COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2023100388

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 6 februari 2024

Agendanummer:	04
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 'Ommel Diesdonkerweg 21 2023'
Opsteller:	Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	6 februari 2024
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het ontwerpbestemmingsplan 'Ommel Diesdonkerweg 21 2023'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	2023104857 - Verbeelding 2023104855 - Planregels 2023104856 - Toelichting 2023104861 – Bijlagen planregels 2023104862 – Bijlagen toelichting

Samenvatting
Het plan voor het perceel aan de Diesdonkerweg 21 te Ommel betreft het omvormen van de (reeds beëindigde) varkenshouderij naar een zorgboerderij met nevenactiviteiten in de vorm van routegebonden horeca en detailhandel. Er wordt een voormalige varkensstal van 700 m2 gesloopt. In de andere voormalige varkensstal van 800 m2 zal de zorgboerderij met nevenactiviteiten worden gerealiseerd, alsmede een kleine opslagfunctie. De reeds bestaande minicamping op het perceel blijft behouden en zal worden ingezet ten behoeve van de zorgboerderij. Het bestemmingsvlak wordt van vorm veranderd in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik.

Inleiding
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 het plan onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure kan worden gebracht.

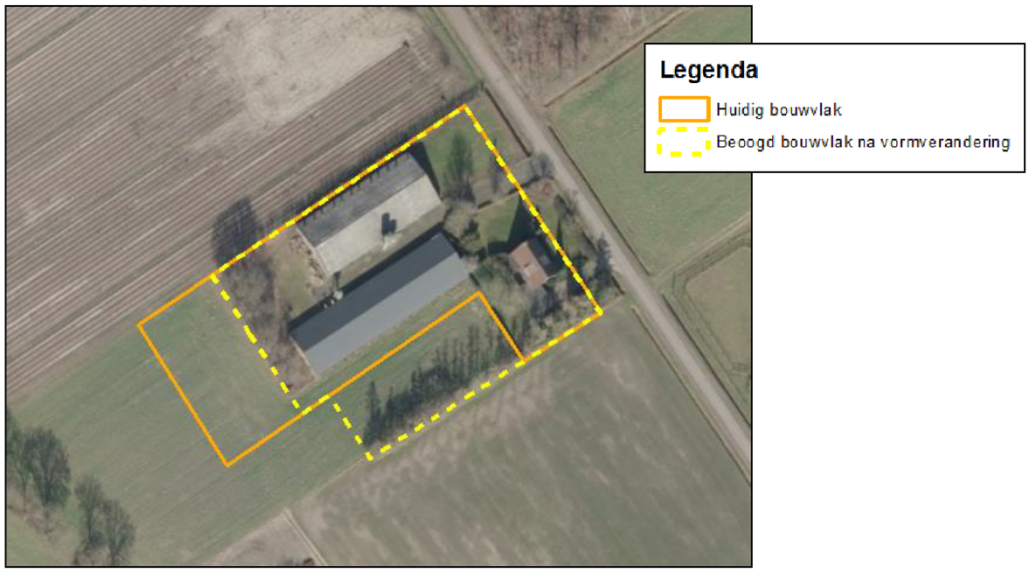
Bestemmingsplan
Het plangebied bestaat uit de percelen gelegen aan de Diesdonkerweg 21 te Ommel, kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie M, nummers 1675 en 2377. Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' met een functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'Agrarisch met waarden' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om een zorgboerderij met nevenactiviteiten te realiseren.



Figuur 1, kadastraal overzicht planlocatie met bouwblok (oranje omkaderd).

