RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 07432024221335

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Aankoop grond met opstallen Kloosterstraat 35 Ommel	2	27 januari 2026	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
In het kader van de ontwikkeling van het toekomstig woongebied Hogeweg te Ommel is onder meer gekeken naar de relatie tussen de daarin geplande woningen en woonwagenstandplaatsen en het nabijgelegen bedrijf aan de Kloosterstraat 35 te Ommel. Beoordeeld is dat beide functies op zich goed naast elkaar kunnen bestaan, mits enige afstand wordt gerespecteerd. In dat verband is relevant, dat vanwege de geluidhinder van de provinciale weg N279 tussen de locatie Kloosterstraat 35 en de nabij geplande woonwagenstandplaatsen een geluidscherm moet worden gerealiseerd.

De wens is om dit scherm anders te situeren, parallel en deels op grond van de Kloosterstraat 35. Uit een oogpunt van stedenbouw, maar ook vanwege het woon- en leefklimaat meer in het algemeen, is de gedachte ontstaan om niet alleen gronden aan te kopen ten behoeve van het geluidscherm, maar om met de betreffende eigenaar in overleg te gaan over een algehele aankoop van grond met opstallen. Dit overleg heeft geleid tot een akkoord tussen beide partijen onder voorbehoud van instemming door uw gemeenteraad.

Beslispunten
De raad besluit:
1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de voorgenomen aankoop van de percelen en de daarop aanwezige opstallen, kadastraal bekend sectie M, nrs. 958,1295 en 1296, gezamenlijk ter grootte van 5.628 m2, gelegen aan de Kloosterstraat 35 te Ommel.
2. Krediet beschikbaar te stellen van € 2.115.000,00 voor de voorgenomen aankoop door de begroting te wijzigen conform advies.

Aanleiding
Onderzocht wordt op welke wijze kan worden gekomen tot een kwaliteitsverbetering van het toekomstig woongebied Hogeweg in Ommel en meer in het algemeen tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in Ommel. Daarbij past het om nu tot deze aankoop over te gaan.

Doelstelling

Te komen tot een kwaliteitsimpuls voor het toekomstig woongebied Hogeweg Ommel en voor de directe omgeving van de aan te kopen locatie.

Argumenten
1.1. Aankoop van grond en opstallen aan de Kloosterstraat 35 te Ommel leidt tot een kwaliteitsverbetering van het totale gebied.

Het biedt in de verdere en latere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp de mogelijkheid om het plan meer lucht en ruimte te geven door het geluidscherm anders te projecteren, door de aanwezige bomen te handhaven en door meer ruimte te vinden in de verkavelingsopzet.

1.2. Het plangebied Hogeweg kan (mogelijk) in een later stadium worden vergroot.

Uit een 1ste stedenbouwkundige verkenning blijkt, dat de aan te kopen locatie vanwege het geluidsaspect van de provinciale weg in beperkte mate bebouwingsmogelijkheden biedt. Dit moet verder worden onderzocht. Dat onderzoek doen we in de loop van januari 2026 separaat, waarbij naast de mogelijke bebouwingsmogelijkheden tevens wordt gekeken of een deel van de bestaande bebouwing, zoals bijvoorbeeld het woonhuis, kan worden gehandhaafd. Dit betekent dat het omgevingsplan voor het toekomstig woongebied in procedure zal worden gebracht zonder rekening te houden met de voorgenomen aankoop. Zodra meer duidelijk is welke (on)mogelijkheden de locatie biedt, wordt ook bekeken hoe dat in te passen in de verdere procedure of dat desgewenst aan afzonderlijke procedure wordt gevolgd. Op dat moment kan ook de exploitatieopzet worden geactualiseerd.

1.3. De aan te kopen locatie kan ook anderszins mogelijkheden bieden.

In eerste aanleg wordt onderzocht of en zo ja op welke wijze de betreffende locatie onderdeel kan uitmaken van het toekomstig woongebied Hogeweg Ommel. In het kader van het onderzoek kan tevens worden bekeken welke, mogelijke, andere functies aan de locatie kunnen worden gegeven.

1.4. Aankoop van de locatie lost ook anderszins de nodige problemen op.

Zo speelt op dit moment de problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, terwijl zich op deze locatie in de afgelopen periode ook op andere vlakken de nodige juridische complicaties hebben voorgedaan.

Risico's
Op de aan te kopen locatie bevinden zich meerdere gebouwen. Daarnaast heeft de locatie diverse jaren ten dienste gestaan van bedrijfsactiviteiten op het vlak van wegenbouw. Ook vinden er illegale activiteiten plaats. Ter beperking van de daarmee samenhangende risico's zijn in de koopovereenkomst specifieke bepalingen opgenomen die de belangen van de gemeente waarborgen.

Alternatieven
Alternatief is dat de gemeente afziet van de voorgenomen aankoop. Het omgevingsplan wordt sowieso in procedure gebracht zonder rekening te houden met een eventuele inpassing van de

locatie Kloosterstraat 35. Met de eigenaar van Kloosterstraat 35 wordt dan separaat contact opgenomen over de verplaatsing van het vereiste geluidsscherm langs de provinciale weg N 279.

Planning en uitvoering
Zodra de gemeenteraad heeft besloten geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken, zal het college overgaan tot aankoop van deze grond door middel van het opstellen van een overeenkomst tussen partijen, leidend tot ondertekening en uiteindelijk notarieel transport.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
Er is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat in Ommel.

Juridische context
Vanwege illegale activiteiten op de aan te kopen locatie lopen er handhavingsprocedures. In de overeenkomst wordt geregeld dat deze activiteiten uiterlijk per 1 oktober 2026 beëindigd moeten zijn en worden gehouden.

Financiële toelichting
Uw raad heeft op 23 september 2025 de grondexploitatie (GREX) voor het plan Hogeweg Ommel vastgesteld en heeft besloten om voor het negatieve exploitatieresultaat van € 980.000,00 een voorziening te treffen. In deze GREX is geen rekening gehouden met de deze aankoop.

Omdat de bebouwings- c.q. gebruiksmogelijkheden van de aan te kopen locatie nader onderzocht moeten worden kan de aankoop nu nog niet worden verwerkt in de exploitatieopzet. Daarnaast is er een krediet strategisch grondaankoop om snel te kunnen handelen op plekken waar zich op termijn ontwikkelingen kunnen voordoen.
Omdat urgentie “snel handelen” minder is en de hogere prijs al rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen, wordt aan de raad een afzonderlijk besluit voorgelegd.

De aankoop wordt op de balans verantwoord onder de zogenaamde “warme gronden” materieel vast actief. De gronden mogen dan gewaardeerd worden volgens de toekomstige bestemming. Als de verkrijgingsprijs hoger is dan de waarde toekomstige bestemming is afwaardering (verlies) noodzakelijk.

Mocht de grond niet tot een grondexploitatie komen, is afwaardering naar huidige noodzakelijk. Hoe hoog die eventuele afwaardering zal zijn, is op dit moment nog niet bekend omdat eerst het onderzoek naar toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dient plaats te vinden.
Naast het aankoopbedrag van € 2.100.000,00 dient rekening te worden gehouden met aanvullende kosten vanwege bodemonderzoek e.d.

Communicatie
--

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer

1.	Raadsbesluit	2024222090
2.	Taxatierapport Grondzaken Dienstencentrum (GEHEIM)	2024121786

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Aankoop grond met opstallen Kloosterstraat 35 Ommel	27 januari 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 december 2025.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 15 januari 2026;

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de voorgenomen aankoop van de percelen en de daarop aanwezige opstallen, kadastraal bekend sectie M, nrs. 958,1295 en 1296, gezamenlijk ter grootte van 5.628 m2, gelegen aan de Kloosterstraat 35 te Ommel.
2. Krediet beschikbaar te stellen van € 2.115.000,00 voor de voorgenomen aankoop door de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 27 januari 2026.

De raad voornoemd,
griffier, voorzitter,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk