COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2021073945

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 23 november 2021

Agendanummer:	04
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan "Asten Verzamelplan 2022-1"
Opsteller:	M.W.H. Rooijakkers - Thijssen, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-1'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	

Samenvatting
In juli van dit jaar zijn we weer gestart met een nieuwe ronde van het verzamelbestemmingsplan. Aanvragers hebben hiervoor een aanvraag en een ruimtelijke onderbouwing kunnen indienen. Er zijn vier aanvragen ingediend en we voeren een ambtelijke wijziging door. Bovengenoemde initiatieven zijn getoetst en opgenomen in voorliggend bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-1'.

Inleiding
Het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-1' bevat de volgende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Hindert 2-Laarbroek:
Initiatiefnemer is voornemens om een ruimte-voor-ruimte titel welke in het verleden is ingezet om direct een bedrijfswoning te mogen realiseren aan de Hindert 2 te verplaatsen naar de Hindert ongenummerd ten behoeve van de realisatie van een woonbestemming. Op deze locatie is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen door de gemeente om hier middels een ruimte voor ruimte titel een woonbestemming re realiseren. Op de locatie Hindert 2 zal dan de direct toegestane bedrijfswoning omgezet worden naar een wijzigingsbevoegdheid.
Aan de Hindert 2 te Asten is in het verleden een pluimveehouderij gesaneerd, waarbij ter plaatse een paardenhouderij is gerealiseerd. De oude bedrijfswoning, destijds behorende bij de pluimveehouderij, is herbestemd naar een woonbestemming. Middels een ruimte-voor-ruimte titel is de mogelijkheid voor realisatie van een bedrijfswoning aan de Hindert 2 toegestaan en er is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om een extra woonbestemming te realiseren in de toekomst op de hoek Hindert-Laarbroek.

2. ’t Hoekske 9:
Het perceel ’t Hoekske 9 in Heusden is bestemd als ‘Wonen’ in het bestemmingsplan “bestemmingsplan Heusden”. De ontwikkeling betreft het afsplitsen van een deel van het perceel om daar vervolgens een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Dit is volkshuisvestelijk gezien van meerwaarde, omdat door deze ontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Ruimtelijk gezien is de ontwikkeling passend, omdat de woningen worden uitgevoerd in een landelijke uitstraling en landschappelijk worden ingepast. Dit om te borgen dat er sprake blijft van een geleidelijke overgang tussen de kern en het buitengebied.

3. ’t Hoekske 12:
’t Hoekske 12 ligt in het bestemmingsplan “bestemmingsplan Heusden” en is bestemd als ‘Agrarisch’. Het plan betreft de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel en het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning. Dit plan bevordert de doorstroming op de woningmarkt, omdat elders twee starterwoningen vrij zullen komen. Dit is volkshuisvestelijk gezien een gewenste ontwikkeling. Ruimtelijk gezien is het verzoek passend. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en het plan past binnen de structuur van de straat. Bovendien blijft een zichtlijn ten westen van de voorgestelde woning vrij, waardoor een doorzicht op de achtergelegen akker is geborgd.

4. Lagendijk 7 en ong.:
Het perceel aan de Lagendijk 7 in Asten is bestemd als ‘Wonen’ in het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2016”. Op het kavel ten zuidwesten is een schuur van 151 m² gelegen. Uit het verleden is gebleken dat deze schuur vanwege de solitaire ligging kwetsbaar is voor oneigenlijke activiteiten. Hier is op gehandhaafd en als gevolg daarvan heeft de buurman, eigenaar en bewoner van het perceel Lagendijk 7, het perceel met de solitaire schuur gekocht. De schuur is bestemd als ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak, maar is legaal onder het overgangsrecht voor zowel bouwen als gebruik. In overleg met de gemeente is een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend om de schuur planologisch gezien bij de woonbestemming van de Lagendijk 7 te betrekken. Hierdoor ontstaat één gebruikseenheid en vermindert de kans op oneigenlijk gebruik van de schuur.

5. Broekstraat 4 en 6:
De woningen aan de Broekstraat 4 en Broekstraat 6 in Heusden zijn gelegen binnen één bestemmingsvlak ‘Wonen’ in het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2016”. Per bestemmingsvlak is echter maar één woning toegestaan. De feitelijke situatie is dus strijdig met de huidige bestemming. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” zijn de percelen wel bestemd met elk een afzonderlijke bestemmingsvlak ‘Wonen’. In het opvolgende bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2016” is dit abusievelijk bestemd als één bestemmingsvlak. Dit verzamelplan herstelt de bestemming uit “Buitengebied 2008”, zodat recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie en een omissie wordt gerepareerd.

In eerste instantie zat ook de woningbouwontwikkeling aan de Kluisstraat-Kluizendries in dit Verzamelplan, maar dit plan hebben we eruit gehaald vanwege gewijzigde wetgeving. Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Dit houdt in dat als er meerdere ontwikkelingen integraal worden opgenomen in een Verzamelplan en 1 van die onderdelen betreft een groter (woning)bouwproject, dan dienen formeel alle emissies bij alle planonderdelen samen berekend en beoordeeld te worden qua stikstofdepositie. Ditzelfde geldt voor de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Om bovenstaande redenen worden voor de grotere woningbouwprojecten vanaf nu weer aparte bestemmingsplanprocedures doorlopen.

Tijdens controles op de naleving van afspraken met betrekking tot landschappelijke inpassingsplannen is gebleken dat in veel gevallen de eerder overeengekomen erfbeplantingsplannen niet (volledig) zijn uitgevoerd. Op dit moment inventariseren we

om welke adressen het gaat en dan zullen we in bij het ontwerp van dit plan deze nieuwe erfbeplantingsplannen opnemen. Deze nieuwe plannen vervangen de plannen die eerder zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan buitengebied Asten 2016. We zullen u in de ontwerpfase via een memo op de hoogte brengen welke adressen het betreft.

Wat willen we bereiken
Een vastgesteld bestemmingsplan

Wat gaan we daarvoor doen
Na behandeling in de commissie en na afloop van de termijn van vooroverleg zal het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld, rekening houdend met de ingekomen reacties op het voorontwerp.

Voordat het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-1' ter inzage wordt gelegd, wordt met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst voor bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen aangegaan.

Mogelijke alternatieven
N.v.t.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
N.v.t.

Risico's
In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het risico van eventuele planschade als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling op initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Wat mag het kosten
In de anterieure overeenkomst zijn afspraken over de planontwikkelingskosten vastgelegd. Daarbij is onder meer bepaald dat de gemeentelijke apparaatskosten op initiatiefnemers worden verhaald.

Opsteller: m.rooijakkers-thijssen@asten.nl