

**RAADSVOORSTEL** (via commissie)

**COMMISSIE RUIMTE d.d. 18 februari 2014**

**AGENDANUMMER:5**

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan Asten Voordeldonk 2011	1	11-03-2014	. .	WI

de raad  
van de gemeente  
Asten

**Samenvatting**

De families Geerts-Klaus en Van Eijk-Van de Mortel willen op hun gronden aan de Voordeldonk in Asten in totaal drie ruimte-voor-ruimte woningen bouwen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het plan voorziet in twee directe bouwtitels en een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan burgemeester en wethouders een derde woning kunnen toestaan. Het toestaan van de nieuwe woningen in het buitengebied is mogelijk omdat in ruil hiervoor twee intensieve veehouderijen binnen de gemeente Asten zijn gesaneerd.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan Asten Voordeldonk 2011 vast te stellen.

**Beslispunten**

1. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Asten Voordeldonk 2011' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (overeenkomst).

**Inleiding**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in twee nieuwe woonbestemmingen aan de Voordeldonk in Asten. Deze woningen worden opgericht in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Dit betekent dat in ruil voor de nieuwe woningen elders binnen de gemeente twee intensieve veehouderijen zijn gesaneerd. Het plan voorziet verder in een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het college onder voorwaarden een derde woning kan toestaan.

Wijzigingen in het plan

Het voorontwerpbestemmingsplan is eerder al op 17 mei 2011 aan uw commissie voorgelegd. De reacties van uw commissie waren overwegend positief. Wel vroeg uw commissie aandacht voor het tijdig sluiten van de anterieure overeenkomst en het verkrijgen van de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte. Aan deze voorwaarden is inmiddels voldaan. Uw wensen en bedenkingen gaven geen aanleiding het plan inhoudelijk te wijzigen. Toch bevat voorliggend plan verschillende wijzigingen ten opzichte van het plan dat in 2011 aan uw commissie is voorgelegd. Hieronder de belangrijkste.

*Voordeldonk 90*

Het oorspronkelijke plan voorzag in de sanering van de intensieve veehouderijlocatie aan Voordeldonk 90. Hierbij werden alle stallen gesloopt en de bedrijfswoning zou worden omgezet naar een burgerwoning.

In ruil voor de sanering zou één ruimte-voor-ruimte woning gebouwd kunnen worden. Bij nadere bestudering bleek de locatie hiervoor echter ongeschikt, omdat het varkensbedrijf over onvoldoende milieurechten beschikte. De beoogde omschakeling naar een woonbestemming verplichtte de initiatiefnemers bovendien de aanwezige bodemvervuiling (zinkassen) te saneren. Omdat initiatiefnemers de kosten van deze bodemsanering niet konden dragen en er ook geen subsidiemogelijkheden waren is op hun verzoek besloten de locatie Voordeldonk 90 niet langer in het (ontwerp)bestemmingsplan te betrekken.

### *2 woningen*

Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag in drie nieuwe woningen. Omdat initiatiefnemers niet konden beschikken over drie ruimte voor ruimte bouwtitels is op hun verzoek het aantal nieuwe woningen teruggebracht tot twee. Wel voorziet voorliggend bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het college een derde woonbestemming kan toestaan, mits ook hiervoor de benodigde bewijsstukken Ruimte voor Ruimte worden overlegd.

### *Ruimte voor Ruimte*

Conform de doelstelling van de Structuurvisie bebouwingsconcentraties dient een ruimte voor ruimte ontwikkeling gepaard te gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Deze kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden binnen de eigen gemeentegrenzen. Dit betekent dat ingeval van Ruimte voor Ruimte de te saneren ivh-locatie binnen de gemeente Asten gelegen dient te zijn. Ook kan de initiatiefnemer ervoor kiezen een ruimte voor ruimte titel te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. In dat geval ontvangt de gemeente Asten van de provincie een financiële bijdrage in het gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

Initiatiefnemers hebben gekozen voor de eerste optie. Er zijn twee intensieve veehouderijlocaties gesaneerd. Dit betreft de ivh-locaties aan Lagendijk 9 te Asten<sup>1</sup> en Gezandebaan 56 te Heusden. Hierbij is 3.040 m<sup>2</sup> aan stallen gesloopt en is voor 10.618 kg aan fosfaatrechten doorgehaald. De sanering van deze twee intensieve veehouderijen levert in totaal drie ruimte voor ruimte titels op. Hiervan worden twee titels gebruikt ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan. De derde bouwtitel wordt gebruikt voor de oprichting van een ruimte voor ruimte woning aan de Meijelseweg/Vinkenstraat in Heusden (bestemmingsplan 'Heusden Meijelseweg ong. 2012').

### *Archeologie*

De gronden aan de Voordeldonk waarop de nieuwe woningen voorzien zijn, zijn conform de gemeentelijke beleidskaart gelegen in een gebied met een archeologische waarde c.q. een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan waren de betreffende gronden in het (voor)ontwerpbestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Een reden tot het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek ontbreekt derhalve. In voorliggend plan is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' van de verbeelding (plankaart) verwijderd. Een en ander is onderbouwd in de toelichting.

### *Mantelzorg*

Naar aanleiding van de raadsvergadering van 17 december 2013 is de regeling voor mantelzorg in voorliggend bestemmingsplan gewijzigd. Hierbij wordt ook aangesloten bij de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) die waarschijnlijk 1 juli 2014 in werking treedt. De afwijkingsregels (art. 4.5.1) zijn ontleend aan de meer recente komplannen. Overeenkomstig het nieuwe Bor is hierbij maximaal 100 m<sup>2</sup> aan mantelzorg toegestaan in bijgebouwen bij de woning. Daarnaast is de definitie van mantelzorg (art. 1.28) overgenomen uit het nieuwe Bor. De mantelzorgvoorziening kan alleen worden toegestaan als de noodzaak ervan is aangetoond en wordt beëindigd wanneer deze noodzaak vervalt.

---

<sup>1</sup> N.B. is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 per abuis het agrarisch bouwblok aan Lagendijk 9 van de plankaart verwijderd, waarbij de (bedrijfs)woning is bestemd voor 'wonen'.

### Zienswijze provincie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 mei 2013 t/m 13 juni 2013 ter inzage gelegen. Hierop heeft enkel de provincie een zienswijze ingediend. Zij beperkte zich tot de opmerking dat de benodigde bewijsstukken in het kader van Ruimte voor Ruimte ontbraken. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. Het bewijsstukkendossier is opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Het bewijsstukkendossier is ter (voor)toetsing voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft verklaard akkoord te zijn met de bewijsstukken.

### **Wat willen we bereiken**

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Asten Voordeldonk 2011' zodat de beoogde woningen aan de Voordeldonk gebouwd kunnen worden.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Wij vragen uw raad het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

### **Mogelijke Alternatieven**

N.v.t.

### **Risico's**

Indien uw gemeenteraad besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen dient het bestemmingsplan eerst worden toegezonden aan de provincie. De provincie krijgt dan 6 weken de tijd om een (reactieve) aanwijzing te geven op het vaststellingsbesluit. Na deze 6 weken dient het vaststellingsbesluit gepubliceerd te worden. Belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken beroep instellen tegen het plan of een voorlopige voorziening aanvragen bij de Raad van State.

Het risico op een reactieve aanwijzing van de provincie of beroep door een belanghebbende lijkt gering omdat tegemoet gekomen is aan de enige zienswijze van de provincie en het plan verder niet wezenlijk is veranderd.

Eventuele planschadeclaims worden middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Initiatiefnemer heeft de benodigde bankgarantie aan de gemeente verstrekt.

### **Wat mag het kosten**

De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zijn middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

### **Bijgaand treft u aan:**

(Concept)raadsbesluit

### **Voor u ligt ter inzage:**

- (Concept)bestemmingsplan Asten Voordeldonk 2011; de digitale versie is te raadplegen op de computer in de leeskamer (met GISkit viewer)
- Anterieure overeenkomst met initiatiefnemer (NIET OP WEBSITE!)
- Advies van de commissie.

dict : RV.RO.14.tk.004

type : [s.olschewsky@asten.nl](mailto:s.olschewsky@asten.nl)

coll :