

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 2023096947

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 9 december 2024

Agendanummer:	04
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1'
Opsteller:	Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	9 januari 2024
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over Ontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	1. Regels 'Asten Verzamelplan 2023-1' 2. Bijlage regels 1 t/m 10 (landschappelijke inpassingen) 3. Bijlage regels 11 (overzicht te slopen bebouwing Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd Heusden) 4. Bijlage regels 12 (overzicht te slopen bebouwing Tureluurweg 3 Asten) 5. Bijlage regels 13 (bodemonderzoek Tureluurweg 3 Asten) 6. Bijlagen regels 14 (akoestisch onderzoek Loverbosch fase 3, incl. bijlagen) 7. Verbeeldingen 'Asten verzamelplan 2023-1' 8. Plantoelichting 'Asten Verzamelplan 2023-1' 9. Ruimtelijke onderbouwing Antoniusstraat ongenummerd (naast 26) 10. Ruimtelijke onderbouwing Beekstraat 20 11. Ruimtelijke onderbouwing Bleekerweg 2a 12. Ruimtelijke onderbouwing Gezandebaan 29a 13. Ruimtelijke onderbouwing Heesakkerweg 59 14. Ruimtelijke onderbouwing Jan van Havenstraat 42 15. Ruimtelijke onderbouwing Kleine Heitrak 13 16. Ruimtelijke onderbouwing Kokmeeuwenweg 15 17. Ruimtelijke onderbouwing Ospelerweg 4 18. Ruimtelijke onderbouwing Slobeendweg ongenummerd 19. Ruimtelijke onderbouwing Tureluurweg 3 20. Ruimtelijke onderbouwing Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd

Samenvatting

In januari van dit jaar zijn we weer gestart met een nieuwe ronde van het verzamelbestemmingsplan. Aanvragers hebben hiervoor een aanvraag en een ruimtelijke onderbouwing kunnen indienen. Er zijn twaalf aanvragen ingediend en we voeren een zestal ambtelijke wijzigingen door. Al deze ontwikkelingen zijn volledig getoetst en

akkoord bevonden. Ze zijn allemaal opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1'.

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1' zijn de onderstaande ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Met het oog op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het noodzakelijk om vóór die datum het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat de plannen onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure kunnen worden gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook voor wensen en bedenkingen voorgelegd worden aan de commissie ruimte d.d. 9 januari 2024.

De volgende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan:

1. Antoniusstraat ongenummerd (naast 26)

De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland, als zijtuin behorend bij de bestaande woning aan Antoniusstraat 26 en bestemd als 'Wonen'. Het vigerende bestemmingsplan op de locatie is 'Bestemmingsplan Heusden'. Om hier een woning mogelijk te maken wordt er een bouwvlak toegevoegd met een aanduiding voor bijgebouwen. Het bouwvlak is 15 meter breed en 14 meter diep. Het meest noordelijke gedeelte van de planlocatie blijft ongebouwd om een zichtlijn te behouden. Hiermee wordt getracht het volledig volbouwen van het bebouwingslint te voorkomen en enige openheid te behouden. Het 'bijgebouwenvlak' sluit hierbij aan.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

2. Beekstraat 20

De herontwikkeling aan de Beekstraat 20 te Asten betreft een bed & breakfast met 10 slaapkamers, acht camperplaatsen en acht paardenboxen. De hoofdfunctie zal 'wonen' blijven, weliswaar met een recreatieve nevenfunctie in de vorm van paarden-recreatie. Thans is het plandeel bestemd als 'Wonen' en een deel 'Agrarisch met waarden'. De bestaande bebouwing wordt deels vervangen. De oppervlakte van de bijgebouwen en paardenboxen zal toenemen met circa 100 m². De woonbestemming wordt vergroot om de parkeer- en manoeuvreerruimte binnen het bestemmingsvlak te behouden, waarvoor een tegenprestatie wordt vereist in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. .

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

3. Bleekerweg 2a

De ontwikkeling betreft een herbestemming ten behoeve van de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van landbouwmechanisatiebedrijf. Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en heeft de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De loods die op het perceel aanwezig is, werd in het verleden gebruikt als champignonkwekerij.

