RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 2023092522

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Bestemmingsplan Ommel Diesdonkerweg 21 2023	-7-	28 januari 2025	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan 'Ommel Diesdonkerweg 21 2023' heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen toegevoegd in de regels en de toelichting en is de milieuvergunning inmiddels ingetrokken.

Wij stellen voor het plan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten
De raad besluit:
1. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Ommel Diesdonkerweg 21 2023' met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02023004-VS01 gewijzigd vast te stellen.

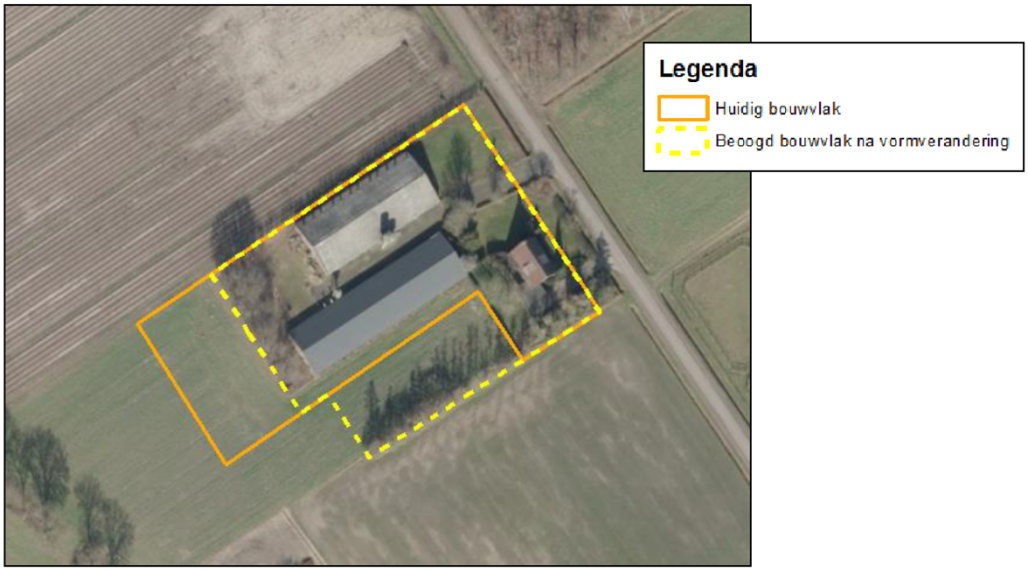
Aanleiding
Het plan betreft het omvormen van de (reeds beëindigde) varkenshouderij naar een zorgboerderij met nevenactiviteiten in de vorm van routegebonden horeca en detailhandel. Er wordt een voormalige varkensstal van 700 m2 gesloopt. In de andere voormalige varkensstal van 800 m2 zal de zorgboerderij 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.

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.



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.

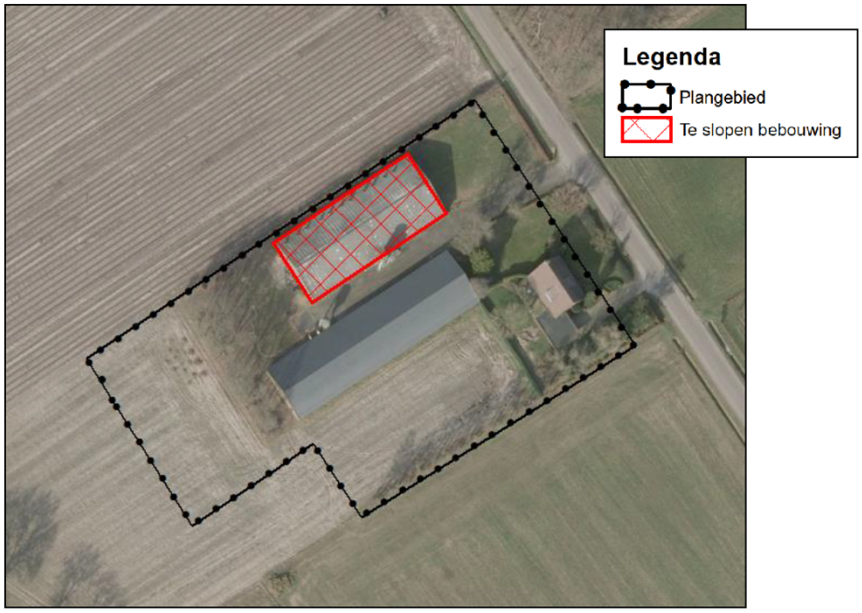


Het ontwerpbestemmingsplan 'Ommel Diesdonkerweg 21 2023' heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen toegevoegd in de regels en de toelichting en is de milieuvergunning inmiddels ingetrokken.

