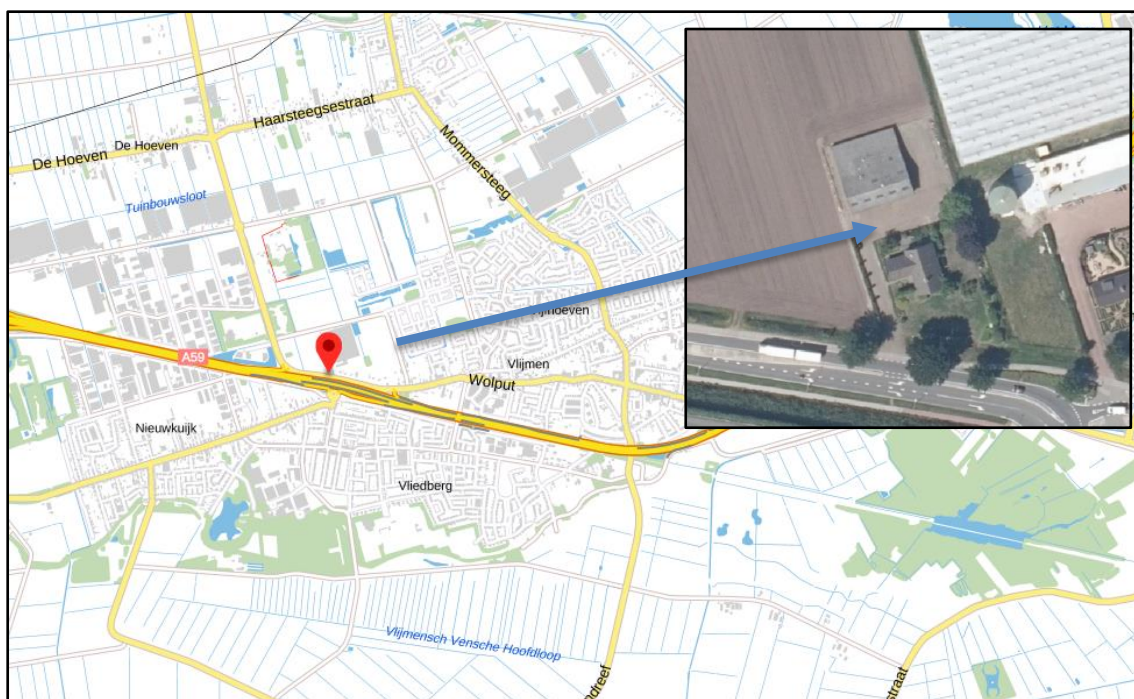
De familie Van Son-Mommersteeg (mevr. Van de Wiel is de dochter) is eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie aan de Wolput 96 te Vlijmen. Op de locatie aan de Wolput 96 werd door de ouders in het verleden een tuinbouwbedrijf (witlof) geëxploiteerd. De ouders zijn inmiddels bejaard en zijn naar het verzorgingstehuis gegaan. De locatie wordt op dit moment dan ook niet meer bewoond en is in de verkoop.

Initiatiefnemers hebben gemerkt dat de vraag naar de agrarische bedrijfslocatie zeer gering is. Tevens biedt de locatie geen duurzaam perspectief voor een agrarisch bedrijf gelet op de ligging en de kleinschaligheid. Het rond krijgen van de financiering voor aankoop van het agrarisch bedrijf zal voor potentiële kopers dan ook erg lastig zijn. Om potentiële kopers meer mogelijkheden te bieden om de locatie anders te gebruiken dan een agrarisch bedrijf wordt middels dit principeverzoek een herbestemmen tot woonbestemming aangevraagd. Recentelijk heeft zich een potentiële koper aangedaan die de locatie met de aangepaste woonbestemming zou willen overkopen.

Op basis van dit principeverzoek kan de herbestemming naar wonen op hoofdlijnen worden getoetst en kunnen afspraken gemaakt worden over het vervolg van de herontwikkeling en het te volgen traject. Met een positief principebesluit hebben potentiële kopers meer zicht op herbestemming en zal financiering een stuk gemakkelijker zijn. Zo wordt voorkomen dat de agrarische bedrijfslocatie niet verkocht wordt, leeg blijft staan en verpauperd. Kortom een positieve ontwikkeling voor zowel de initiatiefnemer, potentiële kopers, de omgeving en de gemeente Heusden.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heusden, zie Afbeelding 1. Op een afstand van circa 160 meter ten zuiden van het plangebied liggen de kern van Vlijmen en de kern van Nieuwkuijk. Op een afstand van circa 50 meter ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A59. Het plangebied bestaat de kadastrale percelen, bekend onder de gemeentenaam Vlijmen, sectie N met nummers 4495, 4496 en 749. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.800 m².



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Binnen het plangebied zijn twee gebouwen aanwezig, te weten de bedrijfswoning en een agrarisch bedrijfsgebouw, zie Afbeelding 2. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 214 m² en het agrarisch bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 420 m².



Afbeelding 2: Bovenaanzicht plangebied

Beoogde situatie

Zoals eerder in deze brief is beschreven staan de woning en het bedrijfsgebouw op dit moment leeg. Leegstand van (voormalige) agrarisch bebouwing is niet gewenst. Zowel op ruimtelijke vlak als financieel is dit ongewenst. De locatie staat momenteel in de verkoop. Echter merken initiatiefnemers dat er weinig vraag is naar de agrarische bedrijfslocatie. Gelet op de ligging en de kleinschaligheid van de locatie biedt het agrarisch bedrijf weinig toekomstperspectief. Kopers voor een agrarische bedrijfslocatie blijven dan ook uit.

Om te voorkomen dat de locatie niet verkocht wordt, nog jaren leeg blijft staan en daarmee verpauperd, is het noodzakelijk dat potentiële kopers de mogelijkheid hebben de locatie te herontwikkelen. Wanneer het College aangeeft dat de mogelijkheid bestaat om de locatie te gebruiken voor een andere functie dan een agrarisch bedrijf, dan zal verkoop van de locatie veel gemakkelijker zijn. Dit is een positieve ontwikkeling voor zowel initiatiefnemers, potentiële kopers, de omgeving als de gemeente.

Een veel geziene ontwikkeling in het buitengebied is dat voormalige agrarische bedrijfslocaties worden opgekocht en omschakelen naar een woonbestemming. Dit al dan niet in combinatie met het saneren van de bedrijfsbebouwing. Op deze manier wordt voorkomen dat het buitengebied verloederd door leegstand en krijgen burgers de mogelijkheid om met meer ruimte te kunnen wonen. Recentelijk heeft zich er een potentiële koper aangedaan. Deze koper zou de locatie willen kopen, als de mogelijkheid bestaat om hier een woonbestemming van te maken. Middels dit principeverzoek willen initiatiefnemers het College dan ook vragen om medewerking om het agrarische bedrijf om te schakelen naar woonbestemming. In Bijlage 1 is een bijbehorende situatietekening opgenomen.

Met de omschakeling naar een woonbestemming wordt de omvang van de beoogde woonbestemming teruggebracht naar een passende omvang van circa 1.500 m². Ten opzichte van het huidige agrarisch bouwvlak betekent dit een afname van circa 5.300 m². In combinatie met het verkleinen van het bestemmingsvlak wordt ook de bestaande loods voor een groot gedeelte gesaneerd. Maximaal 100 m² zal behouden blijven voor privé gebruik, waardoor circa 320 m² overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Ook de omliggende en overtollige verharding wordt verwijderd. Naast het saneren van de overtollige bebouwing en verharding wordt kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd door de realisatie van een gebiedseigen landschappelijke inpassing. De bedrijfswoning blijft in de huidige hoedanigheid behouden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand agrarisch bedrijf zonder toekomstperspectief beëindigd, wordt de vraag naar een burgerwoning in het buitengebied gefaciliteerd, wordt verloederding van het buitengebied voorkomen en wordt tegemoetgekomen aan de wens van initiatiefnemers om de locatie te kunnen verkopen.