De nieuwe bestemming is deels 'Bedrijf- Agrarisch verwant' en deels 'Agrarisch'. De bestaande loods wordt gesloopt, naar achter geplaatst en herbouwd naar hedendaagse maatstaven voor wat betreft isolatie en gebruiksgemak. Een gedeelte wordt (eventueel) ingericht als kantoor, uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering. De nieuwe loods krijgt – evenals de huidige opstallen – een oppervlakte van maximaal 868 m². Het grootste gedeelte zal gebruikt worden als opslag en een kleiner deel als verkeers- en werkruimte.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden met uitzondering van archeologie. Dit moet richting vaststelling nog aangepast worden in de ruimtelijke onderbouwing.

4. Gezandebaan 29a (ambtshalve wijziging)

Initiatiefnemer is eigenaar van camping De Peelpoort aan de Gezandebaan 29a te Heusden. Initiatiefnemer is voornemens 15 stacaravans bij te plaatsen. Deze stacaravans komen in de plaats van twee (nog niet gerealiseerde) groepsaccommodaties. Het bijplaatsen van 15 stacaravans past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Omdat de stacaravans in plaats van twee nog niet gerealiseerde groepsaccommodaties komen, neemt het aantal verblijfgasten niet toe. Hierdoor is de (ruimtelijke) impact van de ontwikkeling beperkt. De benodigde wijziging van de planregels wordt als amtsshalve wijziging meegenomen in onderhavig verzamelplan.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden. Er dient alleen nog een plan voor waterberging aangeleverd te worden richting vaststelling.

5. Heesakkerweg 59

Op de locatie Heesakkerweg 59 is sprake van een glastuinbouwbedrijf, bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouwgebied 1'. Wegens het ontbreken van bedrijfsopvolging heeft de initiatiefnemer de bedrijfsgebouwen verkocht aan een ander glastuinbouwbedrijf. De initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning, gelegen aan de Heesakkerweg, af te splitsen van het glastuinbouwbedrijf en in gebruik te nemen als burgerwoning.

De huidige bestemming op het perceel maakt het niet mogelijk om de woning te gebruiken als burgerwoning. Een afwijking van het geldende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk en om die reden is dit plan opgenomen in het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1'.

De bestaande woning sluit aan op de naastgelegen woningen, het glastuinbouwbedrijf blijft gehandhaafd en het terrein is fysiek afgescheiden, waardoor beide functies afzonderlijk bereikbaar blijven. Ook is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein voor beide functies. Hierdoor is het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

6. Jan van Havenstraat 42

Op de Jan van Havenstraat 42 te Ommel is, naast een bedrijfswoning met bijgebouw, een mechanisatiebedrijf gevestigd. De huidige oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, zijnde 460 m², biedt onvoldoende ruimte voor een goede bedrijfsvoering. De eigenaar wenst een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren, waarmee de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt uitgebreid naar 920 m². Hierdoor kunnen alle bedrijfsactiviteiten volledig inpandig plaatsvinden.

Het bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in deze uitbreiding, maar het huidige bestemmingsplan laat niet meer uitbreiding van de bedrijfsbebouwing toe.

Door het toepassen van de gemeentelijke voorwaarden voor sloopbijdrage, wordt voorzien in sloop elders binnen de gemeente. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Onderzoek toont aan dat de toenemende bebouwing passend is binnen de bebouwingsconcentratie.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden. Enkel de omgevingsdialoog dient nog met een paar adressen te worden aangevuld en deze zal richting de vaststelling zijn gevoerd.

