

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2022089954

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 22 november 2022

Agendanummer:	
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Asten Verzamelplan 2022-2
Opsteller:	R.J.J. Dekkers, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-2'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	<ol style="list-style-type: none"> 1. Regels 'Asten Verzamelplan 2022-2' 2. Verbeeldingen 'Asten Verzamelplan 2022-2' 3. Ruimtelijke onderbouwing Ommelse Bos 3 4. Ruimtelijke onderbouwing Beekstraat 20 5. Ruimtelijke onderbouwing Gezandebaan 46a 6. Ruimtelijke onderbouwing Vaalbaan 1 7. Ruimtelijke onderbouwing Tureluurweg 7 8. Ruimtelijke onderbouwing Kennisstraat 2 9. Ruimtelijke onderbouwing Deurneseweg 24

Samenvatting

In januari 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 zeven aanvragen ingediend en we voeren een tiental ambtelijke wijzigingen door. Daarnaast nemen we een gemeentelijk plan op in het bestemmingsplan en zijn er acht aangepaste landschappelijke inpassingsplannen opgenomen in het bestemmingsplan. Enkele van deze ontwikkelingen zijn volledig getoetst en andere dienen nog verder aangevuld en/of getoetst te worden. Ze zijn allen vast opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-2'.

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-2' zijn de onderstaande nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Met het oog op de voormalige datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 is het noodzakelijk om vóór die datum het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat de plannen onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure kunnen worden gebracht. Onlangs heeft de minister aangegeven dat de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet voorlopig is verplaatst naar 1 juli 2023. Desalniettemin ligt het ontwerpbestemmingsplan nu ter inzage en voor wensen en bedenkingen voor bij uw commissie.

In het bestemmingsplan zijn de volgende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen:

1. Ommelse Bos 3

Naast het perceel Ommelse Bos 3 in Ommel wordt een woonbestemming opgenomen om het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken. Het huidige gebruik van het perceel is agrarisch van aard en is dan ook bestemd als 'Agrarisch met waarden' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Om hier een woning mogelijk te maken krijgt een deel van het perceel de woonbestemming. De woning wordt toegevoegd in de bebouwingsconcentratie Ommel-Noord. Door de voorgevel van de woning gelijk te leggen aan de voorgevel van het buurperceel Ommelse Bos 3 gaat de woning op in de stedenbouwkundige structuur van de straat. Hoewel het perceel op het moment onbebouwd is, is er op deze locatie volgens de 'Structuurvisie Bebouwingsconcentraties' géén sprake van een belangrijk doorzicht dat beschermd moet worden. Daarnaast blijft de bebouwing binnen de bebouwingsgrenzen die in de structuurvisie genoemd staan.

De ruimtelijk onderbouwning is nog niet volledig akkoord bevonden. Het akoestisch onderzoek dient nog aangevuld te worden en er zijn nog enkele tekstuele aanpassingen nodig.

2. Beekstraat 20

Dit plan voor de Beekstraat 20 in Asten betreft het toevoegen van een nevenfunctie bij de woonfunctie. In de huidige situatie is het perceel dan ook bestemd als 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. De gewenste nevenfunctie richt zich op de paardensport en maakt de realisatie van 8 paardenboxen mogelijk. Daarvoor wordt een deel van de huidige bebouwing op het perceel gesloopt en een nieuw gebouw gerealiseerd van gelijkwaardige omvang. Naast de mogelijkheid om 8 paardenboxen te realiseren, worden nog 8 camperplaatsen op het perceel gerealiseerd. Ten slotte worden 10 slaapplekken gerealiseerd op het perceel in lijn met de bed&breakfast regeling. Deze overnachtingsmogelijkheden verzorgen een specifiek soort recreant, voor wie het houden en rijden met paarden centraal staat. De bedoeling is dat recreanten die van ver moeten komen, hun paard mee naar deze gemeente kunnen nemen om vervolgens bijvoorbeeld dagtochten te paard te maken.

De ruimtelijke onderbouwning is volledig akkoord bevonden.

3. Gezandebaan 46a

Dit project betreft het verplaatsen van de opslag- en werktuigloods op het golfterrein aan de Gezandebaan 46a in Heusden. De huidige situering van de loods is aan de Sengersbroekweg, naast Sengersbroekweg 1. De nieuwe loods zal aan de zuidzijde van het golfterrein worden gerealiseerd, meer richting de Gezandebaan. Momenteel is hier een halfverharde werf gelegen waar bouwmaterialen worden opgeslagen. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak ten opzichte van het bestaande bouwvlak verkleind met 110m². Het bouwvlak wordt voor een groot deel verhard en er komt een loods op van vergelijkbare grootte als in de huidige situatie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een klein oppervlak aan wilgenopslag verwijderd. De omliggende bomen blijven gehandhaafd en de werktuigenloods wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting.

De ruimtelijke onderbouwning is volledig akkoord bevonden.

4. Vaalbaan 1

Deze locatie aan de Vaalbaan 1 is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Het plan betreft het slopen en herbouwen van een aantal rundveestallen en het uitbreiden van de pluimveestal van het rund- en

pluimveebedrijf dat is gevestigd op deze locatie. Door nieuwe eisen van de rijksoverheid met betrekking tot het houden van pluimvee is het noodzakelijk om de stallen aan te passen. Daarnaast zijn enkele rundveestallen dermate verouderd dat die niet meer benut kunnen worden voor de bedrijfsvoering. In het kader van bedrijfsovername is het noodzakelijk om deze opstallen te vervangen en weer gereed te maken voor de bedrijfsvoering. Daarmee kan het bedrijf aan de regelgeving voldoen en is het toekomstbestendig. Door de grenzen van het bestemmingsvlak te verleggen is het mogelijk om de staluitbreiding en -herbouw te realiseren.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 7.7.1 om het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van vorm te veranderen. Echter, voor een pluimveehouderij geldt dat dit enkel is toegestaan in het kader van een verplaatsing uit het dit gebied, zo dicht bij de Groote Peel. Om die reden is gekeken of het gewenst is om via een bestemmingsplanherziening alsnog medewerking te verlenen aan dit verzoek. Aangezien het hier gaat om een gemengd bedrijf met zowel rundvee als pluimvee, en er tevens ook zicht is op bedrijfsovername, is dit een toekomstbestendig bedrijf. Het leent zich goed om op termijn over te gaan naar een meer natuur inclusieve vorm van veeteelt in combinatie met landschapsbeheer. Dit komt het gebied uiteindelijk ten goede.

De oppervlakte van de bebouwingsmogelijkheden neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie, het is enkel een verandering van de vorm. De nieuwe positionering van de gebouwen is stedenbouwkundig en landsschappelijk getoetst en beoordeeld als passend binnen de stedenbouwkundige structuren en het landschap.

De ruimtelijke onderbouwing moet nog akkoord worden bevonden.

5. Tureluurweg 7

Op het perceel aan de Tureluurweg 7 in Asten is een landschapscamping gevestigd. Het perceel is bestemd als 'Recreatie' binnen het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2019-1 (herstelbesluit)'. Op het moment zijn hier ten gevolge van de bestemming 60 kampeerplaatsen, 5 trekkershutten en een bed & breakfast met 10 eenpersoonsbedden toegestaan. Daarnaast staat het bestemmingsplan in pandige statische opslag tot 1200m² toe. Door de groei van het bedrijf is het noodzakelijk dat de mogelijkheden op het perceel worden uitgebreid. Het plan omvat onder andere het toevoegen van 40 kampeerplaatsen die enkel in gebruik mogen worden genomen in het hoogseizoen, als zijnde overloopkampeerplaatsen. Daarnaast worden de bestaande 5 trekkershutten vervangen door 10 kleinschalige recreatiehuisjes die door de eigenaar van de camping worden geëxploiteerd. Met de toename aan gasten, zal ook de oppervlakte aan ondersteunde bebouwing, zoals het sanitair gebouw, dienen te worden vergroot om het bedrijf toekomstbestendig te maken. Derhalve worden die mogelijkheden vergroot met 50m². Als laatste wordt in dit plan de mogelijkheid voor routegebonden horeca opgenomen. Dit betekent dat enkel gebruikers van de recreatieve route op deze locatie terecht kunnen voor een hapje of een drankje. Dit versterkt het toeristisch fiets- en wandelnetwerk in de gemeente en daarmee in de regio. Al deze extra mogelijkheden vinden plaats op het eigen erf, binnen de bestaande bestemming. Hoewel er sprake is van een toename van activiteiten, zorgt de landschappelijke inpassing en de ruime opzet van het erf dat er nog steeds sprake is van een landschapscamping. De impact op de omgeving is dan ook gering. Vanwege de aard van de huidige bestemming en de relatief kleine aanpassing van de huidige mogelijkheden is geen compensatie nodig. Een goede landschappelijke inpassing is voldoende.

De ruimtelijke onderbouwing is nog niet volledig akkoord bevonden. Er dient nog een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd te worden en er zijn nog wat nadere tekstuele aanpassingen nodig.

6. Kennisstraat 2

Op het perceel tussen de Kennisstraat 4 en Jan van Havenstraat 27 in Ommel is in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsplan een woning te realiseren. Eén van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan is dat de te realiseren woning niet binnen een hindercontour van een bedrijf in de omgeving is gelegen. De locatie van de nieuwe woning kan hier niet aan voldoen. Echter, er kan wel gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstand. De hindercontour waarbinnen deze woning is gelegen komt van de paardenhouderij aan de Jan van Havenstraat 33. Dit bedrijf is zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Jan van Havenstraat bestemd, gekoppeld met een koppelteken. Echter, de paardenstallen, waar de geurhinder vandaan komt, zijn gelegen aan de zuidzijde. Enkel de bedrijfswoning ligt ten noorden van de Jan van Havenstraat, maar zorgt er wel voor dat theoretisch gezien de hindercontour over de beoogde locatie van de nieuwe woning komt te liggen. Feitelijk gezien is de nieuwbouw locatie niet gelegen in een hindercontour en het is ook niet realistisch dat dit in de toekomst het geval gaat zijn, gelet op de vele woningen in de omgeving die daarmee in hun woon- en leefklimaat zouden worden benadeeld. Om die reden is het project opgenomen in dit verzamelbestemmingsplan. Stedenbouwkundig gezien past het toevoegen van een woning op deze locatie binnen de bebouwingsconcentratie Ommel-oost.

De ruimtelijke onderbouwing is nog niet volledig akkoord bevonden. Er dient nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden en op enkele aspecten van de ruimtelijke onderbouwing is een tekstuele aanpassing vereist.

7. Deurneseweg 24

De locatie Deurneseweg 24 in Ommel is momenteel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'. Dat betekent dat hier zich een agrarisch bedrijf kan vestigen. Echter, op deze locatie is geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid. De voormalige agrarische opstallen op het perceel zijn dan ook reeds gesloopt. De eigenaren van het perceel hebben het voornemen om de voormalige bedrijfswoning te slopen en te herbouwen en twee ruimte-voor-ruimte-woningen te realiseren. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Ommel-noord. Stedenbouwkundig en landschappelijk is beoordeeld dat het passend is om de twee extra woningen op deze wijze, achter de bestaande woning, te realiseren. Daarnaast worden er op deze wijze geen belangrijke zichtlijnen doorbroken en blijft de bebouwing binnen de genoemde grenzen uit de Structuurvisie Bebouwingsconcentraties. Voor de bouw van deze woningen worden ruimte-voor-ruimte titels aangeleverd en is een goede landschappelijke inpassing vereist.

De ruimtelijke onderbouwing moet nog worden beoordeeld en akkoord worden bevonden. Er dient in ieder geval nog een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd te worden.

8. Schoolomgeving Basisschool Voordeldonk

Basisschool Voordeldonk aan de Bergweg 60 in Asten wordt grondig verbouwd. Dat geeft aanleiding om de omgeving aan te passen en daarmee de kwaliteit en verkeersveiligheid van het gebied te verhogen. Meerdere sessies met bewoners uit de omgeving, ouders van schoolgaande kinderen, de kinderen zelf en de school hebben plaatsgevonden om samen te zoeken naar een goed ontwerp. Naast aanpassingen in en langs de bestaande wegen wordt een vrij liggend fietspad en een parkeerplaats aangelegd. Om het parkeren mogelijk te maken wordt het agrarische perceel naast de basisschool omgevormd. De parkeerplaatsen worden ontsloten aan de Bergweg middels een éénrichtingsweg die als een lus langs de school en de parkeerplaatsen op gaat. In de groene tussenruimte is plek gemaakt voor waterberging door wadi's in het gebied aan te leggen. De overige groene ruimte wordt ingericht als natuur- of bosgebied om aan te sluiten bij de aangrenzende bospercelen.

De ruimtelijke onderbouwing voor dit gemeentelijke plan wordt momenteel uitgewerkt en zal daarna worden getoetst. Het is van belang dat dit plan meegaat in dit verzamelplan, zodat dit project gelijk kan lopen met het bouwproject van de basisschool.

9. *Reparaties*

In het bestemmingsplan zijn naast de bovenstaande ruimtelijke ontwikkelingen, ook een aantal reparaties doorgevoerd. Het gaat om de volgende adressen:

- Ommelsveld 25, door de verplaatsing van de dierenartsenpraktijk binnen het bedrijventerrein doet de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenartsenpraktijk' geen recht meer aan de feitelijke situatie. Het is niet wenselijk om op het bedrijventerrein een dierenartsenpraktijk toe te voegen.
- Pannenhoef 9, de paardenbak aan de achterzijde van het perceel is niet gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Door de bestemming van vorm te veranderen valt de paardenbak binnen de juiste bestemming.
- Ommelse Bos 10 – 15, de bestemming 'Verkeer', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Bedrijf' zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' niet goed overgenomen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'. De bestemmingsgrenzen worden dusdanig aangepast dat recht doet aan het vorige bestemmingsplan en de feitelijke situatie.
- Kloosterstraat 35, het bestratingsbedrijf dat is gevestigd op deze locatie is niet goed opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In dit plan is deze functie toegevoegd in de tabel in de regels voor bedrijven in het buitengebied, bestemd als 'Bedrijf – 2'. Daarnaast is de aanduiding 'opslag' in de hoek van het perceel komen te vervallen.
- Kleine Heittrak 17, het hoveniersbedrijf dat is gevestigd op deze locatie is niet goed opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In dit plan is deze functie toegevoegd in de tabel in de regels voor bedrijven met een agrarisch karakter, bestemd als 'Bedrijf – agrarisch verwant'.
- Kleine Heittrak 36a, de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' binnen het vigerende bestemmingsplan is niet passend voor het loonwerkers- en grondverzetbedrijf dat gevestigd is op deze locatie. Om die reden wordt de bestemming omgezet naar 'Bedrijf – 2', dat bedoeld is voor niet-agrarische bedrijven die gevestigd zijn in het buitengebied.
- Buizerdweg 1a, de minicamping is niet opgenomen in de horecabestemming, maar valt in de agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan. In dit plan wordt de minicamping in de verbeelding opgenomen onder de horecabestemming, is een bouwvlak gelegd ter plaatse van het café en is de definitie voor kamphuis toegevoegd om te zorgen dat de situatie goed verankerd is in het bestemmingsplan.
- Voorste Heusden 43, de fietsenwinkel die reeds sinds lange tijd op deze plek gevestigd is, is als zodanig opgenomen in dit bestemmingsplan. Daardoor is het planologisch-juridisch kader gelijk aan de feitelijke situatie.
- Sengersbroekweg 7, in het vigerende plan is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pluimveehouderij overig' op deze locatie gelegen. Op deze locatie worden echter geen kippen gehouden, enkel varkens. De aanduiding wordt vervangen voor de aanduiding 'intensieve veeteelt' onder dezelfde bestemmingsregels als die gelden in het vigerende plan.
- Oostappensedijk 65, de melkrundveehouderij op deze locatie mist een corresponderende aanduiding. Door de aanduiding toe te voegen wordt recht gedaan

aan de feitelijke situatie en de milieuvergunningen die voor dit adres reeds verkregen zijn.

10. Nieuwe beplantingsplannen

Op enkele percelen in het buitengebied zijn beplantingsplannen van kracht. Dit gaat om percelen waar de afgelopen decennia een ontwikkeling heeft plaatsgevonden, meestal functieverandering. Deze beplantingsplannen moeten worden uitgevoerd en vervolgens in stand worden gehouden om gebruik te kunnen maken van de (verruimde/veranderde) bestemmingsplanmogelijkheden. Dat is geregeld middels een voorwaardelijke verplichting. Echter, door praktische overwegingen, nieuwe ontwikkelingen of andere situaties is het niet altijd mogelijk de beplantingsplannen als zodanig uit te voeren. Voor die percelen zijn nieuwe landschapsplannen aangeleverd die wederom aangeplant en in stand dienen te worden gehouden. Alle aangepaste beplantingsplannen zijn getoetst en goedgekeurd. Deze zijn te vinden in Bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan. Het gaat om de adressen:

- Kruisbaan 1
- Meijelseweg 45
- Meijelseweg 53
- Pijlstaartweg 5
- Reeweg 3
- Sperwerstraat 10
- Waardjesweg 88
- Zeilhoekweg 2

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Na behandeling in de commissie en na de afloop van de termijn van ter inzage legging zal de definitieve versie van het bestemmingsplan worden opgesteld, rekening houdend met de ingekomen reacties op het ontwerp.

In de tussentijd wordt voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke onderbouwing verder getoetst en waar nodig aangevuld en/of aangepast tot deze akkoord is bevonden. De ruimtelijke onderbouwing moet aan kunnen tonen dat er met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voordat het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-2' ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd en ter inzage wordt gelegd, wordt met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst voor bovengenoemde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aangegaan.

Mogelijke alternatieven

N.v.t.

Toekomstagenda Astén 2030 / Vitale democratie

N.v.t.

Risico's

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling, behalve voor het gemeentelijk project Schoolomgeving Basisschool Voordeldonk, wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is onder andere vastgelegd dat eventueel risico op planschade op de 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: R.Dekkers@asten.nl