Doelstelling
Het bestemmingsplan vaststellen en voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten
1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend.

1.2. Het plan is ruimtelijk haalbaar
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.



De ruimtelijke onderbouwing is nader uitgewerkt en aangepast op de onderdelen geluid, parkeren en water. Tevens zijn de regels tekstueel aangepast ten aanzien van de minicamping. Het gaat hier puur om technische wijzigingen, grote veranderingen zijn niet doorgevoerd. Geconcludeerd is dat het plan hiermee ruimtelijk haalbaar is.

1.3 De milieuvergunning is ingetrokken

De milieuvergunning van de voormalige varkenshouderij op het adres is inmiddels ingetrokken. Deze intrekking is op 10 oktober j.l. gepubliceerd. Er is geen bezwaar ingediend tegen de intrekking van de milieuvergunning. Daarmee is de intrekking onherroepelijk en is gegarandeerd dat er geen veehouderij meer kan starten op dit perceel.

1.4 Beantwoording vragen commissie ruimte 04-02-2024

Wensen en bedenkingen per partij	**Antwoord gemeente**
<u>Samen voor Asten:</u> - Er is geen landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.	Om te bepalen of een landschappelijke inpassing noodzakelijk is, moet de ontwikkeling worden getoetst aan de structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap. Het is dan afhankelijk van de grootte van de impact van een ontwikkeling of en in welke mate een landschappelijke inpassing vereist is. In dit geval heeft de nieuwe ontwikkeling geen impact (want: er is sprake van een kleine ontwikkeling waarbij het bestemmingsvlak en het bouwvolume wordt verkleind, er wordt bestaande bebouwing en terreinverharding hergebruikt en overtollige bebouwing of verharding wordt gesloopt resp. verwijderd en het initiatief heeft een

	positief effect voor de omgeving, bestaande nadelige effecten nemen (gedeeltelijk) af) en daardoor is er op grond van de structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap geen landschappelijke inpassing vereist.
PGA: Is de milieuvergunning voor de varkenshouderij reeds ingetrokken en zo nee, waarom is dat niet gebeurd?	De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken op 18 september 2024. De intrekking is gepubliceerd op 10 oktober 2024. Er is geen bezwaar ingediend tegen deze intrekking. De intrekking is daarmee inmiddels onherroepelijk.

Risico's

2.1 Het risico op planschade/nadeelcompensatie is gedekt middels de anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn eventuele risico's, zoals bijvoorbeeld het risico op planschade/nadeelcompensatie, bij de initiatiefnemer gelegd.

2.2 Bij vernietiging van het bestemmingsplan moeten de ontwikkelingen via een procedure onder de nieuwe omgevingswet gerealiseerd worden.

Bij eventuele vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad van State moet de ruimtelijke ontwikkeling in voorliggend plan onder de omgevingswet opnieuw in procedure worden gebracht. Dit kan in de vorm van een wijziging omgevingsplan.

Alternatieven

Geen.

Planning en uitvoering

Bij gewijzigde vaststelling kan het bestemmingsplan niet direct worden gepubliceerd. Het raadsbesluit dient eerst naar de Provincie te worden verzonden. De provincie dient vervolgens binnen 6 weken te laten weten of zij een (reactieve) aanwijzing geven op het plan. Pas hierna kan het vastgestelde plan worden gepubliceerd en start de beroepstermijn (6 weken). Indien gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking.

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.

Juridische context
Na vaststelling kan beroep worden ingediend tegen het plan en/of een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Eventuele planschade/nadeelcompensatie is middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemers verhaald.

Financiële toelichting
De plankosten zijn volledig op de initiatiefnemers verhaald middels een anterieure overeenkomst.

Communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen vrij een zienswijze op het plan in kunnen dienen. Daarnaast hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog moeten voeren en het verslag hiervan maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	**Documentnummer**
1.	Raadsbesluit	2024116679
2.	Verbeelding ‘Ommel Diesdonkerweg 21 2023’	2024119995
3.	Regels ‘Ommel Diesdonkerweg 21 2023’	2024119993
4.	Toelichting ‘Ommel Diesdonkerweg 21 2023’	2024119994
5.	Bijlagen Regels	2024116623
6.	Bijlagen Toelichting	2024116624
7.	Publicatie intrekking milieuvergunning	2024119988

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Bestemmingsplan Ommel Diesdonkerweg 21 2023	28 januari 2025

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 december 2024.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 14 januari 2025;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. het analoge en digitale bestemmingsplan 'Ommel Diesdonkerweg 21 2023' met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02023004-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 28 januari 2025.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk