

Nota van inspraak en vooroverleg Structuurvisie 'Ommel-Oost 2023'

Linssen cs Advocaten, namens VOF Van den Broek	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
- Inspreker is van mening dat de structuurvisie onvoldoende rekening houdt met de belangen van het agrarisch bedrijf van diens cliënt, gevestigd aan de Jan van Havenstraat 21 te Ommel. Inspreker wil voorkomen dat het bedrijf van zijn cliënt wordt belemmerd in de (toekomstige) bedrijfsvoering, als gevolg van woningbouw ter plaatse van het plangebied. - Inspreker is van mening dat in de structuurvisie ten onrechte geen rekening is gehouden met het aspect geur. Hierdoor staat niet vast dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien is niet onderzocht of het agrarisch bedrijf van cliënt wordt belemmerd in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. - In het verlengde van bovenstaande stelt inspreker zich op het standpunt dat ook het aspect geluid onvoldoende is onderzocht. - Inspreker merkt op dat de structuurvisie niet ingaat op de locatiekeuze en vraagt zich af in hoeverre er alternatieven zijn overwogen.	- De structuurvisie 'Ommel-Oost 2023' is bewust erg globaal gehouden. Belangrijkste doel van de structuurvisie is het verlengen van het eerder door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht. De woningbouwplannen worden, zoals in de structuurvisie aangegeven, de komende periode verder uitgewerkt. Tijdens de planologische procedure is er gelegenheid om op de plannen te reageren. - Het vigerende bestemmingsplan staat woningbouw ten oosten van de Kloosterstraat niet rechtstreeks toe. Derhalve dient er nog een planologische procedure te worden doorlopen (een wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). In het kader van de planologische procedure moet worden gemotiveerd dat sprake is van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties", vergelijkbaar met "een goede ruimtelijke ordening" onder het huidige recht. Er zal onder andere moeten worden beargumenteerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In het verlengde hiervan dient te worden aangetoond dat omliggende (agrarische) bedrijven, waaronder het agrarisch bedrijf aan de Jan van Havenstraat 21, niet onevenredig in hun belangen / bedrijfsvoering worden geschaad. - Zoals hierboven aangegeven dient in de planologische procedure aangetoond te worden dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader dient naast het aspect geur ook aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. De verwachting is dat zonder problemen kan worden voldaan aan de richtafstanden voor geluid uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de provinciale weg N279 dient - op grond van de Wet geluidhinder - nog wel een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. - Het klopt dat de structuurvisie niet ingaat op de locatiekeuze. Dat wil echter niet zeggen dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden of alternatieven zijn overwogen.

	De gemeente Asten is – zoals aangegeven in de structuurvisie en vastgelegd in onze toekomstagenda – voornemens om de leefbaarheid van Ommel te verbeteren door substantiële nieuwbouw. De afgelopen jaren hebben we, in overleg met onder andere de dorpsraad, bekeken welke locaties geschikt zijn om deze opgave te laten landen. Eén van deze locaties is het gebied ten oosten van de Kloosterstraat. We gaan echter ook op andere plekken bouwen. Zo loopt er op dit moment een bestemmingsplanprocedure om woningbouw ten zuidwesten van Ommel mogelijk te maken (Kluisstraat-Kluizendries) en wordt er reeds gebouwd aan de achterzijde van Kloosterstraat 8.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie.	

Inspreker 2	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
- Inspreker is eigenaar van een agrarisch loonwerkbedrijf / melkrundveehouderij aan de Busserdijk 9 te Ommel. Inspreker geeft allereerst aan het fijn dat vinden dat er gebouwd kan worden in Ommel. Inspreker maakt zich echter zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling van Ommel-Oost voor de (toekomstige) bedrijfsvoering. - Inspreker is genooddaakt om zijn jongveestal, gelegen ten zuiden van de Busserdijk, op niet al te lange termijn te herbouwen om aan de (provinciale) regelgeving te kunnen blijven voldoen. Inspreker vraagt zich af of de ontwikkeling van Ommel-Oost een belemmering hiervoor vormt.	- Het vigerende bestemmingsplan staat woningbouw ten oosten van de Kloosterstraat niet rechtstreeks toe. Derhalve dient er nog een planologische procedure te worden doorlopen (een wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). In het kader van de planologische procedure moet worden gemotiveerd dat sprake is van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”, vergelijkbaar met “een goede ruimtelijke ordening” onder het huidige recht. Er zal onder andere moeten worden beargumenteerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In het verlengde hiervan dient te worden aangetoond dat omliggende (agrarische) bedrijven, waaronder de melkrundveehouderij van inspreker, niet onevenredig in hun belangen / bedrijfsvoering worden geschaad. - Inspreker doelt in zijn reactie op de regels uit de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) en de geurverordening van de gemeente Asten. De regels uit de Wgv en onze geurverordening blijven met de vaststelling van voorliggende structuurvisie ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor de rechten, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Asten 2016’.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie.	

Provincie Noord-Brabant	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
- De provincie Noord-Brabant stelt dat de structuurvisie 'Ommel-Oost 2023' op twee punten strijd oplevert met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. - De provincie Noord-Brabant merkt op dat het noordelijke deel van het plangebied buiten 'verstedelijking afweegbaar' ligt. De provincie verzoekt te motiveren waarom de desbetreffende gronden onderdeel uitmaken van de structuurvisie. - De provincie vraagt zich af of de "zestig tot tachtig woningen" waarover in de structuurvisie wordt gesproken enkel betrekking hebben op de eerste fase van Ommel-Oost. - De provincie is van mening dat het aantal woningen dat op inbreidings- en uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd niet met elkaar in balans is en verzoekt dit in het oog te houden.	- Wij willen uw provincie er allereerst op wijzen dat uw reactie ruimschoots buiten de daarvoor gestelde termijn is ingediend. De structuurvisie 'Ommel-Oost 2023' heeft van 3 februari tot en met 16 maart 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Pas op 13 april 2023 ontvingen wij uw vooroverlegreactie. Verder merken wij op dat er strikt juridisch geen sprake kan zijn van strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit volgt uit artikel 4.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening. - In september 2020 heeft de gemeenteraad van Asten zijn voorkeursrecht gevestigd op een aantal kadastrale percelen ten oosten van de Kloosterstraat in Ommel. Belangrijkste doel van voorliggende structuurvisie is het verlengen van dit voorkeursrecht met een periode van drie jaar. De contouren van het eerder gevestigde voorkeursrecht zijn derhalve een op een overgenomen. Het klopt dat het noordelijke deel van het plangebied buiten 'verstedelijking afweegbaar' ligt. Zoals aangegeven gaan we de komende periode aan de slag met het verder concretiseren van de woningbouwplannen voor Ommel-Oost. Wij zijn ons ervan bewust dat we – indien we inderdaad buiten 'verstedelijking afweegbaar' gaan bouwen – moeten motiveren waarom wij hiervoor kiezen. In aanvulling op bovenstaande willen wij opmerken dat de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen in de nieuwe omgevingsverordening die op 1 januari 2024 in werking treedt. Dit om gemeenten meer ruimte te bieden om zélf af te wegen "waar stedelijke ontwikkelingen het beste een plek kunnen krijgen". - De indicatief geduide woningen in de structuurvisie hebben inderdaad betrekking op de 1^{ste} fase van Ommel-Oost. - In het kader van de planontwikkeling voor diverse projecten en locaties hebben wij nadrukkelijk aandacht voor een goede balans.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie.	