Planologische situatie

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening', aldus vastgesteld d.d. 01-04-2020. Conform de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 3:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – snelweg' (zuidelijke helft).



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'

Ter plaatse van de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' is agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen mogelijk. De herbestemming van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, zoals voorgaand in deze brief beschreven, is niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplanregels. Wel is er voor deze herontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft artikel 3.7.6 *wijzigen naar bestemming 'wonen' (bestaande woningen)*. In de volgende paragraaf van dit principeverzoek wordt kort getoetst aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens zal het initiatief getoetst worden aan de ontwikkelingsvisie en aan de voorwaarden uit de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Beleidsverantwoording

Voor de beleidsverantwoording wordt getoetst aan het relevante gemeentelijke en provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt voor het initiatief getoetst aan de Ontwikkelingsvisie Buitengebied gemeente Heusden. Tevens wordt getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'.

De Ontwikkelingsvisie Buitengebied gemeente Heusden beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden die verder reiken dan die in het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan. De ontwikkelingsvisie biedt een handvat voor de gemeente om af te wegen of kan worden meegewerkt aan een ontwikkeling die niet rechtstreeks past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

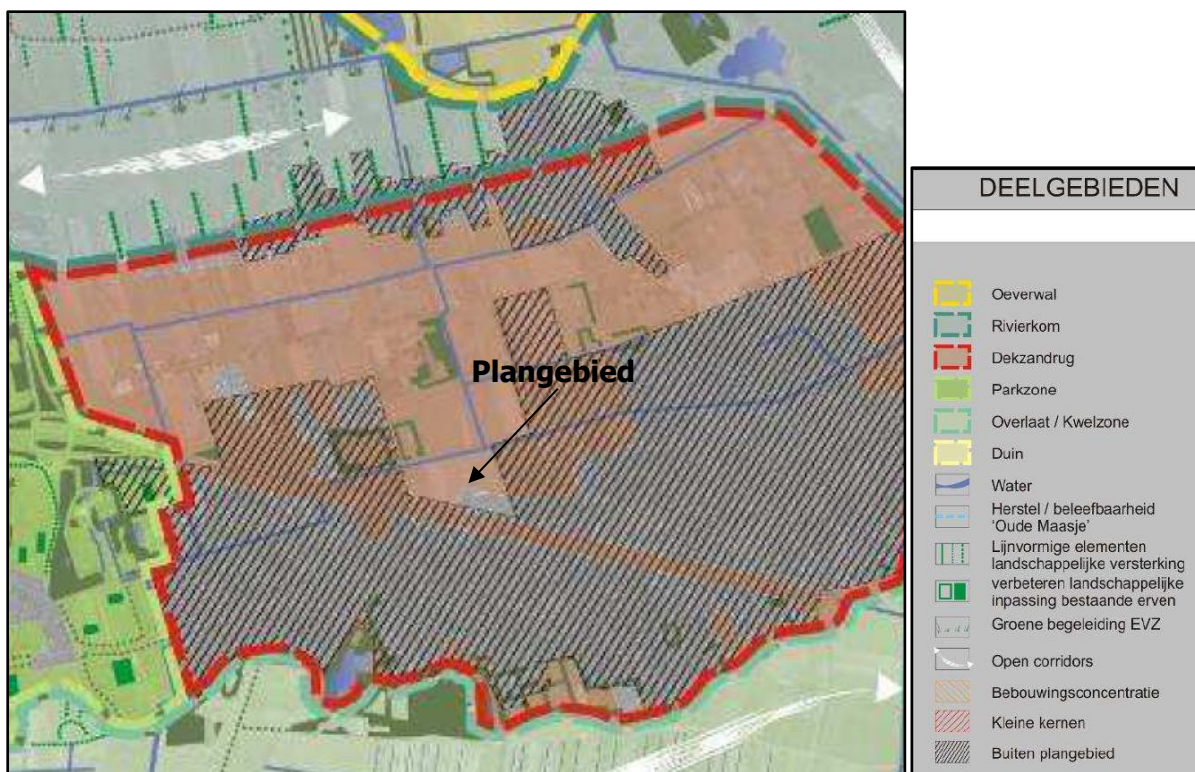
In de afgelopen jaren zijn er al meerdere (agrarische) bedrijven gestopt met de bedrijfsvoering. De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren nog verder zal afnemen. Dat roept de vraag op naar hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en nog vrijkomende gebouwen. Functieverandering is het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt. De mate waarin medewerking wordt verleend aan functieverandering is afhankelijk van het gebied waarin de locatie is gelegen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'dekzandrug', zie Afbeelding 4. Het gedeelte van de dekzandrug dat onder het buitengebied valt, bevat diverse vormen van agrarische bedrijvigheid, waarbij met name de grote hoeveelheid glastuinbouwbedrijven opvalt. Dit gebied wordt gezien als een gemengd gebied waar ruimte is voor diverse functies. Ten aanzien van functieverandering biedt de gemeente ruimte mogelijkheden in dit deelgebied.

Enkele voorbeelden voor functieverandering die mogelijk zijn binnen dit deelgebied zijn:

- herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning;
- opslag / stalling;
- agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven;
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- zakelijke dienstverlening.

Met dit principeverzoek wordt de herbestemming naar een woonbestemming aan de gemeente voorgelegd. Deze ontwikkeling is expliciet benoemd in de lijst met toegestane functieveranderingen. Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling van het agrarisch bedrijf naar wonen aansluiten bij de ontwikkelingsmogelijkheden zoals benoemd in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.



Afbeelding 4: Deelgebiedenkaart Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Het initiatief waarbij het agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming, wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'. Hieronder is de toetsing opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 26;*

Met de wijziging naar wonen wordt het bestemmingsvlak teruggebracht naar een passende omvang waarbij alleen de gronden direct rondom de woning bestemd worden met de enkelbestemming 'Wonen'.

- b. het bestemmingsvlak 'wonen' mag na wijziging niet meer dan 1.500 m² bedragen;*

Met de wijziging naar wonen wordt het bestemmingsvlak vastgelegd op 1.500 m². Van de overige gronden die momenteel nog een agrarisch bouwvlak hebben wordt het bouwvlak verwijderd.

- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de desbetreffende agrarische bestemming;*

Van de overige gronden die momenteel nog een agrarisch bouwvlak hebben maar die buiten de beoogde woonbestemming vallen wordt het bouwvlak verwijderd. De gronden behouden wel de agrarische bestemming.

- d. het bepaalde in artikel 26 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;*

Ter kennisname. De regels van dit artikel zullen met het wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing worden verklaard.

- e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het desbetreffende bouwvlak te omvatten;*

De gehele bestaande woning valt binnen de beoogde woonbestemming. Verder zijn er geen woonruimten aanwezig.

f. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

Om aan te tonen dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven wordt verderop in deze brief kort getoetst aan de onderdelen bedrijven en milieuzonering en geur.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering en geur zijn er geen belemmeringen voor de wijziging naar wonen. Geconcludeerd kan worden dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

g. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;

Met de herontwikkeling naar wonen blijft de woning in de bestaande hoedanigheid behouden. Er is geen sprake van verbouw of herbouw. De bestaande woning is in het kader van de Wet geluidhinder al beschermd. Met de beoogde wijziging verandert hier niets aan. Gelet op het feit dat de bestaande woning niet veranderd zijn er ten aanzien van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de wijziging naar wonen.

h. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

Met de herontwikkeling naar de woonbestemming worden eventueel aanwezige waarden niet aangetast. Het gebruik van de woning verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning. De woning blijft in de huidige hoedanigheid behouden. De loods die voor het grootste gedeelte wordt gesaneerd is geen beschermd cultuurhistorisch pand. Verder is er geen sprake van bouwwerkzaamheden, waardoor eventuele aanwezige waarden kunnen worden aangetast. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

i. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;

Initiatiefnemers exploiteren op dit moment geen agrarisch bedrijf meer. Het tuinbouwbedrijf is beëindigd en de gebouwen staan leeg. Juist omdat initiatiefnemers merken dat de verkoop van de locatie als een agrarisch bedrijf erg lastig is, is de herontwikkeling naar een woonbestemming gewenst.

j. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;

In de huidige situatie is sprake van één woning. In de beoogde situatie is dat ook het geval. Het aantal woningen wordt dus niet vergroot.

k. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

De maximum oppervlakte aan bijgebouwen wordt gelegd op 100 m². In de huidige situatie is sprake van een agrarisch gebouw met een oppervlakte van circa 420 m². Derhalve zal met de herontwikkeling sprake zijn van circa 320 m² sloop van overtollige bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan kan worden aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar de bestemming 'wonen'.

Provinciaal beleid

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de

Iov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de werkingsgebieden 'stedelijk gebied', 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar', zie Afbeelding 5.

In artikel 3.2 van de Iov is opgenomen dat indien meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, de meest beperkende bepaling geldt. In dit geval ligt het plangebied zowel binnen 'stedelijk gebied' als 'landelijk gebied'. Daar ontwikkelingen naar wonen in principe beperkt worden toegelaten in het buitengebied en meer aansluiten bij een stedelijke ontwikkeling, wordt getoetst aan het beleid ten aanzien van het werkingsgebied 'landelijk gebied'.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart 'Instructieregels aan gemeenten H3' van de Iov

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Voor het initiatief waarbij het agrarisch bedrijf wordt omgezet naar woonbestemming, moet getoetst worden aan artikel 3.68 & 3.69 ten aanzien van het toestaan van burgerwoningen.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Er wordt met het initiatief slechts één woonbestemming gecreëerd.

2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige bebouwing met het initiatief gesaneerd. Maximaal 100 m² aan bijgebouw zal gehandhaafd worden. Dit betekent dat circa 320 m² aan overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor wonen in het landelijk gebied.

Indien u instemt met het principeverzoek zal tevens onderbouwd worden in het wijzigingsplan dat voldaan wordt aan de vereiste algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpasbaarheid. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan de vereisten van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Bedrijven en milieuzonering en geur

Om aan te tonen dat er geen belemmering zijn in het kader van de aspecten 'bedrijven en milieuzonering' en 'geur', wordt er in deze paragraaf kort getoetst.

Bedrijven en milieuzonering

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende alinea getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-veehouderij is gelegen aan de Wolput 94 en betreft een glastuinbouwbedrijf, wat behoort tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter.

Zowel het bestaande bouwvlak van het agrarisch bedrijf als de beoogde woonbestemming liggen op circa 3,5 meter van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de Wolput 94. Bij de wijziging naar wonen is het echter van belang om te kijken op hoeveel meter afstand het gevoelig object, in dit geval de woning, ligt ten opzichte van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf. Daarbij is het ook belangrijk om in ogenschouw te nemen in hoeverre de woning op basis van de bestemmingsplanregels dicht bij het naastgelegen bedrijf kan worden herbouwd.

