RAADSVOORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2022037828

AGENDANUMMER: 9

Commissie Ruimte op 31 mei 2022

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021".	-9-	14 juni 2022	22.06.xx	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
In augustus 2021 is de procedure gestart voor het "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021", de vertaling in een bestemmingsplan van de zogenaamde VAB-pilot Heusden. Het plan bevatte ontwikkelingen op de locaties:
- Kemphaanweg 1
- Kemphaanweg 3
- Meijelseweg 66a, 66b en 66c
- Meijelseweg ongenummerd
- Ooruilweg 7
- Ooruilweg 9
- Meijelseweg 33
- Meijelseweg 39

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 21 september 2021 aan uw commissie voorgelegd. Uw commissie heeft daarop het plan vrij gegeven om voor inspraak ter inzage te leggen. In deze fase zijn twee reacties ontvangen in het kader van het formeel vooroverleg (van de provincie en waterschap Aa en Maas) en één inspraakreactie van een omwonende. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn twee nieuwe locaties aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd, te weten:
- Meijelseweg 31
- Spechtstraat 5

Hierover bent u op 8 maart 2022 geïnformeerd door middel van een 'memo aan de raad'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 maart 2022 tot en met 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingekomen. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Ook worden er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Wij stellen voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten
1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan;'
2. Het digitale bestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02021002-VS01 gewijzigd vaststellen.

Inleiding
Op 21 september 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" in uw commissie behandeld. Uw commissie heeft ingestemd met het plan en vrij gegeven voor inspraak.

Op 8 maart 2022 is uw commissie via een 'memo aan de raad' geïnformeerd over het feit dat er twee locaties aan het plan zijn toegevoegd, te weten Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5. Het gaat hier om twee pluimveebedrijven die gesaneerd worden en omschakelen naar een andere functie. Deze twee locaties zijn aangemerkt als zogenaamde 'piekbelasters' in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) omdat zij de landelijke normen voor fijn stof op geurgevoelige objecten (woningen) overschrijden. Er heeft al langer overleg plaats gevonden met de eigenaren van deze bedrijven om te komen tot sanering van deze bedrijven door middel van de VAB-pilot Heusden. Eerder werd echter geen overeenstemming bereikt over de sanering.

Het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" heeft met ingang van 25 maart 2022 tot en met 5 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. In de Nota van zienwijzen treft u deze aan.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie heeft ambtelijk overleg met de provincie plaatsgevonden over Kemphaanweg 1-3 en de daarmee samenhangende maatwerkoplossing voor het verplaatsen van een woning. Tijdens dit overleg is de concept-beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze besproken en voor akkoord voorgelegd. De provincie heeft per mail verklaard akkoord te gaan met de voorgestelde concept-beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze en zal hiertegen geen beroep instellen. Waterschap Aa en Maas heeft geen inhoudelijke opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan gemaakt en kan instemmen.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot Ooruilweg 7 en Meijelseweg 33. Met betrekking tot Ooruilweg 7 wordt een langere termijn opgenomen om een vleermuisonderzoek uit te kunnen voeren en de landschappelijke inpassing van een nieuw te bouwen woning wordt geborgd.
Met betrekking tot Meijelseweg 33 wordt de kwalitatieve verplichting om binnen 4 maanden een loods te slopen voordat vergunning voor een beperkte uitbreiding kan worden verleend aangepast. Er wordt in de regels een langere termijn opgenomen om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te realiseren en de beperkte uitbreiding van een bestaand bijgebouw wordt niet meer gekoppeld aan de sloop. De sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing blijft planologisch verzekerd.

Wat willen we bereiken
Een vastgesteld bestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021", als vertaling van de VAB-pilot Heusden waar in ieder geval twee knelpunten in Heusden worden opgelost, te weten de overbelaste situatie aan de Kemphaanweg en twee landelijke piekbelasters fijn stof aan de Meijelseweg/Spechtstraat. Daarnaast schakelen een aantal andere locaties om naar een andere bestemming en wordt de (her)bouw van een aantal woningen mogelijk gemaakt.

Wat gaan we daarvoor doen
Wij vragen uw raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bij een gewijzigde vaststelling kan het bestemmingsplan niet direct worden gepubliceerd. Het raadsbesluit dient eerst naar de provincie Noord-Brabant te worden verzonden. De provincie dient 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 wordt gedaan bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking. Na het in werking treden van het bestemmingsplan wordt de pilot uitgevoerd conform de overeengekomen afspraken, zoals de aan- en verkopen, intrekkingen van vergunningen, aanvragen en verlenen van (sloop)vergunningen, toezicht op sloopafspraken en dergelijke.

Mogelijke alternatieven
N.v.t.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
In de Toekomstagenda Asten2030 is het programma Transformatie Buitengebied opgenomen. Hieronder is leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen als belangrijke opgave. De VAB-pilot Heusden is in de Toekomstagenda genoemd als voorbeeldproject.

Met de VAB-pilot in Heusden is geëxperimenteerd of door het maken van combinaties van locaties meer of andere oplossingen ontstaan voor de leegstandsproblematiek in het buitengebied en waar mogelijk knelpunten kunnen worden opgelost. Het buitengebied van de gemeente kent enkele knelpunten waarvan er met deze VAB-pilot in ieder geval twee worden opgelost.

Risico's
De eventuele planschade kan door middel van de anterieure overeenkomsten die met de betrokken eigenaren zijn gesloten op hen worden verhaald.

Communicatie
Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd.

Wat mag het kosten
De kosten van de VAB-pilot, inclusief de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het volgen van de bestemmingsplanprocedure worden betaald uit de stimuleringsbijdrage die de gemeente ontvangt van de provincie voor de Ruimte voor ruimte woningen die in de VAB-pilot mogelijk worden gemaakt. De initiatiefnemers dragen zelf de kosten voor de onderzoeken die voor de ruimtelijke procedure zijn uitgevoerd.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
1. Raadsbesluit (2022037955)
2. Toelichting bestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" (2022040521)
3. Regels bestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" (2022040517)
4. Verbeelding bestemmingsplan "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" (2022040514)
5. Bijlagen bij de regels "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" (2022042245)
6. Bijlagen bij toelichting "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" 1 t/m 10 (2022042268)
7. Bijlagen bij toelichting "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021" 11 t/m 18 (2022042270)
8. Nota van vooroverleg en inspraak (2022013076)
9. Nota van zienswijzen (2022038231)

Jori.Meulendijks@asten.nl

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststelling "Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021".	14 juni 2022	**22.06.xx**

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022 met zaaknummer 2022037828;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 31 mei 2022;

besluit:

1. in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan;
2. het digitale bestemmingsplan “Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021” met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02021002-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 14 juni 2022.

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

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