

## RAADSVORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024204252

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een interieur- en loonwerkbedrijf, met het handhaven van één mestlo op het perceel Bleekerweg 20-22 te Heusden.	-3-	30 juni 2026	JB

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

Voor de locatie Bleekerweg 20-22 te Heusden is een aanvraag ingediend voor het herbestemmen van een voormalige intensieve varkenshouderij naar een interieurbouwbedrijf en een agrarisch loonwerkbedrijf, waarbij één mestlo wordt gehandhaafd. Het voornemen is ontstaan door deelname aan de Landelijke Beeindigingsregeling Veehouderijen (LBV), hierdoor dient de intensieve veehouderij beëindigd en volledig gesaneerd te worden.

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Omdat deze ontwikkeling in strijd is met het geldende omgevingsplan, is een afwijking noodzakelijk.

In het kader van de regeling Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025 heeft uw raad adviesrecht.

Met het initiatief wordt een groot deel van de bestaande agrarische bebouwing gesloopt, wordt nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd en wordt het terrein landschappelijk ingepast. De ontwikkeling draagt bij aan de transformatie van het buitengebied en zorgt voor een duurzame en toekomstbestendige invulling van het perceel.

### Besispunten

De raad besluit:

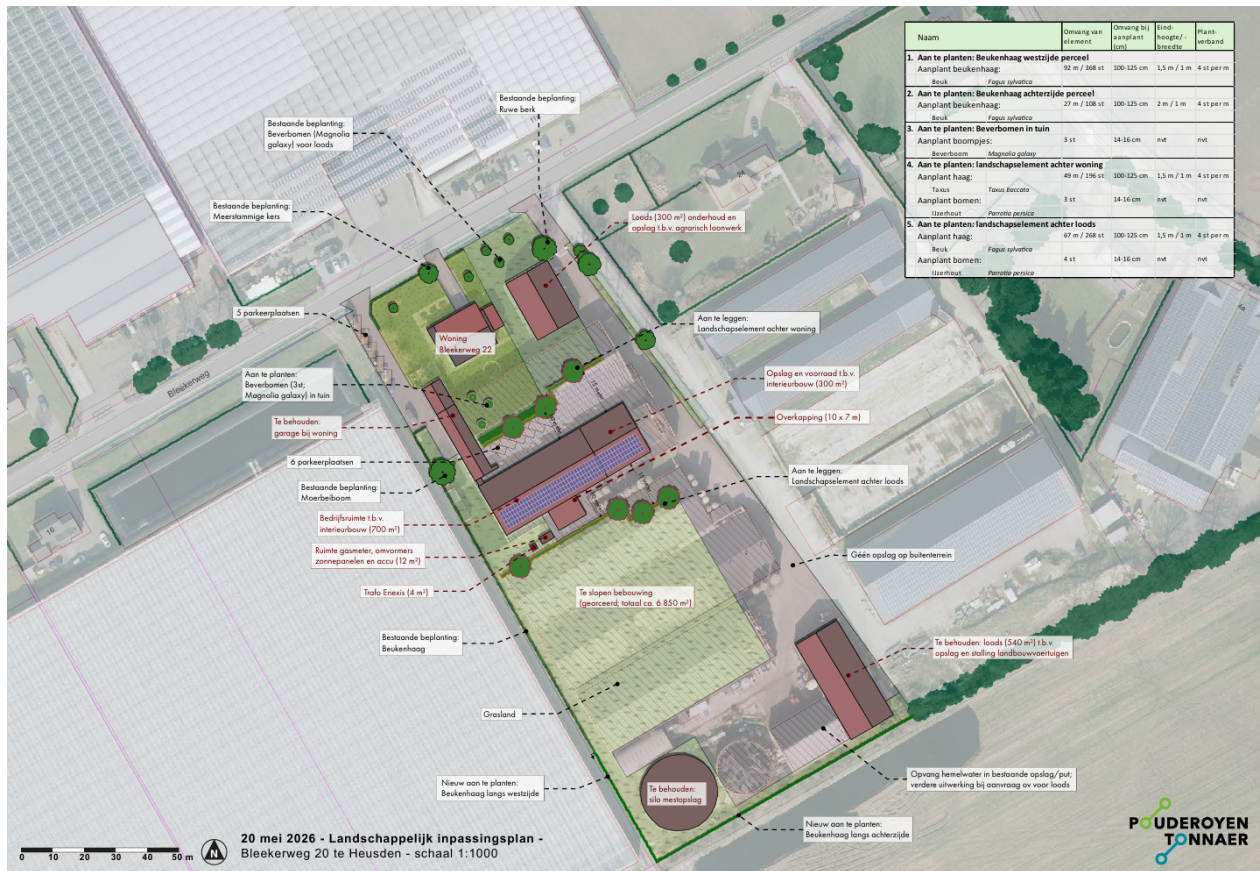
1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024204252, voor het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een interieur- en loonwerkbedrijf op het perceel Bleekerweg 20-22 te Heusden.

### Aanleiding

Op 30 september 2025 is een aanvraag voor het omschakelen van een intensieve veehouderij naar één interieurbouwbedrijf en één loonwerkbedrijf ingediend voor de locatie Bleekerweg 20-22. Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) met kenmerk (07432024204252). De aanvraag is in lijn met het op 27 mei 2025 door uw college genomen principebesluit.

Onder de Omgevingswet is uw college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het omgevingsplan, maar ook voor gevallen die afwijken van het omgevingsplan, de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de BOPA kan de raad gevallen aanwijzen waarover hij bindend advies geeft (artikel 16.15a, onder b, Omgevingswet). In de door de raad vastgestelde regeling 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' heeft de raad vastgelegd dat het omschakelen van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf valt onder de gevallen waarvoor advies aan de raad moet worden gevraagd.

Bleekerweg 20-22 is aangewezen als piekbelaster en doet daarom mee aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen, LBV(+). Vandaar dat Initiatiefnemer het voornemen heeft om op bovengenoemde locatie de intensieve veehouderij te beëindigen en te herbestemmen naar één interieurbouwbedrijf en één loonwerkbedrijf, met vooral onderhoud en opslag ten behoeve van dit loonwerk. Dit project voorziet in de sloop van ruim 7000m<sup>2</sup> aan bebouwing (varkenshouderij met verdieping). Beoogd wordt om een bedrijfspand voor de interieurbouw terug te bouwen van 1000m<sup>2</sup> waarbij er 700m<sup>2</sup> voor productie wordt gebruikt en 300m<sup>2</sup> voor opslag. Het loonwerkbedrijf zal uitgevoerd worden door de initiatiefnemer en zal bestaan uit 1fte. Hiervoor blijven er een aantal bestaande bedrijfsgebouwen behouden die alleen voor opslag en onderhoud van landbouwmachines gebruikt mogen worden, dit betreft een gezamenlijk oppervlakte van 840m<sup>2</sup>. In totaal blijft er 1840m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen staan in de nieuwe situatie. Tot slot blijft één van de twee huidige mestsilos behouden voor de voortzetting van de veehouderij aan Bleekerweg 2. Deze mestilo dient verwijderd te worden wanneer de veehouderij aan Bleekerweg 2 wordt beëindigd of verkocht. In navolgende figuur is een tekening van de beoogde situatie weergegeven:



## Doelstelling

Het verkrijgen van een bindend advies van de gemeenteraad, zodat de gevraagde omgevingsvergunning (BOPA) kan worden verleend.

## Argumenten

### 1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat:

- de veehouderij wordt beëindigd, waardoor milieubelasting (geur, fijnstof, emissies) aanzienlijk afneemt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt en het bouwvolume afneemt;
- de ontwikkeling pas binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- het terrein landschappelijk wordt ingepast met groenvoorzieningen en bomen.

Hiermee wordt de omgevingskwaliteit verbeterd en wordt een duurzame invulling aan de locatie gegeven. Dit alles sluit aan bij het beleid van de gemeente Asten en de toekomstagenda 2030 die ruimte biedt voor nieuwe economie in het buitengebied en stoppende agrarische bedrijven.

### 1.2 De omgevingsdialog is conform het beleidskader uitgevoerd.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. Zo is er een omgevingsdialog gevoerd met omwonenden, zijn er geen doorslaggevende bezwaren naar voren gekomen en zijn de vragen en opmerkingen verwerkt in de planvorming.

### *1.3 Het initiatief past naar aard en omvang in het gebied en zorgt voor een zorgvuldige transformatie*

De huidige situatie op de locatie Bleekerweg 20-22 bestaat uit een intensieve varkenshouderij met meerdere stallen en bijbehorende bedrijfsbebouwing. In het kader van de deelname aan de LBV+-regeling wordt deze veehouderij volledig beëindigd en gesaneerd.

In de nieuwe situatie vindt een duidelijke herstructurering van het perceel plaats:

- Sloop: een groot deel van de bestaande agrarische bebouwing (circa 7.000 m<sup>2</sup>) wordt gesloopt;
- Behouden: enkele kwalitatief goede gebouwen blijven behouden, waaronder een bestaande loods en één mestsilo;
- Nieuwbouw: er wordt circa 1.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd ten behoeve van het interieurbouwbedrijf (werkplaats en opslag).

De nieuwe functies zijn als volgt vormgegeven:

- Interieurbouwbedrijf: een kleinschalig ambachtelijk bedrijf gericht op het ontwerpen en vervaardigen van maatwerk interieurproducten, met een maximale bezetting van 5 fte. Dit om de kleinschaligheid van het bedrijf in het buitengebied te waarborgen;
- Agrarisch loonwerkbedrijf: een beperkte tweede functie met een maximale bezetting van 1 fte gericht op dienstverlening aan agrarische bedrijven, waarbij werkzaamheden voornamelijk buiten de locatie plaatsvinden. Dit wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf;

De bedrijfsactiviteiten worden ruimtelijk en organisatorisch gescheiden uitgevoerd, met afzonderlijke functies, opslagruimten en gebruik van het terrein, zodat hinder wordt beperkt en handhaafbaarheid wordt geborgd.

Een van de twee bestaande mestsilo's blijft gehandhaafd omdat deze een functionele relatie heeft met Bleekerweg 2. Op deze locatie wordt de intensieve veehouderij voortgezet en de mestopslagcapaciteit van dit bedrijf is aan Bleekerweg 20 gevestigd. Een verplaatsing van de mestsilo is niet wenselijk of praktisch uitvoerbaar vanwege de constructie, ligging en de milieutechnische beperkingen (wijziging milieuvergunningen) voor die locatie. De gemeente heeft met initiatiefnemer contractueel afgesproken dat de silo verwijderd dient te worden wanneer initiatiefnemer de veehouderij aan de Bleekerweg 2 beëindigd of verkoopt.

Achterliggende gedachte van het plan is om het perceel een toekomstbestendige en passende functie in het buitengebied te geven, waarbij:

- de milieubelasting (geur, fijnstof en emissies) fors afneemt door het beëindigen van de veehouderij;
- leegstand en verpaupering van agrarische bebouwing wordt voorkomen;
- nieuwe economische dragers worden toegevoegd die aansluiten bij de omgeving (gemengd gebied met agrarische en bedrijfsfuncties);
- het terrein landschappelijk wordt ingepast en vergroend, waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan een efficiënter ruimtegebruik, maar ook aan de bredere doelstelling om het buitengebied te transformeren naar een duurzamer en diverser gebied.

### **Risico's**

Bij een negatief advies van uw gemeenteraad kan de vergunning niet worden verleend. Hierdoor zal het plan aangepast moeten worden, waarbij vergunningverlening na 1 oktober zal plaatsvinden.

### **Alternatieven**

Niet van toepassing. Het initiatief is ruimtelijk aanvaardbaar en sluit aan bij het gemeentelijke beleid.

### **Planning en uitvoering**

Alle onderdelen van dit plan zijn reeds volledig en akkoord bevonden, op het adviesrecht gemeenteraad na. Omwille van deze reden en een stukje dienstverlening naar de inwoner is ervoor gekozen om dit nog voor het zomerreces bij de raadsvergadering van 30 juli te laten langskomen. Naar alle waarschijnlijkheid kan de vergunning na het adviesrecht gemeenteraad verleend worden, mits positief. Hierdoor hoeft initiatiefnemer niet op vergunningverlening ná 1 oktober (eerst volgende raadsvergadering na zomerreces) te wachten. Netcongestie speelt niet bij dit plan. Na positief advies van de raad wordt de omgevingsvergunning voorbereid. Na vergunningverlening volgt de uitvoering van de nieuwbouw en landschappelijke inrichting (sloop heeft al plaatsgevonden).

### **Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie**

Het initiatief draagt bij aan:

- transformatie van het buitengebied;
- vermindering van emissies uit landbouw;
- nieuwe economische functies;
- toekomstbestendig gebruik van vrijkomende agrarische locaties.

Bovenstaande zaken zijn met andere woorden overigens ook allemaal pijlers van het deelgebied 'Agrarisch Anders' uit de Omgevingsvisie gemeente Asten.

### **Juridische context**

Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aan de raad voorgelegd ter advisering, omdat de raad een categorie heeft aangewezen, namelijk het omschakelen van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Na het verlenen van de vergunning staat er nog gedurende 6 weken bezwaar open.

### **Financiële toelichting**

Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer worden in een anterieure overeenkomst eveneens afspraken gemaakt over nadeelcompensatie en bijzondere voorwaarden. Eventuele nadeelcompensatie wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's. Op het moment van schrijven is de overeenkomst al getekend.

### **Communicatie**

Zodra het besluit op de aanvraag is genomen, moet het binnen 2 weken worden gepubliceerd op officiële bekendmakingen.

**Bijlage(n)/ter inzage**

	<b>Naam</b>	<b>Documentnummer</b>
<b>1.</b>	Raadsbesluit	2024276927
<b>2.</b>	Motivering BOPA	2024277309
<b>3.</b>	Bijlagen BOPA motivering	2024277313

## RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een interieur- en loonwerkbedrijf, met het handhaven van één mestsilos op het perceel Bleekerweg 20-22 te Heusden.	30 juni 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 16 juni 2026;

besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024204252, voor het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een interieur- en loonwerkbedrijf op het perceel Bleekerweg 20-22 te Heusden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 30 juni 2026.

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

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