

Verslag omgevingsdialoog

Aan:	Gemeente Asten
Opsteller:	Martijn Barendse
Datum:	10 maart 2022
Referentie:	P197489.017.004.001/MBA
Locaties:	Gebiedscoalitie 2: Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand' is opgesteld door de gemeente Asten om de ruimtelijke initiatieven, die tot stand zijn gekomen als gebiedsgerichte oplossing in de gezamenlijke aanpak tegen leegstand in het buitengebied, een planologisch kader te bieden.

De eerste omgevingsdialoog voor het verzamelplan is gevoerd in juni 2021. De locaties Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5 zijn in een later stadium aangehaakt bij de planvorming van het bestemmingsplan. De twee locaties vormen samen een gebiedscoalitie (zie toelichting bestemmingsplan, gebiedscoalitie 2). Voor deze locaties is in maart 2022 een gezamenlijke omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden, belanghebbenden en andere betrokkenen te informeren en de gelegenheid te geven om vragen te stellen.

De initiatieven

In november 2018 hebben verschillende eigenaren in het gebied, samen met de gemeente Asten, provincie Noord-Brabant en Pouderoyen Tonnaer, een intentieovereenkomst getekend voor het uitwerken van een gebiedsplan. Met dit gebiedsplan hebben de eigenaren samen de handen uit de mouwen gestoken om de leegstand van veehouderijen aan te pakken en overbelaste milieusituaties weg te nemen. De volgende locaties maken gezamenlijk deel uit van het bestemmingsplan:

Gebiedscoalitie 1:

- Kemphaanweg 1
- Kemphaanweg 3
- Meijelseweg ongenummerd (tegenover Zaagbekweg)
- Meijelseweg 66a
- Ooruilweg 7
- Ooruilweg 9

Gebiedscoalitie 2:

- Meijelseweg 31
- Spechtstraat 5

Individuele ontwikkelingen:

- Meijelseweg 33
- Meijelseweg 39

Omgevingsdialog Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5

Om de omgeving op de hoogte te stellen van de plannen en de gelegenheid te bieden om vragen te stellen is een bewonersbijeenkomst georganiseerd. De adressen in de directe nabijheid van de locaties Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5 hebben per brief een uitnodiging ontvangen voor de bewonersavond. De bewonersavond vond plaats op donderdagavond 10 maart 2022.

Presentatie

Tijdens de avond is de problematiek van leegstaand agrarisch vastgoed toegelicht en het gebiedsplan gepresenteerd. De voorgeschiedenis van de totstandkoming van het project (sinds 2016/17) en het traject tot aan de vorming van het bestemmingsplan is uitgelegd.

Vervolgens is per individuele locatie toegelicht welke oplossing is gevonden en op welke manier de locatie wordt ingericht. Daarbij zijn de landschapsplannen gepresenteerd en zijn per locatie een aantal aandachtspunten behandeld. Beide locaties Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5 worden ontwikkeld in een omgeving waar meerdere woningen en (veehouderij)bedrijven liggen. Voor beide locaties is de milieukundige situatie ten opzichte van omliggende bedrijven toegelicht. Vervolgens zijn de processtappen voor het bestemmingsplan en de mogelijkheden tot inspraak toegelicht.

Vragen

Tijdens de presentatieavond zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Gedurende de presentatie zijn een aantal vragen gesteld over de financiële balans van in relatie tot de Ruimte-voor-Ruimtewoningen die in het plan zijn opgenomen. Daarnaast zijn vragen gesteld over de milieukundige effecten van het plan. Deze vragen zijn mondeling toegelicht en verduidelijkt en gaven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ruimte-voor-Ruimtewoningen: Het beëindigen van veehouderijbedrijven in het gebied moet financieel worden bekostigd om een herontwikkeling van het gebied op gang te brengen. Daarom moet het gebiedsplan niet alleen vanuit ruimtelijk oogpunt, maar ook vanuit financieel oogpunt een balans vormen, waarbij elke individuele deelnemer in de huidige en toekomstige situatie geen financieel nadeel ondervindt. De Ruimte-voor-Ruimtewoningen, die worden gerealiseerd in samenhang met de bedrijfsbeëindiging van de veehouderijen in het gebied, zorgen ervoor dat sprake is van een sluitende balans voor de verschillende deelnemers. Om het aantal Ruimte-voor-Ruimtewoningen dat nodig is om tot een sluitende balans te komen te beperken is afgesproken dat

geen rechtstreekse Ruimte-voor-Ruimtetitels worden ingezet in het gebied, maar dat de individuele deelnemers voor elke woning een Ruimte-voor-Ruimtetitel aankopen bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. De subsidie die de gemeente Asten krijgt voor het inzetten van deze titels in het gebied, wordt gebruikt om de beëindiging van de veehouderijbedrijven te bekostigen. Daarmee wordt het aantal extra woningen in het gebied beperkt tot 6 woningen.

Geur: Aan de Bleekerweg liggen meerdere veehouderijen. De herontwikkeling van de locaties Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5 leidt niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering van deze veehouderijen. De Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5 worden herontwikkeld naar een niet-agrarische functie, maar worden bij de geurbeoordeling ook na de herontwikkeling beoordeeld als geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een (voormalige) veehouderij. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van voormalige veehouderijlocaties, die op of na 19 maart 2000 in bedrijf zijn geweest als veehouderij, geldt dat bij de geurbeoordeling een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen veehouderijen in de omgeving en het betreffende geurgevoelige object. Alle geurgevoelige objecten op de locaties Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5 liggen op minimaal 50 meter afstand van de bestaande veehouderijbedrijven aan de Bleekerweg.

Vervolgstappen

Het verslag van de presentatieavond is toegestuurd aan de aanwezigen en zal worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. De gemeente Asten publiceert het ontwerpbestemmingsplan in maart 2022. Gedurende de inzageperiode van 6 weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.