De huidige woning is gesitueerd op een afstand van 15 meter van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Daar waar het agrarisch bedrijf in het plangebied momenteel niet beschermd is in het kader van de bedrijven en milieuzonering, is de bestaande bedrijfswoning dat wel. Met de omschakeling naar een woonbestemming is er wat betreft de woning dan ook geen verandering in beschermde status. Met de wijziging naar wonen zal de bedrijfswoning in de huidige hoedanigheid behouden blijven. De woning wordt niet herbouwd en zal derhalve ook niet dicht bij het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf komen te liggen. Derhalve zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf ook niet worden belemmerd, daar de woning op dit moment al op 15 meter van het bouwvlak is gesitueerd. Met het uitwerken van het wijzigingsplan kan, indien gewenst, een zonering worden opgenomen waarmee uitgesloten wordt dat bij een eventuele herbouw van de woning deze binnen niet binnen 10 meter van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf kan worden gesitueerd.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de omschakeling naar wonen.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijft de woning een geurgevoelig object. De locatie is namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is het object in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet. Tevens is het van belang om te melden dat de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Nieuwkuijkestraat 62 te Nieuwkuijk, op een afstand van circa 800 meter van het plangebied.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor de omschakeling naar wonen.

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn inmiddels bejaard en naar het verzorgingstehuis gegaan. Het agrarisch bedrijf wordt op dit moment dan ook niet meer gebruikt of bewoond en staat in de verkoop. Initiatiefnemers hebben gemerkt dat de vraag naar de agrarische bedrijfslocatie zeer gering is. Om potentiële kopers

meer mogelijkheden te bieden om de locatie anders te gebruiken dan een agrarisch bedrijf wordt middels dit principeverzoek een herbestemming tot wonen aangevraagd.

Met de omschakeling naar een woonbestemming wordt de omvang van de beoogde woonbestemming teruggebracht naar een passende omvang van circa 1.500 m². Ten opzichte van het huidige agrarisch bouwvlak betekent dit een afname van circa 5.300 m². In combinatie met het verkleinen van het bestemmingsvlak wordt ook de bestaande loods teruggebracht naar maximaal 100 m² voor privé gebruik, waardoor circa 320 m² overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Naast het saneren van de overtollige bebouwing en verharding wordt kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd door de realisatie van een gebiedseigen landschappelijke inpassing. De bedrijfswoning blijft in de huidige hoedanigheid behouden. De omschakeling naar een woonbestemming, waarbij er geen veranderingen aan de bestaande woning worden aangebracht, zal niet resulteren in het beperken van omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De bestaande woning wordt namelijk al beschermd voor diverse omgevingsfactoren (geluid/stof/etc.) en daar verandert de omschakeling naar een woonbestemming niets aan. Daar met deze ontwikkeling de woning niet dichterbij het naastgelegen glastuinbouwbedrijf wordt gesitueerd is geen sprake van belemmering in de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf.

De herbestemming van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplanregels. Wel is er voor deze herontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft artikel 3.7.6 *wijzigen naar bestemming 'wonen' (bestaande woningen)*. Voorgaand in deze brief is aangetoond dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid.

Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke 'Ontwikkelingsvisie Buitengebied gemeente Heusden' en bij de voorwaarden uit de provinciale 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand agrarisch bedrijf zonder toekomstperspectief beëindigd. De vraag naar burgerwoningen in het buitengebied wordt gefaciliteerd. Verloedering van het buitengebied wordt hiermee voorkomen en tevens wordt tegemoetgekomen aan de wens van initiatiefnemers om de locatie te kunnen verkopen.

Verzoek

Middels dit gemotiveerde principeverzoek vragen wij, namens de familie Van Son-Mommersteeg en mevr. Van de Wiel, het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heusden om medewerking te verlenen om het agrarisch bedrijf aan de Wolput 96, 5251 CH Vlijmen her te ontwikkelen tot een woonbestemming.

Door in te stemmen met de herbestemming faciliteert u potentiële kopers om een kwaliteitsverbetering door te voeren en het gewenste gebruik mogelijk te maken, leegstand en verloedering in uw buitengebied te voorkomen en zullen initiatiefnemers eenvoudiger de locatie kunnen verkopen.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijven wij namens de familie Van Son-Mommersteeg en mevr. Van de Wiel.

Met vriendelijke groet,

Van Dun Ontwerp & Planologie



M.C. van Oijen

Bijlage 1: Situatietekening - Woonbestemming