

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2021030437

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 22 juni 2021

Agendanummer:	07
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2'
Opsteller:	M.W.H. Rooijackers - 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 2021-2'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	2021032776 - Toelichting voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2' 2021032848 - Regels voorontwerp bestemmingsplan 'Asten verzamelplan 2021-2' 2021033046 - Verbeeldingen voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2' 2021032870 - Ruimtelijke onderbouwing Diesdonkerweg 49 2021017017 - Ruimtelijke onderbouwing Marktstraat 5 2021032881 - Ruimtelijke onderbouwing Ostaderstraat 26

Samenvatting

In maart 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 3 aanvragen ingediend en we voeren een vijftal ambtelijke wijzigingen door. Bovengenoemde initiatieven zijn opgenomen in voorliggend voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2'.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2' bevat de volgende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Diesdonkerweg 49:

Het perceel Diesdonkerweg 49 in Ommel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' en is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en kent onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pluimveehouderij overig'. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn inmiddels gestaakt. Hobbymatig worden nog enkele kippen en schapen gehouden. De overige stallen zijn gedeeltelijk in

privégebruik en gedeeltelijk in gebruik voor de verhuur van opslagruimte aan kleine, veelal lokale, ondernemers.

De voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar niet-agrarisch bedrijf in de vorm van verhuur van opslagruimten aan derden.

Eén van de twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt. De bestaande werktuigenloods blijft voor een termijn van 10 jaar behouden en in gebruik voor het bedrijf. Na 10 jaar zal deze loods eveneens worden gesloopt.

2. Gezandebaan 36:

Naar aanleiding van de uitspraak Raad van State op bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 dient het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te worden herzien. Dit betekent dat ter plaatse van Gezandebaan 36 in Heusden de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning wordt begrenst tot maximaal 380 m². Dit wordt als ambtshalve wijziging meegenomen in dit verzamelplan.

3. Heikamperweg 38:

Naar aanleiding van de uitspraak Raad van State op bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 dient het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te worden herzien. Voor de locatie Heikamperweg 38 in Heusden betekent dit dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pluimveehouderij overig' dient te worden gewijzigd in de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vleeskuikenhouderij'. Dit wordt als ambtshalve wijziging meegenomen in dit verzamelplan.

4. Koestraat ong.:

Aan de Koestraat in Asten is een volkstuintencomplex gelegen. Op het complex zijn nu 100 gebouwtjes/kasjes toegestaan. Het ledenaantal is groeiende en een groot deel van de leden heeft niet de beschikking over een huisje of kasje. Van de 130 leden in Asten zijn er 40 leden met een tuin van 100 m² of groter die geen huisje of kasje op het perceel hebben staan. Daarnaast zijn er een aantal leden met een kleinere tuin dan 100m² die gezien de grootte van het perceel geen huisje of kasje mogen zetten. Er is een aantal leden die zowel een kasje als een huisje hebben op hun perceel. Dit tegen elkaar afwegende, zullen er naar de toekomst toe, ca. 130 huisjes/kasjes nodig zijn. Het verhogen van het aantal gebouwtjes/kasjes op het volkstuintencomplex van 100 naar maximaal 130 stuks wordt als ambtshalve wijziging meegenomen in dit verzamelplan.

5. Marktstraat 5:

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie Marktstraat 5 in Asten te herontwikkelen. Het plan is om de huidige bebouwing op de kavel, die tot voor kort gebruikt werd als winkel met opstallen en bovenwoning, te slopen. Ter vervanging van dit gebouw wil de initiatiefnemer een kleinschalig appartementengebouw met een 4-tal appartementen realiseren. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Asten centrumgebied' en is daarin bestemd als 'Centrum-1'. Omdat het planvoornemen zowel qua bebouwingsdiepte, goothoogte en qua functie (er mogen geen woningen worden toegevoegd) niet (geheel) past binnen het vigerende bestemmingsplan, is voor realisering van het planvoornemen een herziening van het bestemmingsplan nodig.

6. Ostaderstraat 26:

De locatie Ostaderstraat 26 in Asten is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' grotendeels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij'. De veehouderijactiviteiten zijn reeds gestaakt. Ter plaatse is wel nog sprake van circa 1.450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een voormalige agrarische bedrijfswoning. De omliggende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van agrarisch grondgebruik. Het plan voorziet in het herontwikkelen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie. Alle bedrijfsgebouwen en sleufsilo's evenals de bedrijfswoning

zullen worden gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken. In samenhang met de sanering van het voormalige agrarische bedrijf wordt beoogd een zevental nieuwe woningen te realiseren. Aan de Ostaderstraat wordt een tweetal bouwvolumes gerealiseerd, bestaande uit ieder twee wooneenheden, met daarachter een drietal vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gesitueerd aan een binnenplaats. In samenhang worden de landschappelijke waarden op de omliggende agrarische gronden versterkt en wordt de ontsluiting van het gebied voor wandelaars hersteld waarvoor een wandelpad over de Slotweg wordt heropend. Sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van de planlocatie en daarmee in de omgeving.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse is nodig om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

7. Smientweg 11:

Naar aanleiding van de uitspraak Raad van State op bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 dient het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te worden herzien. Dit betekent dat ter plaatse van Smientweg 11 in Heusden in de planregels dient te worden opgenomen dat op deze locatie als nevenactiviteit bij de woning in pandige statische opslag is toegestaan met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 700 m². Dit wordt als ambtshalve wijziging meegenomen in dit verzamelplan.

8. Waardjesweg 73:

De varkenshouderij aan Waardjesweg 73 in Heusden neemt deel aan de subsidieregeling Sanering varkenshouderijen. Op grond hiervan dient op de verbeelding de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te worden verwijderd. Dit wordt als ambtshalve wijziging meegenomen in dit verzamelplan.

Voor een nadere toelichting van bovenstaande locaties verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlagen deel uitmaken van de toelichting. De verbeeldingen zijn opgesteld en de regels zijn hierop afgestemd.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Na behandeling in uw 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 ontwerpbestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2' 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 overeenkomsten 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.