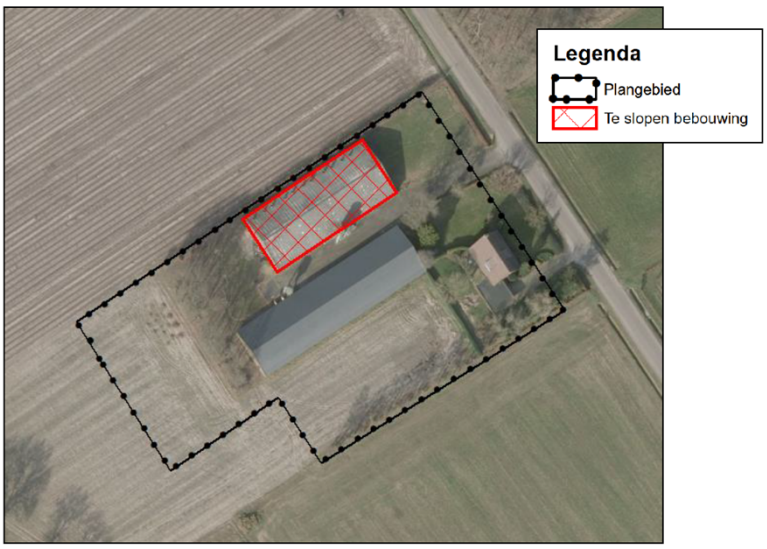
Zorgboerderij met nevenactiviteiten
De zorgboerderij vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Eén varkensstal van 700 m2 wordt gesloopt en op deze plek wordt een parkeerterrein ingericht ten behoeve van de zorgboerderij. Er wordt geen extra verharding toegevoegd ten behoeve van de parkeerplaats. De andere varkensstal van 800 m2 wordt verbouwd naar zorgboerderij (600 m2) en opslagruimte (200 m2). Ingezet zal worden op dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. Op locatie worden hobbymatig dieren gehouden en wordt een moestuin aangelegd. Ondergeschikt aan deze zorgverlenende activiteit wordt tevens detailhandel beoogd. Het zal daarbij gaan om ondergeschikte detailhandel in producten die door cliënten in de dagbesteding zijn gemaakt. Ook wordt een ondersteunende horecavoorziening beoogd. Het zal hierbij specifiek gaan om het uitbaten van een terras door cliënten van de dagbesteding. Zowel de ondergeschikte detailhandel als de ondersteunende horeca zullen ten alle tijden ondergeschikt zijn en ten dienste staan van de zorgverlenende activiteit, waarbij deze onderdeel uitmaken van het programma van de dagbesteding. De reeds aanwezige minicamping is al planologisch toegestaan en zal worden ingezet ten behoeve van de zorgboerderij. Ter plaatse zijn 25 kampeerplaatsen toegestaan. Er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter alsmede maximaal 5 huuraccommodaties.

Vormverandering bouwvlak
Het bouwvlak op de locatie Diesdonkerweg 21 heeft een oppervlakte van 6.297 m². Het bouwvlak heeft thans een L-vorm, waarbij het bouwvlak nog zo'n 35 meter achter de stallen het landschap insteekt. Beoogd wordt het bouwvlak van vorm te veranderen, waarbij het bouwvlak achter de woning komt te liggen in plaats van achter de stallen. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde vormverandering van het bouwvlak weer.



Vooroverleg Provincie
In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie. De Provincie heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor de bestemming 'Maatschappelijk' en kan instemmen met de beoogde ontwikkeling. Het plan past verder binnen de Interim Omgevingsverordening van de Provincie (IOV).

Toetsing ruimtelijke onderbouwing en milieu-aspecten
De ruimtelijke onderbouwing is getoetst en geconcludeerd is dat het plan ruimtelijk haalbaar is. De activiteiten zijn passend op deze locatie en er zijn geen milieuhygiënische of ruimtelijke belemmeringen aanwezig waardoor uitvoering van het plan niet mogelijk zou zijn. Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein en het aantal verkeersbewegingen neemt af. Door de sloop van de varkensstal vindt er een kwaliteitsverbetering plaats en door het herbestemmen van de percelen wordt een milieubelastende activiteit planologisch verwijderd. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de sloop te garanderen. Een landschappelijk inpassingsplan is niet vereist nu er reeds een kwaliteitsverbetering plaatsvindt door de sloop van 700 m2 varkensstal en de ontwikkeling verder plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing.



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 beoogde ontwikkeling past in de opgave om te komen tot een transformatie van het buitengebied. De gemeente Asten staat voor de opgave het buitengebied te verduurzamen, meer in balans te brengen met natuur en landschap en de gezondheid van inwoners. Bij de ontwikkeling van het buitengebied kan naast de landbouw ook gedacht worden aan andere economische sectoren, zoals recreatie en toerisme, zorg en energieproductie. Gesteld wordt tevens dat de grote hoeveelheid vrijkomende agrarische gebouwen kansen biedt. Ook kenmerkende landschappen en natuur wil de gemeente minimaal behouden en waar mogelijk versterken en meer vervlechten met de kernen. De gemeente wil in 2030 een substantiële reductie realiseren van de uitstoot van emissies door de agrarische sector. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd en maakt deze plaats voor een zorgfunctie. Door de ontwikkeling ontstaan nieuwe economische dragers is in het buitengebied en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het buitengebied. Er wordt voorkomen dat agrarische bedrijfsgebouwen in verval raken en leeg komen te staan, met alle mogelijke gevolgen van dien. De ontwikkeling gaat gepaard moet de sloop van één van de stallen. Bovendien heeft de ontwikkeling een positief milieueffect. De herontwikkeling van het plangebied draagt dan ook bij aan de transformatie van het buitengebied.

Risico’s
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst 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 initiatiefnemer worden verhaald.