7. Kleine Heittrak 13

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pluimveehouderij overig'. Het bedrijf ter plaatse was ingericht ten behoeve van een kalkoenenhouderij. Initiatiefnemer heeft besloten te participeren aan de opkoopregeling voor piekbelasters van de provincie Noord-Brabant. De veehouderijactiviteiten op de locatie worden gestaakt. De beoogde nieuwe activiteit betreft een agrarisch bedrijf in de vorm van een insectenkwekerij, inclusief productie van halffabricaten, met een nevenfunctie voor niet-agrarische bedrijvigheid (equipment engineering, dit is het ontwikkelen van machines, hulpmiddelen en kweeksystemen ten behoeve van insectenkwekerijen inclusief een ontvangstruimte voor kennisdelingsdoeleinden. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Deze omschakeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en derhalve opgenomen in dit verzamelplan. Onderzoek toont aan dat de herontwikkeling passend is op deze locatie en gepaard gaat met een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

8. Kokmeeuwenweg 15

Op deze locatie is momenteel een bedrijf voor intensieve veehouderij gevestigd, met de functieaanduiding 'vleeskuikenhouderij' aan de ene kant van de weg en "melkveehouderij" aan de andere kant van de weg. De initiatiefnemer is voornemens zijn bedrijf gedeeltelijk te beëindigen in verband met de verkoop van gronden aan de provincie Noord-Brabant t.b.v. van de uitbreiding van NNB (Natuur Netwerk Brabant). Aan de oostzijde van de weg zal de melkveehouderij komen te vervallen, de omliggende landbouwgrond wordt natuur. Deze landbouwgrond is gelegen tegen het Natura2000 gebied De Groote Peel. De bedrijfswoning en een loods blijven gehandhaafd terwijl de stallen, sleufsilo's en mestsilo worden gesloopt. Aan de westzijde van de weg blijft de vleeskuikentak aanwezig waarbij er minder dieren gehouden zullen worden.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

9. Ospelerweg 4

Deze planlocatie is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het agrarisch bedrijf is reeds enkele jaren geleden gestaakt en gesaneerd. Destijds is de functieaanduiding voor de intensieve veehouderij van de planlocatie verwijderd en het bouwvlak verkleind. De agrarische bedrijfsbestemming is toen behouden gebleven. Beoogd wordt de planlocatie her te bestemmen naar een woonbestemming. De beoogde herbestemming is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt het bestemmingsplan voor deze locatie herzien.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

10. Slobeendweg ong.

Deze locatie is momenteel in gebruik als cultuurgrond. Beoogd wordt de planlocatie te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van drie vrijstaande ruimte-voor-ruimte woningen. Deze planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd als 'Agrarisch'. Voor de woningen wordt uitgegaan van maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Binnen het bestemmingsvlak wordt een

landschappelijke inpassing aangelegd en voorzien in de waterberging van het wegdek binnen het eigen perceel.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

11. Tureluurweg 3

Dit is planlocatie gelegen in het buitengebied van Heusden en is momenteel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deze ontwikkeling houdt in het herbestemmen naar een woonfunctie met als nevenfunctie statische opslag. De beoogde herbestemming is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt het bestemmingsplan voor deze locatie herzien.

De ruimtelijke onderbouwing is volledig akkoord bevonden.

12. Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd

De locaties Voorste Heusden 21 en 23 zijn bestemd als 'Wonen'. De locatie Voorste Heusden ong. kent een agrarische bestemming en is gelegen ten zuidoosten van nummer 21. Beoogd wordt op dit perceel een woningbouwkwartel te realiseren voor één vrijstaande ruimte-voor-ruimtewoning. In samenhang worden de woonbestemmingsvlakken van Voorste Heusden 21 en 23 herbegrensd.

De ruimtelijke onderbouwing is deels akkoord bevonden. Het aangepaste archeologische onderzoek is ontvangen maar moet nog getoetst worden door de archeoloog. Daarnaast zijn er nog een aantal opmerkingen van de omgevingsdienst zuidoost Brabant die verwerkt moeten worden, dit zal richting vaststelling gebeuren. Geluid is volledig getoetst en verwerkt.

13. Reparaties

Meijelseweg 31 te Heusden

Deze locatie is opgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021'. Het bouwvlak 'maatvoering oppervlakte bijgebouwen 200 m²' is onjuist opgenomen. Dit vlak moet worden uitgebreid, zodat de bestaande garage bij de woning binnen dit bouwvlak valt.

Oostappensedijk 65 te Ommel

Op deze locatie is enkel een agrarisch bedrijf gevestigd zonder bedrijfswoning. De planregels laten het toe om een bedrijfswoning te bouwen. Het betreft een omissie, hiervoor moet er een aanduiding worden toegevoegd, zijnde '0 wooneenheden'.

Jan van Havenstraat 16a te Ommel

Op locatie Jan van Havenstraat 16a is bestemmingsplan 'Ommel komgebied' van kracht. Ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin' is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' aanwezig. In 'Asten Verzamelplan 2023-1' wordt het gebied binnen deze functieaanduiding bestemd als 'agrarisch met waarde' conform de feitelijke situatie.

Kloosterstraat 35 te Ommel

Het bestratingsbedrijf dat op deze locatie is gevestigd, is per abuis wegbestemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Door het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestratingsbedrijf' en het opnemen van de bedrijfsactiviteiten in de tabel met toegestane bedrijfsactiviteiten wordt deze omissie gerepareerd. Tevens wordt het bouwvlak rondom de loods op de locatie verwijderd. Door de aanwezigheid van dit bouwvlak was de bedrijfswoning feitelijk gezien niet meer toegestaan. Door het verwijderen van het bouwvlak past de bedrijfswoning weer binnen de bouwregels.

Reparatie verplichte dakhelling/kap

De artikelen 4.2.2, 5.2.2, 6.2.2, 8.2.3, 9.2.3, 11.2.3, 13.2.3, 15.2.3 en 18.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) worden aangevuld met een maatvoeringsregel 'dakhelling' voor woningen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen. In deze regel staat beschreven dat alle woningen en bijgebouwen in het buitengebied een minimale dakhelling van 20° en maximaal 60° moeten hebben. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een dakhelling van minimaal 12° en maximaal 45°. Deze regel is een aanvulling op onze welstandsnota en zorgt ervoor dat discussie wordt uitgesloten bij het plaatsen van bebouwing die afgedekt dient te worden met een kap in het buitengebied.

Bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022'

Het bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' maakt het mogelijk om binnen het plangebied 155 grondgebonden woningen en 50 gestapelde woningen te realiseren. Voor een gedeelte van deze woningen dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld, omdat uit een akoestisch onderzoek blijkt dat een gedeelte van de woningen niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB die in de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd. Het voorliggend bestemmingsplan dient ter reparatie van het bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' voor de instemming en het in procedure brengen van het (ontwerp)besluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan

Wat gaan we daarvoor doen

Na behandeling in de commissie en na de afloop van de termijn van ter inzage legging zal de definitieve versie van het bestemmingsplan worden opgesteld, rekening houdend met de ingekomen reacties op het ontwerp.

Mogelijke alternatieven

Wijziging omgevingsplan

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De ruimtelijke ontwikkelingen raken verschillende doelen uit de Toekomstagenda Asten 2030. Met betrekking tot het programma Transformatie Buitengebied zitten er meerdere ontwikkelingen in het plan die de levendigheid en toekomstbestendigheid van het buitengebied versterken. Zo wordt een deel van een agrarische locatie gesaneerd, natuur toegevoegd en een andere agrarische locatie klaar gemaakt voor de toekomst doormiddel van nieuwe en innovatieve bedrijfsvoering. Enkele ontwikkelingen raken daarnaast ook de doelstellingen van het programma Vitale Kernen door bijvoorbeeld woningen toe te voegen aan de rand van Heusden in de bebouwingsconcentraties en een woning toe te voegen aan de kom van Heusden en Asten.

Risico's

Met de initiatiefnemers van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn er anterieure overeenkomsten afgesloten. Daarmee worden eventuele risico's, zoals bijvoorbeeld het risico op planschade, bij de initiatiefnemer gelegd.

Wat mag het kosten

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken over de planontwikkelingskosten vastgelegd. Daarbij is onder meer bepaald dat de gemeentelijke apparaatskosten op initiatiefnemers worden verhaald.