

RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2020027661

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1'	-9-	30 juni 2020	20.06.07	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

In september 2019 is de procedure opgestart voor het verzamelbestemmingsplan 'Asten verzamelplan 2020-1'. Het plan bevatte ontwikkelingen op de volgende locaties:

- Emmastraat 24 Asten;
- Hollideeweg 3 Heusden;
- Sengersbroekweg 2 Heusden.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 26 november 2019 aan uw commissie voorgelegd. Uw commissie heeft tijdens de vergadering enkele opmerkingen gemaakt op het plan en deze zijn afgehandeld.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende locaties aan het plan toegevoegd:

- Achterbos 14 Asten;
- Langstraat 7 Asten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Bij het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve de locatie Gezandebaan 37 te Heusden aan het plan toegevoegd.

Wij stellen voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
2. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02020001-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 26 november 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1' in uw commissie behandeld. Uw commissie heeft tijdens de vergadering enkele opmerkingen gemaakt, welke tijdens de vergadering zijn behandeld. Een tweetal vragen moest worden uitgezocht en deze zijn middels een memo aan uw commissie op 12 mei 2020 beantwoord. In deze memo is uw

commissie geïnformeerd over de wijzigingen die zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betroffen de volgende locaties die aan het ontwerpplan zijn toegevoegd:

- Achterbos 14 Asten;
- Langstraat 7 Asten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1' heeft met ingang van 21 februari gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen de locatie Achterbos 14 is een zienswijze ingediend. De indiener richt zich op de volgende punten:

- in nok- en goothoogte voor de schuur op het achtererf is hoger dan noodzakelijk';
- het garagebedrijf dat op de locatie is gevestigd is in strijd met het bestemmingsplan;
- het is twijfelachtig of het garagebedrijf kan worden gelegaliseerd;
- er vindt buitenopslag op het perceel plaats, terwijl dit niet is toegestaan;
- en het is onduidelijk waarom het bestemmingsvlak wordt vergroot.

Achterbos 14

Op de locatie Achterbos 14 vinden verschillende activiteiten plaats die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Ook staan er op het perceel meerdere illegale bouwwerken en is de schuur op het achtererf zonder omgevingsvergunning verhoogd. Naar aanleiding hiervan is er in 2018 een handhavingsverzoek ingediend. Inmiddels hebben er meerdere gesprekken met de eigenaren van Achterbos 14 plaatsgevonden. Hieronder vindt u een nadere toelichting op de laatste stand van zaken. Daarbij gaan wij tevens in op de belangrijkste punten uit de ingediende zienswijze.

Verhoging schuur:

De schuur op het perceel is in gebruik als werkplaats voor het uitvoeren van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen. Een aantal jaar geleden is deze schuur zonder omgevingsvergunning verhoogd. Legaliseren is op dit moment niet mogelijk, omdat de maximale bouw- en goothoogte uit het bestemmingsplan buitengebied worden overschreden.

In voorliggend verzamelplan is voor de schuur een afwijkende goot- en bouwhoogte opgenomen. Het gaat daarbij om respectievelijk 4 en 6,5 meter (in de huidige situatie 3 en 5,5 meter). De goot- en bouwhoogte in het verzamelplan zijn afgestemd op de feitelijke situatie. Het is dus niet zo dat we meer toestaan dan noodzakelijk. Na de vaststelling van het verzamelplan dienen de eigenaren van Achterbos 14 nog een omgevingsvergunning voor bouwen aan te vragen. Door nu medewerking te verlenen aan het verhogen van de schuur voorkomen we dat we bij het legaliseren van de bedrijfsactiviteiten (zie hieronder) tegen problemen aanlopen.

Garagebedrijf:

De mogelijkheden om het garagebedrijf op de locatie Achterbos 14 te legaliseren zijn beperkt¹. Het meest voor de hand liggend is het verlenen van een omgevingsvergunning voor een 'aan huis verbonden bedrijf' (artikel 9.5.2 van het verzamelplan). Er dient in dat geval aan verschillende voorwaarden te worden voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat de maximale oppervlakte van de bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan 200 m². De ruimtelijke uitstraling moet immers in overeenstemming zijn met de woonfunctie. In de huidige situatie wordt de maximale oppervlakte van 200 m² ruimschoots overschreden. Dit betekent dat de omvang van de bedrijfsactiviteiten flink moet worden teruggebracht om het garagebedrijf te kunnen legaliseren.

Met de initiatiefnemers is afgesproken dat zij na afronding van de bestemmingsplanprocedure een omgevingsvergunning voor een 'aan huis verbonden bedrijf' aanvragen. Het is aan de eigenaren van Achterbos 14 om aan te tonen dat zij aan alle voorwaarden uit artikel 9.5.2 van het verzamelplan kunnen voldoen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan dient het garagebedrijf alsnog te worden beëindigd.

