RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024294050

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, Het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar 2 woonfuncties aan de Diesdonkerweg 7 en 7a in Ommel	-12-	3 november 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Voor de locatie Diesdonkerweg 7 en 7a te Ommel is een aanvraag ingediend voor in Ommel. Het betreft een gemotiveerde aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa, zie bijlage 2 voor de motivering). In het kader van het geldende 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' heeft uw raad hierbij adviesrecht.

Beslispunten
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 07432024294050, voor het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar twee woonfuncties aan de Diesdonkerweg 7 en 7a in Ommel.

Aanleiding
Op 23 juli 2026 is een aanvraag voor het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar 2 woonfuncties aan de Diesdonkerweg 7 en 7a in Ommel ingediend. Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) (zie bijlage 2 voor de motivering), met kenmerk 07432024294050. De aanvraag is in lijn met het eerder genomen principebesluit van het college van 1 oktober 2024.

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het omgevingsplan, maar ook voor gevallen die afwijken van het omgevingsplan, de BOPA. Voor de BOPA kan de raad gevallen aanwijzen waarover hij bindend advies geeft (artikel 16.15a, onder b, Omgevingswet). Uw raad heeft met vaststelling van het besluit 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' vastgelegd dat aan uw raad advies moet worden gevraagd wanneer de BOPA betrekking heeft op het toevoegen van een woning in het buitengebied buiten een bebouwingsconcentratie.

Plan

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar twee woonfuncties. Het verzoek heeft betrekking op de locatie Diesdonkerweg 7 en 7a in Ommel.
Ter plaatse is reeds sinds enkele jaren geen sprake meer van agrarische bedrijfsvoering. Aanvrager geeft aan dat in 2015-2016 alle stallen zijn gesloopt en dat in 2016 de volledige omgevingsvergunning is ingetrokken. De agrarische bedrijfsfunctie is nooit wegbestemd, hoewel het bouwvlak wel aanzienlijk is verkleind en de aanduiding intensieve veehouderij eraf is gehaald met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Dit als gevolg op deelname aan de provinciale VIV-regeling. Er is nog sprake van de voormalige agrarische bedrijfswoning (Diesdonkerweg 7) en een (cultuurhistorisch waardevolle) langgevelboerderij (Diesdonkerweg 7a). Deze laatste heeft op dit moment geen woonfunctie.

Doelstelling

Het afgeven van een bindend advies, waardoor verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan (BOPA) mogelijk wordt.

Argumenten

1.1Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond.
De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd. Er is via milieu-planologisch haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is aangetoond dat bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan.

1.2. Het cultuurhistorisch waardevolle pand aan de Diesdonkerweg 7a in Ommel wordt zo behouden
Het pand aan de Diesdonkerweg 7a heeft geen status (geen monument of beeldbepalend pand), maar de boerderij staat er waarschijnlijk al vanaf 1811. Het pand is duidelijk nog een voormalige woonboerderij. Van belang is dergelijke panden (ook) te behouden en deze niet zomaar te laten omvormen naar een moderne woning, omdat juist deze panden wel iets vertellen over de ontstaansgeschiedenis van Asten en in die zin dus wel degelijk van waarden zijn. Het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (hierna: CRK) bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand.

1.3. De omgevingsdialoog is conform het beleidskader gevoerd.
De initiatiefnemer heeft de directe omgeving gevraagd naar bezwaren. Uit de verslaglegging blijken geen bezwaren uit de directe omgeving.

1.4. De provincie heeft positief geadviseerd
Aangezien er sprake is van de toevoeging van een woning in het buitengebied buiten een bebouwingsconcentratie is het initiatief vroegtijdig ingebracht in het provinciaal spreekuur. De Provincie Noord-Brabant is onder voorwaarden akkoord. In de omgevingsvergunning zijn de opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant verwerkt.

Risico's

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen alternatieven.