Buitenopslag:

¹ Een garagebedrijf is een niet-agrarisch bedrijf. Het omzetten van een woonbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming kan in beginsel alleen in de bebouwingsconcentraties en het urgentiegebied ten zuiden van Heusden. Achterbos 14 is in geen van beide gebieden gelegen.

Verspreid over het perceel Achterbos 14 vindt buitenopslag plaats. Het gaat daarbij met name om opslag ten behoeve van het garagebedrijf. Buitenopslag is niet toegestaan en legaliseren is niet aan de orde. De eigenaren van Achterbos 14 zijn hiervan op de hoogte en hebben inmiddels de eerste stappen gezet om hun perceel op te ruimen.

Illegale bouwwerken:

Op het perceel Achterbos 14 diverse vrijstaande bijgebouwen die zonder omgevingsvergunning zijn opgericht. Het gaat daarbij onder andere om een aantal garageboxen, een romneyloods en een dierenverblijf. Op grond van het bestemmingsplan is maximaal 125 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Op het perceel is reeds 350 m² aan legaal opgerichte bijgebouwen aanwezig. Hiervan is 125 m² positief bestemd, de rest valt onder het overgangsrecht. Aangezien de maximale oppervlakte aan bijgebouwen reeds ruimschoots wordt overschreden, kunnen de bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn opgericht niet worden gelegaliseerd. Met de eigenaren van Achterbos 14 is afgesproken dat deze bijgebouwen worden gesloopt.

Vergroting bestemmingsvlak:

De initiatiefnemer heeft naast zijn schuur een strook verharding aangebracht. Deze verharding ligt gedeeltelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is het aanbrengen van oppervlakteverhardingen niet zondermeer toegestaan. De verharding is nodig om de te repareren voertuigen in en uit de schuur te kunnen rijden. In voorliggend verzamelplan legaliseren we de verharding door de bestemming van de strook te wijzigen in 'Wonen'. We hebben ervoor gekozen om dit nu al te doen, zodat we bij de eventuele legalisatie van de bedrijfsactiviteiten (zie hierboven) niet tegen problemen aanlopen.

Indiener van de zienswijze vreest dat de gronden die nu de bestemming 'Wonen' krijgen, gebruikt gaan worden voor buitenopslag. Dit is en blijft echter in strijd met het bestemmingsplan. Mochten de bedrijfsactiviteiten uiteindelijk worden gelegaliseerd, dan is het wél voorstelbaar dat de gronden worden gebruikt voor het aanleggen van een aantal parkeervakken (conform de Nota Parkeernormen 2016).

Ambtshalve wijziging

Tevens is er nog een ambtshalve wijziging toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft de locatie Gezandebaan 37 te Heusden. Op deze locatie was een agrarisch bedrijf gelegen. Inmiddels is het bedrijf beëindigd en alle overtollige bebouwing is gesloopt. Feitelijk wordt er nu alleen gewoond. Daarom wordt beoogd de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen'. De omschakeling heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1'.

Wat gaan we daarvoor doen

Wij vragen uw raad het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1' gewijzigd vast te stellen. 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 wordt gedaan bij de Raad van State, treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking.

Mogelijke alternatieven

n.v.t.

Risico's

De eventuele planschade kan middels de anterieure overeenkomst (zie bijlagen) op initiatiefnemers worden verhaald.

Communicatie

Nadat het plan bij de provincie is geweest, kan het worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden dan ook op de hoogte gebracht van het genomen besluit.

Wat mag het kosten

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het volgen van de bestemmingsplanprocedure zijn middels anterieure overeenkomsten op de initiatiefnemers verhaald.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

1. Toelichting 'Asten verzamelplan 2020-1' (incl. bijlagen) (2020028700)
2. Regels 'Asten verzamelplan 2020-1' (incl. bijlagen) (2020028699)
3. Verbeeldingen 'Asten verzamelplan 2020-1' (2020028698)
4. Ruimtelijke onderbouwing Achterbos 14 Asten (2020028694)
5. Ruimtelijke onderbouwing Emmastraat 24 Asten (2020028693)
6. Ruimtelijke onderbouwing Hollideeweg 3 Heusden (2020028692)
7. Ruimtelijke onderbouwing Sengersbroekweg 2 Heusden (2020028695)
8. Nota van inspraak en vooroverleg (2020010045)
9. Nota van zienswijzen (2020028702)

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1'	30 juni 2020	20.06.07

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2020 met zaaknummer 2020027661;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 16 juni 2020;

besluit:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
2. het analoge en digitale bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02020001-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 30 juni 2020.

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

voorzitter,
mr. H.G. Vos