Planning en uitvoering
Na het advies van uw raad wordt een besluit genomen op de aanvraag. Bij een positief advies zal de vergunning worden verleend.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
De ontwikkeling past bij de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Asten, de toekomstagenda Asten 2030, omdat in het verleden de veehouderij al is gesaneerd en er op dit moment geen juiste functie is toegekend aan de locatie. In de omgevingsvisie is de locatie aangeduid als "Boerenbuurten". Aandachtspunt is hierbij het behouden en beter zichtbaar maken van cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren, zoals oude bebouwingslinten en -clusters en de daaraan gelegen langgevelboerderijen. Met deze ontwikkeling gaat de oude boerderij niet verloren.

Juridische context
Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aan de raad voorgelegd ter advisering, omdat de raad een categorie heeft aangewezen, namelijk het toevoegen van een woning in het buitengebied buiten een bebouwingsconcentratie. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Hieronder de belangrijkste voorschriften die in de omgevingsvergunning worden opgenomen. De reactie van de Provincie en het advies van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zijn hierin verwerkt.

<u>Voorschriften (samenvattend)</u>

1. Het plan voorziet in herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar twee woonfuncties met toevoeging van 1 woning in een beeldbepalend, karakteristiek pand. De woningen dienen te voldoen aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten en beeldkwaliteit zoals omschreven in paragraaf 2.2. en 4.9.2.2 van de motivering en verbeelding.
2. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mag het pand Diesdonkerweg 7a niet worden gesloopt. Bij de omgevingsplanactiviteit tweede fase moet de bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling opgesteld door bureau Schamp d.d. 10-06-2025 in acht worden genomen.
3. De bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit voor het toevoegen van een woning in het bestaande karakteristieke gebouw aan de Diesdonkerweg 7a bedraagt € 62.500,-. De omgevingskwaliteit wordt fysiek geleverd door maatregelen in het bouwplan.
4. Vergunninghouder zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het projectgebied.
5. De agrarische bedrijfsfunctie is niet langer toegestaan wanneer de gebouwen als reguliere woning in gebruik zijn genomen. Indien op enig moment nadat uitvoering is geven aan deze vergunning opnieuw gebruik wordt gemaakt van de functies die op grond van het omgevingsplan van rechtswege buitengebied 2016 Asten zijn toegestaan, vervalt deze vergunning van rechtswege, waarmee het gebruik van de gebouwen en gronden voor wonen niet langer is toegestaan.
6. Voor 18 februari 2028 dient de huisvesting van arbeidsmigranten in het pand Diesdonkerweg 7 definitief beëindigd te zijn en beëindigd te blijven.

7. In de uitvoering van de (technische) bouwactiviteit dient voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A;k}$) rekening gehouden te worden met het gezamenlijk geluid, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dat onderdeel is van het besluit.
8. De woning dient te beschikken over ten minste één geluidluwe zijde. Aan deze zijde is minimaal één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig.
9. De tot de woning behorende buitenruimte dient bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mag niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting.

Financiële toelichting
Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer worden in de 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.

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

Bijlage(n)/ter inzage

	Documentnummer	Naam
1.	2024306169	Raadsvoorstel en besluit
2.	2024306195	BOPA motivering Diesdonkerweg 7 en 7a
3.	2024294055	Bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling
4.	2024294052	Landschappelijke inpassing
5.	2024294054	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
6.	2024294056	Verkennend bodemonderzoek 2014
7.	2024294058	Verkennend bodemonderzoek 2025
8.	2024294060	Quickscan flora en fauna
9.	2024294059	Uitvoer Aerius berekening
10.	2024294061	Verslag omgevingsdialoog
11.	2024306196	Concept plankaart

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, Het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar 2 woonfuncties aan de Diesdonkerweg 7 en 7a in Ommel	3 november 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2026.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 13 oktober 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 07432024294050, voor het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar twee woonfuncties aan de Diesdonkerweg 7 en 7a in Ommel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 3 november 2026.

De raad voornoemd,
griffier, voorzitter,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk